

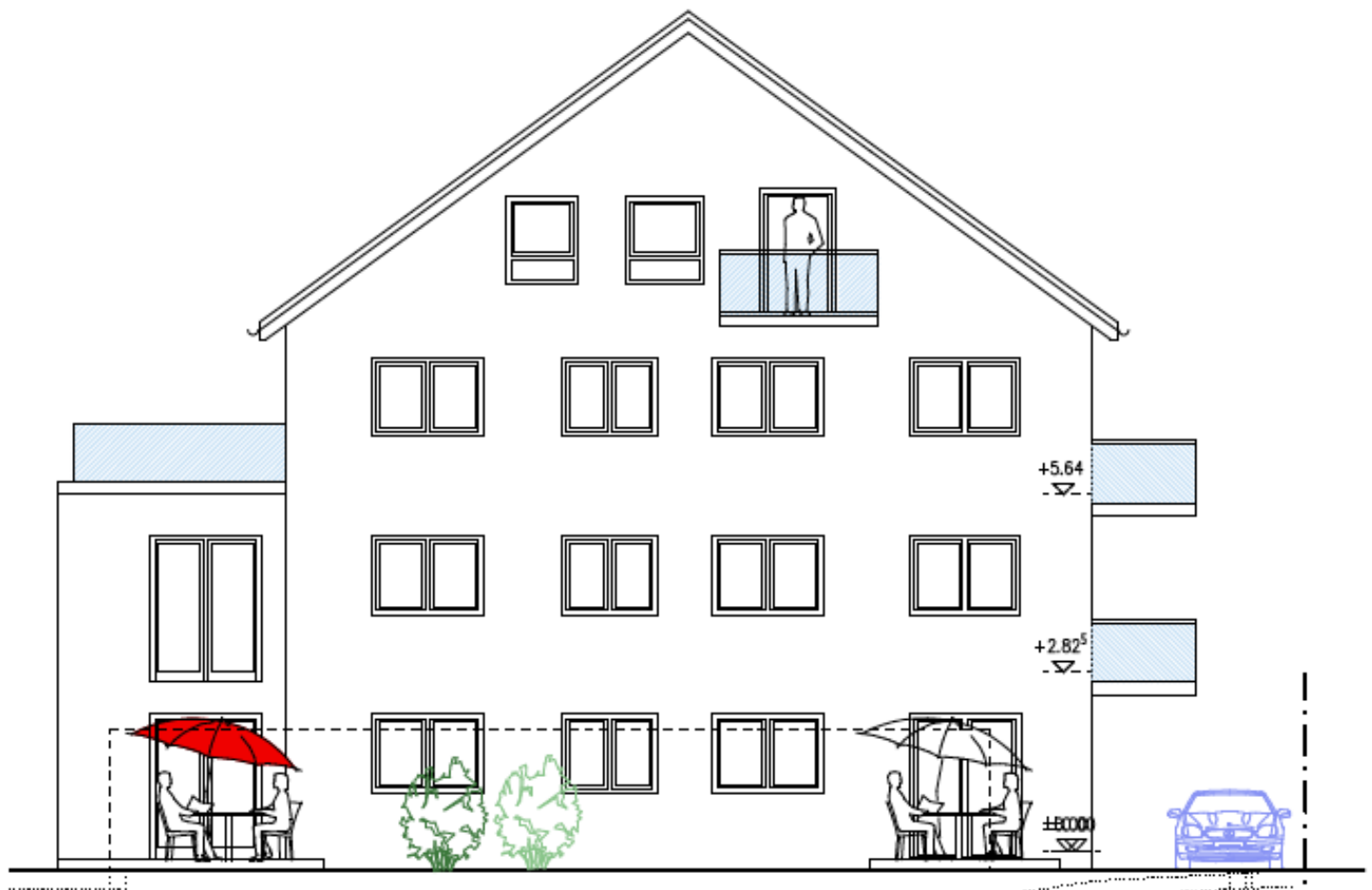
BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MIT 20 WOHN EINHEITEN

