

# ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB NACH BKP - VERKAUF

25.08.2023



## Objekt

Projekt Nr. 22010  
Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Im Baumgarten, 8262 Ramsen

## Bauherrschaft

WKS Immobilien AG  
Bühlstrasse 29  
8200 Schaffhausen



## Architektur

ZuMo AG | Architektur  
Bachweg 4  
9322 Egnach



## Bauleitung

ZuMo AG | Baurealisation  
Rudolf – Diesel – Strasse 5  
8404 Winterthur



## Ausbaubeschrieb (Boden- sowie Wand- und Deckenoberfläche)

### Untergeschoss

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Einstellhalle / Velo	Hartbeton	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton deckend weiss gestrichen	N
Treppenhaus inkl. UG	Feinsteinzeug gem. Bemusterung	Abrieb mineralisch, weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen	N
Keller/Dispo/Trocknen/Korridore	Zementüberzug gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen.	Beton Sicht, weiss gestrichen	N
Schutzraum	Zementüberzug gestrichen	Beton/Kalksteinwand KN	Beton Sicht, roh	
Technik	Zementüberzug	Beton/Kalksteinwand KN	Beton Sicht, roh	N
Waschen / Trocknen	Zementüberzug gestrichen, Bodenablauf	Beton/Kalksteinwand KN, weiss gestrichen	Beton Sicht, weiss gestrichen	N

### Wohnungen

	Boden	Wände	Decken	Beheizt
Entrée/Gang	Parkett od. Ker. Platten*	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Wohnen/Essen	Parkett od. Ker. Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Küche	Parkett od. Ker. Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Zimmer	Parkett od. Ker. Platten *	Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen	Weissputz weiss gestrichen	J
Nassräume	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Konzept Architekt Abrieb 1.05mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Reduit	Keramische Platten *	Keramische Platten gem. Konzept Architekt Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen*	Weissputz weiss gestrichen	J
Sitzplatz EG / Terrasse Attika	Feinsteinzeug in Splitt verlegt	Gemäss Konzept Architekt	Beton Sicht	N
Balkon	Feinsteinzeug in Splitt verlegt	Gemäss Konzept Architekt	Beton Sicht	N

\*Kann durch Käufer bemustert werden

## 1 Rohbau

Foundation, Bodenplatten, Decken und erdgeführte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände im Kalksandstein. Aussenwände in Beton und Backstein mit Aussendämmung. Wärmedämmwerte entsprechen den kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes, sie nach Berechnungen SIA 380/1. Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

## 2 Tiefgarage

Bodenplatten, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Direkter Zugang zur Autoeinstellhalle und pro Mehrfamilienhaus. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter, Öffnungsquerschnitt für natürliche Be- und Entlüftung (Lochblech oder Vergleichbares), Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Pro Abstellplatz je ein Handsender. Wände gestrichen gemäss Farbkonzept Architekt. Bodenmarkierungen und PP-Nummerierungen. Veloraum ist aus Tiefgarage zugänglich.

## 3 Keller

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet (Standort gemäss Plan Architekt), Abtrennung mit gehobeltem Lattenverschlag, Türe mit Schliesszylinder, Wände in sichtbar bleibendem Kalksandsteinmauerwerk, Wände, Boden und Decken gestrichen nach Konzept Architekt.

## 4 Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung bituminös. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Randzonen mit Kies, Terrassen mit Platten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

## 5 Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung, Fassadenverputz mit Biozid-Zusatz gestrichen.

## 6 Fenster

Fenster aus Kunststoff, Farbe gemäss Farbkonzept Architekt, 3-fach Isolierverglasung.

## 7 Schlosserarbeiten

Aussentreppen Handlauf oder Geländer in Metall. Handläufe innen in Chromnickelstahl.

## 8 Sonnenschutz

Sonnenschutz mit Motorantrieb. Verbundraffstoren bei allen Fenstern. Bei Terrassen Pergola Metall mit elektrischer, vertikaler Stoffmarkise/Stoffsegel.

## 9 Elektroanlagen

Zähler und Hauptsicherung im UG. Pro Wohnung ein Elektrounterverteiler und Netzwerkverteiler bei Rückwand Garderobe. Wohnräume verfügen über 2 Multimediaanschlüsse einer davon ist ausgebaut der andere Reserve. Im Hauptschlafraum wird ein Multimediaanschluss ausgebaut. In den restlichen Schlafräumen als Reserve. Die Wohnung wird mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Decken Spots (LED) im Eingangsbereich / Korridor / Küchenbereich. Anschlüsse

für Deckenleuchten in Wohn- und Schlafzimmer, Réduit mit einfacher Deckenleuchte, für Unterbauleuchte in Küche, Spiegelleuchten in Nasszellen. Aussenbeleuchtung auf gedeckter Terrasse.

Flachbandleitung inkl. Lastenmanagement für die Installation von Elektroladestationen in der Tiefgarage.

## 10 Heizungsanlage / Warmwasser

Der Heizbedarf wird mittels Luft-Wasserwärmepumpe gedeckt.

Vom Technikraum aus wird die Energie mittels Steigzone an die Fussbodenheizungsverteiler der Wohnungen geführt. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen ist mittels Fussbodenheizung. Wohn- und Schlafräume lassen sich mittels Raumthermostaten regulieren. Alle Keller- und Kellernebenräume sind unbeheizt.

## 11 Lüftungsanlagen

Wohnungen:

Die Luftabsaugung (ABL) in den Nasszellen erfolgt über ein Einrohrsystem über Dach. Die Luftnachströmung erfolgt jeweils aus der Wohnung über Türschlitze. Die Küchenabluft erfolgt mittels Umluftbetrieb.

