



BAUBESCHRIEB CASTELLAN

MFH Josef Rheinberger Strasse 7, 9490 Vaduz

- 1 **Vorbereitungsarbeiten**
- 10 **Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchung**
- 101 **Bestandsaufnahmen**
Höhenaufnahmen bestehendes Terrain
Rissprotokolle der Nachbargebäude soweit notwendig.
- 109 **Schadstoffanalyse**
Entnahme und Analyse von Proben des bestehenden Wohnhauses.
- 11 **Räumungen, Terrainvorbereitungen**
- 111 **Rodungen**
Rodung von Bäumen und Sträuchern inklusive Abtransport, Gebühren und Entsorgung.
- 112 **Abbrucharbeiten**
Abbruch des bestehenden Wohnhauses, dessen Werkleitungen inklusive Abgaben, Gebühren und Entsorgung.
Altlasten oder belastete Schadstoffe werden normgerecht entsorgt.
- 2 **Gebäude**
- 20 **Baugrube**
- 201 **Baugrubenaushub**
Abtrag von Humus, Baugrubenaushub inklusive Abtransport und Entsorgung.
- 21 **Rohbau 1**
- 211 **Baumeisterarbeiten**
- 211.0 **Baustelleneinrichtung**
Sämtliche notwendige Maschinen, Geräte, Leitungen, Lagerplätze, Energieanschlüsse, Baracken zur einwandfreien Ausführung der Bauarbeiten.
- 211.1 **Gerüste**
Alle erforderlichen Gerüste nach Vorschriften der SUVA wie Fassadengerüste, Schutzgerüste und Geländer.
Das für den Baumeister erforderliche Fassadengerüst wird vor der Montage der Betonfassadenelementen komplett abgebaut und fortlaufend mit der Elementmontage wieder aufgebaut.
- 211.3 **Baumeisteraushub**
Aushub für Einzelfundamente, Leitungen, Schächte, Liftgrube inklusive nötige Sicherungsmassnahmen des Bestandes.
- 211.4 **Kanalisation im Gebäude**
Kanalisation im Trennsystem (Schmutzwasser und Meteorwasser) gemäss behördlich genehmigtem Kanalisationsprojekt innerhalb und ausserhalb des Gebäudes bis und mit Anschluss an öffentliches Leitungsnetz. Für die Ableitung des Abwassers im Untergeschoss ist ein Pumpschacht notwendig.
Das Meteorwasser wird über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser zurückgeführt.
- 211.5 **Beton- und Stahlbetonarbeiten**
Sämtliche Geschossdecken, Bodenplatte, Aussenwände in Stahlbeton Beton nach Vordimensionierung des Ingenieurs. Liftschacht und Treppenpodest in Ortbeton Treppenläufe als Element.



Sichtbar bleibende Betonoberflächen wo nichts anderes definiert ist, Schalungstyp 2 mit einheitlicher Struktur und einfacher Nachbehandlung.

211.5 Maurerarbeiten

Innenwände in Untergeschossen in Kalksandsteinen, in Erd- und Obergeschossen Backstein Modul 12.5-17.5 cm verputzt (teilw. auch Beton wo notwendig). Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz SIA 181 werden eingehalten.

212 Montagebau in Beton

Vorfabrizierte Betonelemente:

- Fassadenelemente, vorgehängt in zwei verschiedenen Oberflächen: glatt und schariert.
- Betonstützen Tiefgarage
- Treppenläufe

214 Montagebau in Holz

Treppengeländer: Geschlossenes Geländer. Holzwerkstoffplatte lackiert, beschichtet gemäss Materialkonzept Architekt.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fassadenfenster und Balkontüren in Holz/Metall, mit Isolierverglasung 3-fach, IV-Wärmeschutzglas, Schallschutzglas wo notwendig, U-Wert Fenster mind. 1.0 Wm² K. Pro Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippsbeschlag. Der Zugang auf die Terrassen wird mit Hebeschiebefenster ausgeführt.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Hauseingangstüre bestehend aus Metallrahmentüre mit Glaseinsatz sowie Fixverglasung Glasfront mit Isolierverglasung, einbrennlackiert oder eloxiert. Schloss mit 3-Punkteverschluss, Türschliesser und elektrischem Türöffner. Drückergarnitur verchromt.

Garagentor als Metallschiebetor. Schiebetorrahmen aus Profil-Rohrkonstruktion mit Verstärkungen. Torblatt perforiert mit Lochblech oder Streckmetall mit Servicetüre. Oberfläche feuerverzinkt oder einbrennlackiert. Obere Torlaufrolle geräuscharm.