UND TIEFGARAGE

SENEFELDERSTR. 1, 1a
86179 AUGSBURG-HAUNSTETTEN



Baubeschreibung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage

**Senefelder Str. 1 und 1a,
86179 Augsburg**

**KfW 55 nach DIN 4108;
EnEV in der Fassung von 2016**

Bauträger:

**Sonnenfeld GmbH & Co.KG
Schwabenweg 9
87435 Kempten**

Inhalt

1)	Allgemeines	S 4
2)	Erdarbeiten	S 4
3)	Entwässerung	S 4
4)	Stahlbeton – u. Betonarbeiten – Gründung, Keller, Tiefgarage	S 4
5)	Rohbau	S 4
6)	Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Flachdach	S 4
7)	Zimmererarbeiten	S 5
8)	Spengler / Schlosserarbeiten	S 5
9)	Putz	S 5
10)	Estrich	S 5
11)	Fenster / Rollläden	S 5
12)	Haustüre	S 6
13)	Treppen	S 6
14)	Fliesen / Naturstein	S 6
15)	Bodenbeläge	S 6
16)	Innentüren	S 6
17)	Trockenbau	S 6
18)	Malerarbeiten	S 7
19)	Sanitärarbeiten	S 7
20)	Heizung / Lüftung	S 7
21)	Aufzug	S 8
22)	Elektro	S 8
23)	Außenanlagen	S 8
24)	Materialverrechnungsliste	S 8
25)	Zusatz	S 8/9

1. Allgemeines

Die Bauausführung basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang. Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den neuesten Bestimmungen, Regeln und geltenden Normen im Bauwesen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.

Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von bekannten Markenherstellern eingebaut. In dieser Baubeschreibung genannte Firmen und Marken sind Beispiele und können jederzeit durch gleichwertige ersetzt werden. Eventuell erforderlich werdende Änderungen aus architektonischen, behördlichen oder technischen und statischen Gründen behält sich der Auftraggeber vor.

2. Erdarbeiten

Abtragung des Mutterbodens /Humus im Bereich des geplanten Gebäudekomplexes und seitliche Lagerung auf dem Grundstück. Aushub der Baugrube mit Zwischenlagerung auf dem Grundstück. Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial ohne Deponiekosten (Bodenklasse 2-5). Das seitlich gelagerte Material wird nach Kellerfertigstellung und der Kanal,- Wasser- Gas- u. Telekomverlegung wieder verfüllt und verdichtet.

3. Entwässerung

Schmutz und Regenwasser der gesamten Anlage werden in KG-Rohren in die öffentliche Kanalisation, bzw. in Sickerschächte geführt. Die Verlegung der Entwässerung erfolgt unter der Bodenplatte oder der Kellerdecke oder im Aushubbereich seitlich des Gebäudes.

4. Stahlbeton – u. Betonarbeiten – Gründung, Keller, Tiefgarage

- Nach den statischen Anforderungen wird für den Keller eine Stahlbetonfundamentplatte inkl. Fundamenterdungsband erstellt.
- Kelleraußenwände in Stahlbeton mit Perimeterdämmung und Noppenfolie.
- Kellerinnenwände werden aus Ziegel, Kalksandstein oder Beton, für tragend Wände in den Stärken nach Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz von 17,5 cm, 20 cm oder 24 cm errichtet. Nichttragende Wände werden in 11,5 cm Stärke erstellt.
- Kellerfenster werden als Kunststofffenster mit 3 Scheiben – Isolierverglasung mit 0,6 W/m²K und Dreh-Kipp Vorrichtung verbaut.
- Lichtschächte werden gemäß den technischen Anforderungen, mit feuerverzinkten Gitterrosten (Raster 30 x30 mm) und einer Sicherung gegen ausheben verbaut. Als Garagentore werden Sektionaltor lt. vorl. Plänen montiert.

5. Rohbau

- Geschosswände:
Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk 36,5 cm ausgeführt. Alle tragenden Innenwände werden aus Ziegelsteinen bzw. Stahlbeton oder Stahlfaserbeton hergestellt, alle nicht tragenden aus Ziegelsteinen.
- Geschossdecken:
Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton in Filigran-/Massivbauweise gemäß statischer Berechnung ausgeführt, wobei beim Fußbodenaufbau und der Untersicht der Decken besonderes Augenmerk auf Trittschall und Brandschutz gelegt wird. Die Untersicht der Decken wird glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

6. Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Flachdach

- Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten auf frostsicherem Unterbau einen Belag aus Betonplatten auf Kies oder Distanzhaltern, die farblich an die Fassade angepasst sind.