Die gefangenen Räume des Untergeschosses werden mechanisch zentral be- und entlüftet. Das zentrale Lüftungsgerät führt über die in der Decke eingelassene Frischluft in die Keller- und Nebenräume. Die Garage wird natürlich be- und entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über das Tiefgaragentor und die Nachstromöffnungen.

## 12 Sanitäranlagen

Pro Wohnung ein Wasserzähler mit zentraler Ablesung. Je ein Waschturm mit Waschautomat, Wäschetrockner in Wohnung.

## 13 Sanitärapparate

Pro EG-Wohnung 1x Wasseranschluss aussen bei einem Balkon, einem Sitzplatz oder einer Terrasse.

Dusche/WC: Dusche bodeneben mit Glastrennwand, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz, sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Duschklosett, Duschengleitstange, Garnituren und Spiegelschrank.

Bad/WC: Badewanne, Wandklosett mit Unterputzspülkasten und Sitz, sowie Deckel, Papierhalter, Waschtisch mit Unterbau, Einlochmischer, Handtuchhalter und Badetuchstange, Bademischer, Brause, Garnituren und Spiegelschrank. Vorstehende Installationswände aus Metallprofilen (GIS oder gleichwertig) wo notwendig.

Frostsicherer Aussen-Wasserhahn bei Terrasse optional.

## 14 Küche

Einbauküchen, die einem üblichen Standard bei Stockwerkeigentum entsprechen. Die Auswahl der Küchen und Geräte erfolgt durch die Bauherrschaft.

- Kücheneinrichtungen gemäss Grundriss- und Küchenplänen
- Freistehende Küchenmöbel mit Kochfeld oder Spülbecken mit Frontabstand 1.20 m gemäss BKZ
- Unterbauleuchten gemäss Angaben Küchenbauer
- Spülbecken in Edelstahl in Abdeckung integriert
- Multifunktionsbackofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug Umluft, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank, Kehrrichtauszugsfach

Die entsprechenden Apparate werden durch den Käufer bemustert.

### 15 Bodenbeläge

Unterlagsboden und Hartbetonbelag in Garage. In sämtlichen Wohnräumen Unterlagsboden mit integrierter Fussbodenheizung, zur Aufnahme von Fertigbelägen. Dämmung gemäss bauphysikalischem Konzept. In sämtlichen Räumen im Kellergeschoss Zementüberzug als Fertigbelag (gestrichen mit zwei Komponenten KH- Farbe im Bereich Keller, Technikraum, Nebenraum etc.). Einstellhalle Hartbetonbelag sauber abgeglättet. Plattenbelag in Nasszellen und Reduit Feinsteinzeug, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung auf allen Bodenbereichen.

Fertigparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entreé, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt, inkl. Sockelleisten 40 mm aus Holz weiss lackiert. Terrassen Feinsteinzeugplatten in Split verlegt.

### 16 Wandbeläge

Wandbelag in Nasszellen Feinsteinzeugplatten, vollflächig auf Grundputz oder Gipsplatten geklebt inkl. spezieller Feuchtigkeitsabdichtung im Dusch- und Badewannenbereich. Wand-Plattenbelag bei Dusch- und Badebereich raumhoch, bei Wand um WC 1.20m, Rest Abrieb 1.5mm gemäss Nasszellenplan.

in restlichen Räumen Innenwände Grundputz zur Aufnahme von Abrieb 1.5mm positiv, RAL 9016, oder keramischen Platten.

### 17 Deckenbeläge

Decken in Weissputz.

### 18 Schreinerarbeiten

Wohnungstüren mit Rahmen in Alu, Volltürblatt gestrichen, CNS-Drücker und Schild mit Sicherheitsrosette, Mehrpunktesicherheitsbeschlag. Zimmertüren mit Stahlzagen, fertig behandelt, Türblatt gestrichen, überfäلت, inkl. Bartschlüssel.

Einstellhalle, Technik und Nebenräumen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Stahlzarge grundiert zum Streichen vor Ort, umlaufende Gummidichtung, Volltürblatt, kunstharzbelegt, überfäلت, inkl. Türschliesser. Garnituren Chromnickelstahl z.B. Glutz Topaz mit Griff- und Schlossrossette.

Garderobe/Wandschränke kunstharzbeschichtet, weiss, Anordnung gemäss Grundrissplan. Garderobe mit Kleiderstangen, verstellbaren Tablaren. Die Budgetbeträge sind Brutto und verstehen sich inkl. Transport, Montage und 8.1% MwSt.

### 19 Vorhangschienen

Vorhangschienen bündig in Weissputz Decke eingelassen, zweifach vor jedem Fenster.

### 20 Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage von Kaba Star, für sämtliche Zugänge, Briefkasten, Keller. 5x Schlüssel pro Wohneinheit und je ein Handsender pro Autoabstellplatz.

### 21 Aufzugsanlage

Elektromechanische Liftanlage rollstuhlgerecht in allen Geschossen, Platz und Tragfähigkeit nach Angaben des Herstellers. Kabine mit Spiegel, Handlauf, integrierte LED-Beleuchtung, Bodenbelag gemäss Angabe Architekt.

### 22 Umgebung

Gehwege aus HMT Belag, Sitzplätze aus Zement-Platten in Splitt verlegt oder Vergleichbares gemäss Umgebungsplan oder nach Angabe Architekt. Zufahrt Tiefgarage mit Hartbeton. Gestaltung der Umgebung, Bepflanzung und Begrünung inkl. Spielplatz gemäss Planung Architekt und Landschaftsarchitekt. Allfällig durch die Baubewilligung bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.