222 Spenglerarbeiten

Gesamte Spenglerarbeiten wie Brüstungsabdeckungen, Schutzbleche, Oblichteinfassungen inklusive Fensterbänke in RAL/NCS. Die Dachwasserabläufe werden bei Möglichkeit verdeckt geführt oder gespeiert.

223 Blitzschutz

Ableiten von Blitzströmen und deren Ableitung zur Erde. Dient dem Schutz gegen Brände sowie dem Schutz von Menschen, Tieren und technischen Anlagen vor Überspannungen.

224 Bedachungsarbeiten

224.1 Flachdächer

Flachdach: Betondecke 30 cm. Dampfsperre geklebt, Wärmedämmung im Gefälle 20-25 cm XPS vlieskaschiert, Kies inkl. Drain- und Schutzschicht, Wassersperre mit Bitumendichtungsbahnen 2-lagig, Trennlage/Wurzelschutz wo nötig. Absturzsicherungen für den Unterhalt der PV-Anlage.

Terrasse Attika: Betondecke 25 cm. Dampfsperre vollflächig geklebt, Wärmedämmung im Gefälle 12-15 cm XPS / PUR vlieskaschiert, Wassersperre aus Bitumendichtungsbahnen 2-lagig, Gummischrottmatte, Platten in Splitt verlegt. Rinnen vor Raumhohen Terrassenverglasungen. Abdichtung der Blumenträge.

224.3 Galseinbauten in Flachdächer

Dachoberlichter offenbar und mit Wind- und Regenwächter überwacht im Treppenhaus sowie zwei Oberlichter im Entree der Attikawohnung.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen



- 225.1 Fugendichtungen**
Elastische Fugendichtungen aussen und innen wo technisch notwendig.
- 225.4 Brandschutzbekleidungen**
Brandschutzbekleidungen und Brandabschottungen nach Vorschrift Feuerpolizei.
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen**
- 227.1 Äussere Malerarbeiten**
Farbanstrich der Deckenuntersichten sowie Innenseiten von Brüstungen und Pfeilern der Terrassen.
- 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.2 Lamellenstoren, Stoffstoren mit Wetterstation**
Stoffstoren bei Fenster und Fenstertüren, einbrennlackiert, Schienen-Führung Zip. Terrassen mit Stoffscreens mit Seilführung. Alle Storen mit Elektroantrieb sowie Anschluss an Windwächteranlage, Farbton nach RAL/NCS.
- 228.3 Lamellendach**
Lamellendach Attika mit elektronisch verstellbaren Lamellen in Metall. Oberfläche pulverbeschichtet in RAL/NCS.
- 23 Elektroanlagen**
- 230 Elektroanlagen**
Elektro Einführung mit Hauptverteilung im Technikraum mit Sicherungen und Messungen.
Pro Einheit ist eine Unterverteilung mit den nötigen Sicherungsautomaten mit FI-Vollschutz und Steuerkomponenten für Licht und Kraftabgängen vorgesehen.
- In den Lichtinstallationen ist das Erstellen einfacher Installationen für die Beleuchtung und Steuerung, inklusive nötiger Steckdosen bei den Raumeingängen und Lampenstellen an der Decke eingerechnet. Ebenfalls sind zweckmässig angeordnete Steckdosen in jedem Raum vorgesehen. Netzwerksteckdosen werden nur in den notwendigen Räumen ausgebaut, die restlichen Zimmer und Räume werden mit Leerinstallationen vorbereitet.
- Der Anschluss der elektrischen Verbraucher wie Waschmaschinen und Trockner ist im Grundausbau einer Wohneinheit enthalten. In den Küchen werden die Installationen für die Küchengeräte gemäss dem vorgesehenen Grundausbau vorbereitet.
- 233 Leuchten und Lampen**
In den Wohneinheiten ist die Grundbeleuchtung (Korridore, Küche, Bäder, Terrassen) im Grundausbau mit Spots sowie Linearbeleuchtung vorgesehen. In sämtlichen anderen Räumen ist jeweils ein Deckenauslass sowie geschaltene Steckdosen für Stehleuchten geplant.
- In den Allgemeinbereichen (Treppenhaus, Tiefgarage, Aussenbereich Eingang) sind Beleuchtungskörper für Grund- und Sicherheitsbeleuchtung im Grundausbau enthalten.
- 235.2 Sicherheitsanlagen**
Die Wohneinheiten sind mit einem Einbruchschutzsystem ausgestattet. Sämtliche Fenster und Fenstertüren sind mit einem Magnetkontakt überwacht sowie im Aufenthaltsbereich mit zwei Infrarotmelder ausgebaut.
- 237 Gebäudeautomation**
KNX Anlage für Beleuchtung, Einbruchschutz, Dachfenster, Storen sowie Wärme- und Kältesteuerung.
- 239 Photovoltaikanlage**
Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf dem Flachdach, Annahme 72 m² PV-Module realisierbar. Verbrauch und Messung im Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV) Modell.
- 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage**
- 240 Heizungsanlagen**