7. Zimmererarbeiten

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach mit außenseitiger Dachschalung mit Nut und Feder (ca. 7 Grad) über dem DG. Sichtbare Teile werden in gehobelter Qualität hergestellt und gestrichen (Farbe: weiß) (Sparrenköpfe, Stellbretter und Sichtschalung).
- Eine diffusionsoffene Dachbahn wird auf die Dachschalung aufgebracht und mit einer Konterlattung und Lattung versehen.
- Dacheindeckung mit Flachdachpfannen - anthrazit

8. Spengler / Schlosserarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech gefertigt.
- (Dachrinnen, Fallrohre, Tropfbleche, Wandanschlussbleche, Attikaabdeckungen für Flachdächer und die Tiefgaragenabfahrt, Abdeckungen von Brüstungen, Abdeckungen von Geschossvorsprüngen im DG und der Terrassentrennwände).
- Die Hauseingangsüberdachung wird in Edelstahl oder gleichwertig gefertigt und mit einer Sicherheitsglasscheibe abgedeckt.

9. Putz (DIN 18 350)

- Die Fassade wird fachmännisch nach den derzeit geltenden Richtlinien 3-lagig (Grundputz, Gewebespackelung, Edelputz 3 mm) ausgeführt und erhält einen weißen Anstrich.
- Lieferant: Baunit oder Gleichwertig
- Innenwände der Wohngeschosse sowie des Treppenhauses erhalten einen einlagigen Glättputz aus Gips (in den Nassbereichen aus Zement), mit Oberflächenqualität Q2 aufgebracht. Dies gilt auch für ausgewiesene Hobbyräume und Mauerwerk im Kellergeschoss.
- Lieferant: Schwenk oder Gleichwertig
- In den Kellerräumen werden die Betonwände entgratet und weiß gestrichen. Die Fugen werden verspachtelt.
- Lieferant: Knauf oder Gleichwertig

10. Estrich (DIN 18 353)

- Die Unterböden aller Wohngeschosse und des Kellers erhalten einen schwimmenden Estrich (auf der Basis von Zement oder Calciumsulfat (Anhydrit) als Nass- oder Fließestrich) auf Wärme- und Trittschalldämmung gem. DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
- Alle Räume im Kellergeschoss erhalten unter dem schwimmenden Estrich eine zusätzliche Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und eine Wärmedämmung.

11. Fenster (DIN 18 335) / Rollläden (DIN 18 358)

- Fenster und Fenstertüren:
Fenster und Fenstertüren zu den Wohnräumen und zu den Hobbyräumen erhalten Kunststofffenster mit 6 Kammerprofilen mit Metalleinlage, 3 Dichtungen und 3 Scheiben Isolierverglasung (6/4/4 mm mit Gasfüllung) mit einem $U_w = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ Wert. Die Fenster werden innen weiß und außen in anthrazit verbaut. Als Beschlag werden Dreh / Dreh-Kippbeschläge einschl. Sicherheitsschloss in Alu natur oder in weiß geliefert und verbaut. Nord, West und Ostfenster sind Schallschutzfenster.

Fenster mit Kämpfer erhalten im unteren Teil eine Festverglasung aus VSG (Brüstungshöhe mind. 90cm ab OKFFB).

- Fensterbrett:
Alle Fenster erhalten ein Außenfensterbrett in anthrazit mit Antidröhnband und Niederhalter.
- Rollläden:
Alle Fenster und Fenstertüren zu den Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erhalten elektrisch betriebene und über Tastschalter zu bedienende unter Putz liegende Rollläden, mit grauen Kunststoffpanzer.
Die Fenster und Fenstertüren im Dachgeschoss erhalten vorgesetzte, elektrisch bedienbare Rollläden

(Kasten und Führungsschienen in Anthrazit), mit grauem Kunststoffpanzer. Revision von innen.

