

# Baubeschreibung

## ■ 01. Allgemein

### **Vorwort**

Die nachstehende Beschreibung gibt eine Qualitätsbeschreibung und einen Überblick über das Ausbauprogramm unserer Projekte wieder. Da Sie als Kunde andere Anforderungen an den Grundriss und daraus resultierend an die Ausführung des Innenausbauwerks stellen können, kann selbstverständlich jede Position ganz nach Ihren Wünschen geändert werden. Wünscht der Erwerber Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, sind diese möglich und werden als Mehr- bzw. Minderkosten separat erfasst. Die jeweiligen Mengen der nachfolgenden Positionen richten sich dann nach Art und Größe Ihres Objektes. Die Reihenfolge, der in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen ist mit dem tatsächlichen Ablauf der Arbeiten an der Baustelle nicht identisch.

### **Bauphysik**

Der Wärmeschutz wird entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV und der Wärmeschutzberechnung nach den Forderungen der DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) ausgeführt. Der Schallschutz wird entsprechend den Forderungen der DIN 4109 (Schallschutz in Hochbau) ausgeführt. Der Brandschutz wird gemäß den bauaufsichtlichen Festlegungen für die Feuerwiderstands- und Baustoffklassen der jeweiligen Bauteile ausgeführt. Kaminanlagen werden mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger abgestimmt.

## ■ 02. Baunebenkosten

Folgende Leistungen und Baunebenkosten sind im Kaufpreis enthalten:

Architekt, Bauleitung, Projektsteuerung mit den Leistungsphasen 01-09 nach HOAI, Statik, Prüfstatik, Bauphysik, Baustelleneinrichtung, Bauenergie für Anschluss und Verbrauch, Bauschuttentsorgung, Öffentliche- und Nichtöffentliche Erschließung, Baubehörde (Baugenehmigung, Rohbauabnahme, Schlussabnahme), Schornsteinfeger (Rohbau- und Schlussabnahme), Vermesser (Absteckung, Einmessung), Versicherung (Rohbau- und Bauwesenversicherung)

## ■ 03. Erdarbeiten

Abschieben des Mutterbodens in erforderlicher Größe und Lagerung desselben im rückwärtigen, nicht zu bebauenden Grundstücksbereich. Aushub der Baugrube auf die notwendige Tiefe incl. der Abfuhr von Erdmassen. Nach Fertigstellung des Untergeschosses lagenweise verdichten und verfüllen der Arbeitsräume mit den vorhandenen und geeigneten Erdmassen. Verbleibender Bodenaushub und der Mutterboden werden für die Gartenanlage verwendet.

## ■ 04. Rohbau

### **Gründung, Fundamente**

Gründung entsprechend den örtlichen Verhältnissen bzw. nach den Vorgaben des Bodengutachters mit Streifen- und Einzelfundamenten aus Beton. Fundamentender mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum und Fallrohren als Potentialausgleich.

### Kanal, Entwässerung, Drainage

Die Entwässerung erfolgt mit einer Drainageleitung als Ringdrainage incl. Spülrohre um das unterste Geschoß. Drainage mit Kies und Filtervlies abgedeckt. Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser nach genehmigter Entwässerungsplanung, innerhalb des Hauses aus Kunststoffrohren. Die Schmutz- und Regenwasserleitung wird mit einem getrennten Revisionsschacht an das Straßensystem angeschlossen.

### Bodenplatte, Abdichtung, Isolierung

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen aus Beton. Unterbau als kapillar brechende Schotterschicht oder Filterkies. Abdichtung und Isolierung erfolgen nach DIN gegen nicht drückendes Wasser.