Wärmeerzeugung mit einer zentralen Erdsonden-Wärmepumpe im Technikraum. Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Temperaturregelung über KNX System pro Raum oder Gesamtheitlich pro Einheit. Verbrauchsmessung für Heizung und Warmwasser pro Einheit.
Das Heizsystem wird im Sommer in ein Kühlsystem umgewandelt. Die Fussbodenheizung sowie Taps-Einlagen in der Decke werden für die Kühlung genutzt.

244 Lüftungsanlagen

Gefangene Räume ohne Fassadenzugang (WC, Hauswirtschaft) werden mittels Fortluftventilator entlüftet. Die Küchenabluft erfolgt im Umluft System, die Zu- und Abluft wird dem Innenraum entnommen und gefiltert zurückgeführt.

Die Kellerräume sind mit einer Kontrollierten Lüftung inkl. Entfeuchtung ausgestattet.

Die Tiefgarage wird natürlich Entlüftet. Zuluft über das Garagentor, Abluft über Lichtschacht.

25 Sanitäranlagen

Die Wassereinführung ins Gebäude wird mit einer Enthärtungsanlage geplant.

Sanitärapparate gemäss Vorauswahl Architekt. Weisse Sanitärkeramik mit Unterputz Armaturen schwarz, matt. Im Masterbad ist im Grundausbau ein Dusch-WC vorgesehen, sämtliche anderen Toiletten werden für den Anschluss eines Dusch-WC vorbereitet.

Eine Waschmaschine und ein Tumbler sind im Grundausbau enthalten.

Gartenventile mit Frostschutz sind auf den Terrassen vorgesehen.

Pro Einheit ist ein Handfeuerlöscher im Grundausbau enthalten.

258 Kücheneinrichtungen

Hochwertige Einbauküche des Herstellers Boffi. Einteilung, Materialisierung und Apparate gemäss Planung Boffi Studio Liechtenstein.

Küchenmöbel:

Küchenzeile mit Hochschränken, Arbeitsfläche und Spülbecken. Kücheninsel mit Arbeitsfläche und Kochfeld. Arbeitsfläche aus MDI (Verbundmaterial aus Mineralien) Ausführung in matt „natural“. Fronten aus Silcolak matt lackiert. Schubladen mit kontrolliertem Schliesssystem und Antirutscheinlagen

Ausstattung:

Einbaugeräte Miele: Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dunstabzug im Umluft Betrieb.

Armatur mit Auszugsbrause, Abfallsystem, Spülbecken Franke von unten montiert, Schubladeneinsätze.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Elektromechanische Personenaufzüge für 6 Personen ohne Maschinenraum, rollstuhlgängig. Brandfallsteuerung mit Schlüsselschalter, Notsprechanlage. Kabinenausbau gemäss architektonischem Konzept. Einheit Ebene 1 und Attika erhalten einen direkten Liftzugang mit vorgelagerter Zimmertüre.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Sämtliche Wände und Decken der Wohnräume mit Weissputz auf nötigen Grundputzen oder Gipsfaserplatten. Nasszellen Wände (wo nicht gefliest) und Decken mit Weissputz.

Trockenbauwände oder Vorsatzwände zur Aufnahme von Fliesen oder Grundputzen im den Nasszellen.

Pro Einheit sind 2-läufige Vorhangschienen vor den Verglasungen geplant.

272 Metallbauarbeiten

272.0 Innentüren aus Metall



Metalltüren im Untergeschoss aus Metallprofilen, Türschliesser, Drückergarnitur verchromt, Schloss mit Zylinderausschnitt. Türe Treppenhaus mit Glaseinsatz. Ausführung gemäss Vorschriften Feuerpolizei.