12. Haustüre (DIN 18 361)

Als Haustüre wird eine Aluminiumsicherheitstüre mit Glasausschnitt und innen mit Drückergarnitur und elektrischem Türöffner verbaut.

13. Treppen

Die Treppenläufe vom UG zum DG sind aus Stahlbeton mit Treppengeländer aus Metall mit Edelstahlhandlauf.

14. Fliesen / Natursteinarbeiten

- Die Kellerräume, Dielen erhalten Fliesenbeläge.
- Küche und Bäder in den Wohngeschossen werden mit Bodenfliesen ausgestattet und erhalten Fliesensockel, nach Bemusterung.
- Der Einzelhandel- Materialpreis beträgt 35 € inkl. 19 % Mwst. zzgl. Verlegekosten.
- Die Wände in den Bädern werden im Bereich der Dusche raumhoch und bei den Waschbecken, dem WC und der Badewanne ca. 1,40 m hoch gefliest. Fliesenbeläge werden dauerelastisch und fachgerecht verfugt.
- In allen Nassräumen werden die Wände und Böden vor der Verfliesung mit Lastogum und systemabhängigen Gewebeecken (Innenecken und Außenecken) oder mit vergleichbarer Masse gegen Feuchtigkeit abgedichtet.
- Alle Innenfensterbänke werden in hellgrauem Granit, 30mm – poliert verbaut.

15. Bodenbeläge

Alle nicht gefliesten Räume in den Wohnungen, sowie die Hobbyräume erhalten einen Parkettfußboden. Die Verlegung ist schwimmend, einschließlich Sockelleisten. Änderungen sind bei Bemusterung möglich können aber Mehrkosten verursachen, die von Fall zu Fall ermittelt und direkt mit dem Generalunternehmer ab zu rechnen sind. Der kalkulierte Einzelhandelspreis beträgt 35 € inkl. 19 Mwst. zzgl Verlegung.

16. Innentüren

- Innentüren in den Wohnungen und in den Hobbyräumen, Zarge und Türblatt sind weiß, Bänder und Drückergarnitur sind in gebürstetem Edelstahl oder gleichwertig.
- Wohnungseingangstüren sind nach Klimaklasse 2 und Schallschutzklasse 3 gefertigt und verbaut. Zur stabilen Befestigung werden 3-teilige Bänder verbaut einschließlich 3 Zapfenaushebsicherung, Bodendichtung. Die Türen und Zargen sind beidseitig weiß. Außen wird eine Drückergarnitur mit Knauf in gebürstetem Edelstahl oder gleichwertig montiert. Zur Sicherung der Eingangstüre wird ein Profilzylinder mit Not – und Gefahrenfunktion montiert der von außen gesperrt werden kann auch wenn innen der Schlüssel steckt.
- Brandschutztüren im Keller werden nach benötigter Brandschutzklasse (nach Brandschutzkonzept) fachgerecht ein gebaut.
- Die Haustüre, die Wohnungseingangstüre, alle Gemeinschaftsräume, das Kellerabteil und der Schlüsselschalter für die Tiefgarage können mit einem Schlüssel gesperrt werden und sind damit Bestandteil der Schließanlage. Der Briefkasten ist nicht Bestandteil der Schließanlage. Jede Wohnungseinheit erhält 4 Schlüssel. Für den Hausmeister oder die Hausverwaltung gibt es einen separaten Schlüssel, der nur im Notfall benutzt werden darf.

17. Trockenbau

- Die Dämmung des Daches erfolgt als Zwischensparrendämmung mit Klemmfilz nach KfW 55 Berechnung und der gängigen EnEV.
- Luft – Winddichtheit wird mit einer Diffusionsbremse (Folie) die direkt auf die Sparren verbaut wird und mit zertifizierten Klebebändern an den Wänden und Zangen sowie an allen durchdringenden Bauelementen und Stößen verklebt wird.
- Die innere Dachansicht wird mit Trockenbauplatten (12,5 mm) verkleidet, gespachtelt und weiß

gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Im Treppenraum entsprechend des Brandschutzkonzeptes (12,5 mm, mind. A2). In den Bädern werden Feuchtraumplatten (grün) verwendet.