### Mauerwerk, Kamin

Außenwand, Tragend

UG	Kalksandstein PE	24,00 cm
EG – 2.OG	Kalksandstein PE	17,50 cm
DG	Porenbeton	24,00 cm

Innenwand, Tragend

UG – DG	Kalksandstein PE	24,00 cm
---------	------------------	----------

Innenwand, Nichttragend

UG	Kalksandstein PE	11,50 cm
EG – DG	Porenbeton	11,50 cm

Türhöhe

UG	ab OKFFB	2,01m
EG – DG	ab OKFFB	2,10 m

Lichte Rohbauhöhe

UG	ab OKRFB	2,45 m
EG – DG	ab OKRFB	2,75 m

Bodenaufbau

UG		10,00 cm
EG – DG		15,00 cm

Lichte Raumhöhe

UG	ab OKFFB	2,35 m
EG – DG	ab OKFFB	2,60 m

Kamin UG – DG Kaminzug aus Formstein für Gasheizung pro Haus in Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfeger

### Decken, Balkone, Treppen

Decken als Betonfertigteildecken aus Großflächenplatten einschließlich Stahl, Schalung und Ortbeton. Ringbalken, soweit statisch erforderlich, über tragende Außenwände im Dachgeschoss. Die Stärke der Geschossdecken erfolgt nach statischen Erfordernissen. Balkonkragplatten werden zur Vermeidung von Kältebrücken entweder durch Isokörbe von der Fassade thermisch getrennt oder mit Wärmedämmung verkleidet. Die Abdichtung und Entwässerung erfolgt nach den Flachdachrichtlinien. Zur Vermeidung eines Höhenversatzes von 15 cm Höhe zur Entwässerungsebene und aufgrund der überwiegenden Überdachung wird auf die Ausführung nach DIN verzichtet. Treppenläufe werden als ein- bzw. zweiläufige Treppen mit Zwischenpodesten in Stahlbeton o. Fertigteilen ausgeführt.

## ■ 05. Dach

Einbau eines Flachdaches mit Holzkehlbalkendecke und Abdichtungsbahn, Fabrikat Alwitra Evalon. Nicht begehbare Flachdächer mit Kiesauflage. Dachrinnen, Fallrohre, Kamineinfassung und Verkleidung aus Titanzink-Doppelstehfalz. Attikaabdeckungen werden aus Aluminium in RAL 7021 schwarzgrau ausgeführt. Der Dachüberstand erfolgt gemäß den Zeichnungen und wird an den Stirnseiten mit weißen Tresaplatzen verkleidet. Die gesamte Ausbildung und die Entwässerung des Flachdaches erfolgen nach den aktuellen Flachdachrichtlinien.

## ■ 06. Fassade

### Fenster, Verglasung, Sonnenschutz

Wohngeschossen erhalten isolierverglaste und gedämmte Aluminium- oder Holz-Aluminiumfenster, Glas U-Wert 1,1 mit Schallschutzklasse 2, gemäß den Werkplänen als Dreh-/Kippflügel ausgebildet. Rahmenfarbe RAL 7021 schwarzgrau. Die horizontale Einteilung der Fenster erfolgt aufgrund der Absturzhöhe im Brüstungsbereich glasteilend, das untere Glasfeld wird als Festverglasung mit Verbundsicherheitsglas ausgeführt. Fenstertüren im Bereich der Balkone und Terrassen sind als 2-flügelige Stulprahmen mit seitlichen Festelementen ausgebildet. Beschläge als Einhand-Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag verdeckt liegend, Griffoliven aus Aluminium. Die Haustüren erhalten ein flügelüberdeckendes Aluminium-Paneel mit vertikalem Edelstahlgriff. Alle Fenster und Fenstertüren innerhalb der Wohnungen mit Vorbau-, Aufsatz- oder Einbaurollladenkästen. Die Bedienung der Rollläden oder Außenraffstores erfolgt elektrisch mit Tasterfunktion (Auf und Ab Funktion, ohne zentrale Sturmüberwachung).

### Fensterbänke Außen

Fensterbänke angleichend zur Fensterfarbe aus Aluminium RAL 7021 schwarzgrau.