272.2 Allgemeine Metallbuarbeiten (Schlosserarbeiten)

Terrassengeländer Staketten aus Metall pulverbeschichtet oder lackiert in RAL/NCS.
Briefkastenanlage mit Sonneriefeld aus Leichtmetall, Bedienung Briefkasten mit Wohnungsschlüssel.
Tiefgarageneinfahrt Stehle mit Sonneriefeld und Schlüsselschalter.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Wohnungseingangstüren mit erhöhter Schallanforderung. Türbreite im Licht 90 cm. 3-Seitig umlaufende Rahmendichtung. Drückergarnitur und Sicherheitsschild verchromt. Türspion, Schloss mit Zylinderausschnitt, Dreipunkteschloss.

Zimmertüren ohne Schallanforderung. 3-Seitig umlaufende Rahmendichtung. Drückergarnitur und Schild verchromt. Schloss mit Zifferschlüssel.

Schiebetüren ohne Schallanforderung. Kontrolliertes Schliesssystem. Muschelgriff oder Griffprägung.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Garderobe, Einbauschränke Büro/TV, Ankleide, Badmöbel Grundausbau mit Budgetposition.

274 Spezialverglasungen

274.1 Innentüren aus Glas/Metall

Innentüren aus Metall Raumhoch als Raumabschluss zu Entree und Hauswirtschaft. System ADL Design. Aluminiummetallrahmen in Anthrazit, matt mit Glastüre. In der Attika sind zudem auch die Zimmertüren in Glas/Metall vorgesehen.

275 Schliessanlagen

Sicherheitszylinder, Schliessanlage (z.B. KABA, KESO oder gleichwertig). Zugänglichkeit für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten, Kellerabteil, Durchgangstüren in Tiefgarage, Garagentor. 5 Schlüssel pro Einheit.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

In sämtlichen Wohnungen schwimmende zementöse Unterlagsböden mit integrierter Fussbodenheizung zur Aufnahme von Bodenbelägen.

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

Monobeton als Fertigbelag, Oberfläche sauber abtalschiert in den Kellern und Technikräumen.

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Keramikplatten grossformatig (Italgraniti silver grain) in allen Räumen, Treppenhaus sowie Tiefgarage vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Abdichtung in notwendigen Bereichen (Nasszellen, Tiefgarage).

282 Wandbeläge

282.3 Wandbeläge in Papier/Tapeten

Tapete in Ess-/Wohnbereich auf ausgewählter Wandfläche. Trägermaterial Vlies, Grafik sowie Farbe gemäss Materialkonzept Architekt.

282.3 Wandverkleidungen in Holz/Holzwerkstoffen

Verkleidungen als Erweiterung der Schreinerarbeiten in Holzwerkstoffen furniert oder belegt/lackiert nach Materialkonzept Architekt.

284 Hafnerarbeiten



Die Attika wird im Grundausbau mit einem Ofen ausgebaut.

285 Innere Oberflächenbehandlung

285.1 Innere Malerarbeiten

Wohneinheiten

Wände und Decken Weissputz, weiss gestrichen. In den Nasszellen abwaschbar gestrichen, wo keine Fliesen. Holz- und Metalloberflächen wie Türrahmen, Türblätter, Simse etc. deckend gestrichen.

Treppenhaus

Wände und Decken Weissputz, weiss gestrichen.

Keller und Tiefgarage

Wände und Decken weiss gestrichen.

286 Bauaustrocknung

Zur Austrocknung der frisch eingebrachten Unterlagsböden benötigte Installationen und Geräte.

287 Baureinigung

Baureinigung aller Räumlichkeiten vor Übergabe der Wohnungen an die Käuferschaft. Hinweis: Baureinigung erfolgt nicht „grundrein“. Eine individuelle Nachreinigung ist Sache des Käufers.

4 Umgebung

Zugang Hauseingang mit Hartbelag, Pflanzenrabatte. Zufahrt Tiefgarage asphaltiert.

Rampen, Mauern und Treppen in Beton.

Begrünung Umgebung mit Rasen und Pflanzenrabatten.

Zaun als Abschluss der westlichen Parzellengrenze.

5 Baunebenkosten

Gebühren für Bewilligungen, Nebenkosten, Muster sowie Versicherungen.

6 Reserve

Reserve für Unvorhergesehenes.

7 Honorare

Sämtliche Honorare für:

Architekt / Bauleiter

Bauingenieur

Haustechnikplaner

Bauphysiker

Geometer

Honorare für Käuferbetreuung und Umplanungen aufgrund Käuferwünsche sind nicht enthalten.