- Die Randanschlüsse werden mit Trennstreifen für Anschlussfugen hergestellt und Dehnfugen mit Bewegungsfugenprofil.
- Kellersystemtrennwände als Abteiltrennung werden mit Trennwänden aus Stahl-Lamellen hergestellt.

18. Malerarbeiten

- Anstrich der Dachuntersicht im DG Außenbereich in Weiß.
- Sämtliche Wände und Decken in den Wohngeschossen und in den beiden zu den Erdgeschosswohnung gehörigen Hobbyräumen und Fluren im Kellergeschoss, soweit nicht mit anderen Bekleidungen wie z. B. mit Fliesen versehen, erhalten einen wischfesten, atmungsaktiven Anstrich im Farbton weiß. Zwischenwände im Kellergeschoss werden deckend weiß gestrichen.
- Wände im Treppenhaus und Hauseingang werden mit waschfestem Anstrich in weißer Farbe gestrichen
- Betondecken und Wände im KG und der Tiefgarage werden entgratet, Fugen verspachtelt, Dehnfugen dauerelastisch verfugt und mit einem speziellen Dehnfugenprofil versehen. Alle Betondecken und Wände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.
- Der Außenputz erhält einen Fassadenanstrich in Weiß.
- Balkonuntersichten werden weiß gestrichen.
- Die Stahltüren und Zargen im KG werden beidseitig weiß lackiert.
- Die Deckel der Verteilerkästen für die Fußbodenheizung werden falls nicht weiß geliefert, weiß lackiert.

19. Sanitärarbeiten

- Alle Bäder erhalten je nach Planung eine Badewanne und/oder Dusche mit Einhandhebelmischbatterie, ein Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und einen Waschtisch mit Einhandhebelmischbatterie. Gäste-WC's erhalten einen kleinen Waschtisch und ein Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Zur Ausführung kommt das Standardprogramm von Villeroy u. Boch oder qualitativ gleichwertige Fabrikate (siehe Anhang Sanitärobjekte).
 - Die Küche erhält Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spüle und Geschirrspüler
 - Die EG-Terrassen, die DG-Terrasse und die hinteren Gärten erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.
 - Im gemeinsamen Gartenbereich wird ein absperrender Wasseranschluss installiert (Hausmeister).
 - Der Heizungsraum erhält ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.
- Andere Sanitärobjekte können vereinbart werden, bitte beachten Sie, dass Mehrpreise und höhere Montagekosten entstehen können, die dann mit dem GU direkt zu verrechnen sind.
- Warm – u. Kaltwasserleitungen erfolgen in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und/oder Edelstahlrohren. Die Warmwasserleitungen werden fachgerecht wärmeisoliert.
- Die Entwässerungshauptleitungen werden in schallgedämmter Ausführung verbaut. Sonstige Entwässerungsleitungen werden mit HT-Rohren ausgeführt.

20. Heizung (DIN 18 380) / Lüftung (DIN 18 379)

- Heizung:
Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine im HA-Raum installierte Fernwärmeübergabestation mit integrierter Warmwasseraufbereitung. **(ALTERNATIV BHKW)**
Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung und ist mit einer Einzelraumthermostatsteuerung ausgestattet und somit untereinander getrennt regelbar.
Die Verteilung der Heizkreise erfolgt über einen Unterputzkasten mit weißer Blechabdeckung.
Die Bäder und Duschbäder erhalten einen Handtuchheizkörper mit Anschluss an das Heizsystem.
Die Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss, Kellerräume, Technikräume, Flure und Nebenräume im UG werden ebenfalls beheizt. Treppenhaus und Tiefgarage werden nicht beheizt.
Die Wasseranlage erhält eine Entkalkungsanlage.
- Warm– u. Kaltwasserzähler werden unter Putz in einem Gehäuse verbaut.
- Lüftung:
Es wird eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

21. Aufzug

22. Elektroarbeiten

- Die Elektroinstallation wird gemäß DIN und VDE Vorschriften ausgeführt und erfolgt ab der Übergabe-sicherung des zuständigen Energieversorgers innerhalb der Wohnanlage.
- Der Hauptsicherungskasten mit Zähler und der gesamten Unterverteilungen für die Wohnanlage wird im Technikraum montiert. Die einzelnen Unterverteilungen der Wohneinheiten befinden sich im Flurbereich der Einheiten und sind nur dem Wohnungsnutzer zugänglich.
- Die Installation in den Wohnetagen und in den Hobbyräumen erfolgt unter Putz, im UG und in der Tiefgarage werden die Leitungen auf Putz verlegt.