### Außenputz, Fassade

Wärmedämmverbundsystem als Vollwärmeschutz nach Energieeinsparverordnung, bestehend aus Wärmedämmung und einem weißen Oberputz als Scheibenputz mit 3mm Körnung. Der Sockelputz wird als Zementputz gefilzt und grau gestrichen. Die Hauseingangsportale werden mit einem gebrochenen Naturstein o. Betonwerkstein und aufgesetzten Wandstrahlern verkleidet.

### Schlosser

Brüstungselemente und Balkonumwehrungen werden aus einem umlaufenden Rahmen aus Vierkantrohr mit Flachstahlfüllungen in RAL 7021 schwarzgrau ausgeführt. Handläufe in den Treppenhäusern in Edelstahlrundrohr gestoßen.

## ■ 07. Ausbau

### Innenputz, Trockenbau

In allen Wohngeschossen Maschinenputzgips auf Mauerwerkswände, einlagig glatt, als Untergrund für Tapeten. Das Mauerwerk in den innen liegenden Sanitäreinheiten wird mit einem Kalkzementputz ausgeführt. Alle sichtbaren Abflussrohre werden mit Glaswolle isoliert und als Eckkasten gemäß Schallschutz verkleidet. Die gesamte Ausführung erfolgt tapezierfähig in der Qualitätsstufe Q2 bis Q3. Verkleidung der Kehlbalkendecke im Dachgeschoss mit einer Zwischensparrendämmung nach Vorgabe der Bauphysik, Dampfsperre, Gipskartonplatten und gespachtelten Deckenstoßfugen.

### Fensterbänke Innen

Fensterbänke angleichend zur Fensterfarbe in Granit 2 cm.

### Estrich, Bodenaufbau

In allen Wohngeschossen schwimmender Estrich auf Dämmschicht mit Folie, entsprechend DIN 4108 und 4109 für Wärme- bzw. Schallschutz im Wohnbau. Die Stärke der Wärme- und Schalldämmung bemisst sich nach den Berechnungen der Bauphysik. Aufgrund der Vermeidung von Körperschallbrücken, wird im gesamten Bodenaufbau auf eine Nichtüberschneidung von Installationen geachtet.

### Maler-, Tapezierer

#### Wohnung

Wände werden gereinigt, vorbehandelt, anschließend mit Tapete in mittelfeiner Struktur beklebt und dann mit weißer Dispersionsfarbe (ähnlich RAL 9010) deckend gestrichen. Decken werden gereinigt, vorbehandelt und anschließend mit weißer Dispersionsfarbe (ähnlich RAL 9010) oder einem feinen Streichputz gestrichen.

#### Treppenhaus

Wände und Decken werden gereinigt, vorbehandelt und anschließend mit einem feinen Streichputz gestrichen.

#### Tiefgarage, Abstellräume

Wände und Decken werden im Mauerwerksverband gespachtelt und anschließend deckend weiß gestrichen.

### **Bodenbeläge**

Die Auswahl der Bodenbeläge entscheidet der Erwerber selbst. Hierzu werden folgende Preiskategorien für Material als Abrechnungsgrundlage definiert. Alternativ können auch andere Bodenbeläge (Teppich, Naturstein etc.) eingebaut werden. Verrechnungsfaktor bei Eigenleistung oder Entfall sind 70,00 EUR/m<sup>2</sup> für die fertig verlegte Arbeit incl. Lohn, Material und Sockel. Profilschienen sind nicht in der Leistung enthalten. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge muss eine Messung der Restfeuchte von dem ausführenden Unternehmen durchgeführt werden.

#### Wohnung

Fliesen, Platten, Feinsteinzeug (Format 30/30, 45/45, 30/60)  
 Materialpreis 35,00 EUR/m<sup>2</sup> incl. 19% Mwst. nach Händlerverkaufsliste  
 Sockel entsprechend der Bodenbeläge  
 oder  
 Parkett (Schiffsboden, Dielen)  
 Materialpreis 50,00 EUR/m<sup>2</sup> incl. 19% Mwst. nach Händlerverkaufsliste  
 Sockel entsprechend der Bodenbeläge

Bäder sind bis 1,20 m Höhe, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest  
 WC sind bis Oberkante Türrahmen, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest

#### Balkone, Terrassen

Edelholz oder Betonplatten mit Kiesumrandung  
 nach Auswahl von roth haus

#### Treppenhaus

Treppenhaus, Treppenläufe und Podeste in Feinsteinzeug oder Granit  
 nach Auswahl von roth haus

#### Tiefgarage, Abstellräume

Gescheibte (abgeschliffene) und imprägnierte Betonoberfläche

### **Türen, Beschläge, Garagentor**

#### Untergeschoss

Feuerschutztürelemente in T30 oder T30 RS, Fabrikat Hörmann nach Vorschrift und bauaufsichtlichen Forderungen. Kellerräume mit ZK-Türelementen in grau.

#### Garagentor

Elektrisch betriebenes Sectional- oder Rolltor mit Gitterfüllung zur Lüftung

#### Wohnungsinnentüren

Innentüren mit Röhrenspansteg und Umfassungszarge der Fa. Herholz, Modell Decora Uni weiß, kunststoffbeschichtet in glatter Ausführung oder mit Holz furnier, Türhöhe 2,10m. Drückergarnitur in Edelstahl matt mit Kurzschild Buntbart der Fa. Karcher Design, Modell Rhodos.

#### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in gleicher Optik wie die Wohnungsinnentüren, jedoch in schallgedämmter, temperaturbeständiger und einbruchhemmender Art. Innenseite mit Beschlag der Innentüren, an der Seite zum Treppenhaus mit einer Knopfgarnitur. Die Türen werden mit einem Obertürschließer ausgeführt und haben als unteren Abschluss eine Bodendichtung.

### **Schließanlage mit Zutrittskontrollsystem**

Zufahrtstor, Garagentor, Haustür, Wohnungseingangstür und Kellerabstellraum werden mit einer Schließanlage mit Zutrittskontrolle (Codekarte oder Schlüssel) versehen, d.h. ein Schlüssel regelt alle Einrichtungen. Der Generalschlüssel verbleibt bei der Hausverwaltung der Wohnanlage.

### **Ausbaureinigung**

Nach Beendigung der Arbeiten erfolgt eine Ausbaureinigung. Dabei werden Materialreste der Handwerker, Verunreinigung und Farbspritzer an Böden, Treppen, Türen und Fenstern entfernt. Die Wohnung wird im besenreinen Zustand übergeben.

■ **08. Haustechnik**

**Allgemein**

Die Versorgung der Wohnungen mit Energie und Medien wie z.B. Heizung, Elektro, Wasser, Telefon erfolgt aus dem im Untergeschoss angeordneten Haustechnikraum. Jede Wohneinheit erhält einen Wandverteilerkasten mit den erforderlichen Verbrauchs-Ableseeinrichtungen. Allgemeine Betriebskosten werden separat ermittelt.

**Heizung**

Gaszentralheizung (Brennwert) mit witterungsgeführter Außentemperatursteuerung. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperierung (außer Hauswirtschaftsraum und Abstellraum) ausgestattet. Heizkreisverteiler mit Stellantrieben werden in einem Verteilerkasten im Mauerwerk angeordnet. Die Ausführung erfolgt nach der Heizanlagenverordnung.