- Schalter und Steckdosen sowie Mediendosen werden mit dem Standardprogramm von Busch-Jaeger „Reflex SI“ in weiß oder gleichwertig ausgeführt. Alle Kabel werden in Leerrohren verlegt und als Mantelleitungen ausgeführt. In allen Wohnräumen werden Anschlussdosen nach der neuesten Technik für Fernsehen, Radio und EDV verlegt.
- Im Außenbereich der Terrassen und der Balkone wird je ein Lichtauslass und eine Steckdose mit Feuchtschutzklappe und ein innen liegender Schalter verbaut.

- In den Küchen können auf Grund der Grundrisse und der Anordnung der Küchenmöbel die Anzahl und Lage der Steckdosen differieren.
- Sämtliche Steig- u. Versorgungsleitungen werden gemäß den Vorschriften der VDE und der EVU installiert.
- Potentialausgleichsleitungen der Wasser- u. Heizungsrohre, sowie die Fundamenterdung werden gemäß der VDE Vorschriften ausgeführt.
- Die betriebsbereite Installation sowie der Zähler- und Verteilungsschrank entsprechen den VDE Vorschriften und Bestimmungen des Elektro- Versorgungsunternehmens.

23. Außenanlagen

- Herstellen aller Zugangswege, Fahrradstellplatz und Mülltonnenplatz mit Betonpflaster, Randsteinen und Frostunterbau.
- Das Hauseingangspodest wird im Zuge der Außenanlagen mit Granit Naturstein oder Betonplatten frostsicher belegt.
- Das Gelände wird nach Planungsvorgaben verfüllt und modelliert, auf die Gartenfläche wird Humus aufgebracht, planiert und die Rasensaat aufgebracht.
- Wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an die Wohngebäude anschließen, wird eine Gebäudeeinfassung im Abstand von 30 cm bestehend aus Betonleistenstein im Betonbett verlegt und Rollkiesverfüllung angebracht.
- Die Grundstückseinfassung wird entsprechend der Forderungen der Baugenehmigung errichtet.
- Zugänge für die Feuerwehr und den Rettungsdienst müssen gemäß den Vorschriften freigehalten werden.

24. Materialverrechnungspreise

- siehe Punkt 14 und 15

25. Zusatz

- Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.
- Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungen, Deckenabhängungen, usw. sind zu dulden und zugänglich zu halten.

- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften von Baustoffen (Kriechen, Schwinden, Setzen, etc.) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz hervorrufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar.
- Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Entwurfsplan, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten, oder der Austausch von Materialien durch gleichwertige bleiben vorbehalten.
- Alle genannten Budgetpreise und Materialpreise sind Brutto-Listenpreise von Händlern. Die Preise entsprechen nicht den Einkaufspreisen des GU's. Bei Eigenleistung oder Änderungen der Ausstattung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend den kalkulierten Geschäftskosten des GU's.
- Änderungen des Leistungsumfanges sind grundsätzlich vor Ausführung schriftlich zu vereinbaren. Ausnahmen sind nur zur Abwendung von Gefahr zulässig. Zu Änderungen werden die Kosten für Änderungen der Planung, Statik, etc. vorab durch ein Angebot geklärt.
- Die Wohneinheiten werden besenrein übergeben.
- Sonderwünsche werden direkt mit dem am Bau tätigen GU oder Handwerksunternehmen vereinbart und abgerechnet.

Kempton, Stand 10.12.2019

Technische Änderungen und Irrtum vorbehalten.

Alle genannten Preise inkl. der derzeitigen gesetzlichen MwSt. von 19%.