**Sanitär (Vorinstallation)**

Der Kaltwasser-Hausanschluss erhält eine Hauswasserstation mit Rückspülfilter, Druckminderer und Hauptabspernung. Das Abwassersystem wird in schalldämmten Kunststoffrohr mit schallentkoppelten Rohrschellen ausgeführt. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupferrohr mit entsprechender Isolierung verlegt. Vorwandinstallationen und Spülkästen werden entsprechend den Plänen angeordnet. Küchen erhalten einen Schmutz- und einen Kalt- und Warmwasseranschluss. In den Hauswirtschaftsräumen ist ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Es können nur Umluft-Dunstabzugshauben und Kondensat-Wäschetrockner verwendet werden. Balkone und Terrassen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle. Innen liegende Räume bzw. Sanitäreinheiten werden elektrisch mit Nachlaufrelais entlüftet.

**Sanitär (Fertiginstallation)**

Die Bestückung, Anzahl und Anordnung der Sanitäreinrichtung erfolgt gemäß den Zeichnungen. Es können auch andere Einrichtungen gleicher Preiskategorie wie z.B. Villeroy & Boch etc. ausgewählt werden. Die aufgeführten Sanitärobjekte stellen eine Verrechnungsgrundlage in Standardfarbe dar. Spiegel, Ablagen, Hauben, Duschkabinen und Accessoires sind nicht enthalten.

Waschtisch Bad	Duravit	Happy D	600
Waschtisch WC	Duravit	Happy D	460
Tiefspül WC	Duravit	Happy D	wandhängend
Dusche Bad	Bette	Bette Floor	900 x 900 bodengleich
Dusche WC	Bette	Bette Floor	800 x 800 bodengleich
Badewanne	Duravit	Happy D	1800 x 800
Armatur	Hansgrohe	Axor Uno	chrom

■ **09. Betriebstechnik**

**Aufzug**

Die schwellenlose Erschließung in die einzelnen Geschosse erfolgt über eine moderne Aufzugsanlage (Schindler, Otis, Thyssen etc.). Personenaufzug gemäß EN 81 incl. Notrufleitsystem. Der lichte Durchgang beträgt ca. 90 cm und genügt den Anforderungen einer rollstuhlgerechten Ausführung.

■ **10. Geräte**

Ausstattung wie Geräte, Textilien, Küchen, Möbel, Licht, Pflanzen sind nicht enthalten.

### ■ 11. Penthouse

Die Penthousewohnungen werden mit zusätzlichen Merkmalen ausgestattet::

- Edelstahl-Rauchgasrohr über Dach für den Anschluss eines Kaminofens
- Kaminofen im Wert von 5.000,00 EUR incl. 19% Mwst. für Material und Einbau
- Sauna im Wert von 5.000,00 EUR incl. 19% Mwst für Material und Einbau
- Aufzugsanlage mit Exklusivfahrt von der Tiefgarage direkt in die Wohnung.  
Die Ausgangstür wird gemäß den Brandschutzvorschriften ausgeführt.

### ■ 12. Außenanlage

Die Außenanlage wird mit folgenden Merkmalen ausgeführt:

- Grobeinplanung des Geländes gemäß den Zeichnungen
- Rasenanpflanzung und gärtnerische Begrünung
- Erhalt der historischen Eingangs- und Torsituation mit Video-, Sprech-, Klingelanlage und Zutrittskontrollsystem
- Alleeartiger Zugang und Zufahrt mit Pollerleuchten und geräuscharmen Belag
- Unterirdische Tiefgaragenzufahrt mit seitlichen Stützmauern
- Beleuchtete Vorfahrt zu jedem Haus
- Erhalt der bestehenden Geländetreppen
- Erhalt des gesunden Baumbestandes, Auslichtung zur Neubelebung der Bodenvegetation
- Hauszugang mit Video-, Sprech-, Klingel- und Briefkastenanlage
- Mülltonnenboxen in einem separatem Gerätehaus auf dem Grundstück
- 6 Außenstellplätze für Besucher
- Beleuchtungskonzept für das gesamte Grundstück mit Pollerleuchten und teilweise Bodeneinbaustrahler unter den Bäumen
- Feuerwehrezufahrt mit Schotterrasen