

# Baubeschreibung Rohbau und Ausbau

## Allgemeinbereiche

### Vorbemerkung:

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich im Wesentlichen um einen Wiederaufbau (ca. 1950) eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1913.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise erstellt. Die Decken und Treppen bestehen aus Stahlbeton.

Insgesamt wird das Gebäude auf den massiven Rohbau zurückgebaut. Danach wird der gesamte Ausbau erneuert.

### 1.0. Rohbau .....

- 1.1. Kellergeschoss .....
- 1.2. Garten- / Innenhoffläche .....
- 1.3. Erdgeschoss / Anbau .....
- 1.4. Obergeschosse + DG. ....
- 1.5. Treppenhaus, Treppen .....

### 2.0. Fassaden und Dächer .....

#### 2.1. Fassaden .....

- 2.1.1. Eingangstüren .....
- 2.1.2. Fenster- und Fenstertüren .....

#### 2.2. Balkone und Terrassen .....

- 2.2.1. Erweiterte Balkone in den Etagen .....
- 2.2.2. Bestandsbalkone in den Etagen .....
- 2.2.3. Dachterrasse .....
- 2.2.4. Dacheindeckung .....

### 3.0. Ausbau Allgemeinbereiche .....

#### 3.1. Ausbau Kellergeschoss/ Gemeinschaftsbereiche .....

- 3.1.1. Allgemein .....
- 3.1.2. Haustechnikräume .....
- 3.1.3. Müllraum .....
- 3.1.4. Kellerräume Wohnungen .....
- 3.1.5. Eingangsbereich / Treppenhaus .....

#### 4.0. Gebäudetechnik.....

- 4.1. Wasser- und Abwasseranlagen .....
- 4.2. Feuerlöschanlagen.....
- 4.3. Wärmeversorgungsanlagen .....
- 4.4. Raumluftechnische Anlagen .....
- 4.5. Elektroinstallationen .....
- 4.6. Wohnungsausstattung .....
- 4.7. Treppenhaus und Hauszugang.....
- 4.8. Türsprech- und Klingelanlage .....

### **Baubeschreibung „Ausbau Wohnungen“**

#### 5.0 Ausbau Wohnungen EG / Anbau – 2.OG .....

- 5.1. Diele .....
- 5.2. Gäste WC / Bad / Masterbad .....
- 5.3. Wohnen/Kochen/Essen/Wintergarten .....
- 5.4. Arbeiten/Zimmer/Kind/Schlafen/Ankleide .....

#### 6.0 Ausbau Wohnungen 3.OG-DG

- 6.1. Diele .....
- 6.2. Gäste WC / Bad / Masterbad .....
- 6.3. Wohnen/Kochen/Essen.....
- 6.4. Arbeiten/Zimmer/Kind/Schlafen/Ankleide.....
- 6.5. Interne Wohnungstreppen .....

#### 7.0 Allgemeine Hinweise

#### 8.0 Anlagen

MUSTER

## 1.0. Rohbau

### 1.1. Kellergeschoss

<u>Bodenplatte</u>	Betonsohle gem. Bestand
<u>Außenwände</u>	Massiv Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massiv Bestand, teilweise neue Wände in Kalksandsteinmauerwerk
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk und teilweise Kellerabtrennungen in Holzkonstruktion
<u>Decken</u>	Stahlbeton Bestand

### 1.2. Garten -/ Innenhoffläche

<u>Garten - / Innenhoffläche</u>	Gestaltung gem. Architektenplanung
----------------------------------	------------------------------------

### 1.3. Erdgeschoss / Anbau

<u>Bodenplatten</u>	Beton gem. Bestand
<u>Außenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand oder Trockenbau-Systemwände
<u>Decken Bestand</u>	Stahlbeton
<u>Stützen</u>	Stahlstützen mit Brandschutzverkleidung
<u>Schächte</u>	Massivmauerwerk/Fertigteile gem. Bestand Die Lage und Größe der Schächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern
<u>Lichte Faumhöhen</u>	Erdgeschoss (Vorderhaus) ca. 3,24 m im Lichten. Von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke, abzüglich Putz oder Abhangdeckenstärke (z.B. in Bädern, WC, Dielen, Flure, Nebenräume)

### 1.4. Obergeschosse + DG

<u>Außenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Tragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand
<u>Nichttragende Innenwände</u>	Massivmauerwerk gem. Bestand oder Trockenbau-Systemwände
<u>Decken Bestand</u>	Stahlbeton/ im DG Teilstück Holzboden
<u>Stützen</u>	Stahlstützen mit Brandschutzverkleidung
<u>Schächte</u>	Massivmauerwerk/Fertigteile gem. Bestand Die Lage und Größe der Schächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern.

## Lichte Raumhöhen

1. OG	im Lichten ca. 3,08 m
2. OG	im Lichten ca. 3,09 m
3. OG	im Lichten ca. 2,43 m
DG	im Lichten ca. 2,40 m (bis zur Zange)

Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Rohdecke, abzüglich Putz oder Abhangdeckenstärke (z.B. in Bädern, WC, Dielen, Flure, Nebenräume)

## **1.5. Treppenhaus, Treppen**

### Tragende Wände

Bestandsmauerwerk

### Treppenpodeste

Stahlbeton

### Treppenläufe

Bestand

## **2.0. Fassaden und Dächer**

### **2.1. Fassade**

#### Wandflächen

Vordere Hausfassade mit Gewebe, neu verputzt und mit Stilelementen versehen. Neuanstrich.

Rückfassade Putz auf Wärmedämmverbundsystem und Neuanstrich.

Anbau Putz auf Wärmedämmverbundsystem und Neuanstrich.

Spritzbereich: Putz auf Gewebe, dunkel abgesetzt

Granitfensterbänke oder Titanzink

Titanzink

#### Wandsockel

#### Fensterbänke

#### Attika- und Wandabdeckungen

### **2.1.1. Eingangstüren**

#### Hauseingangstür

Bestandstüre wird stilgerecht aufgearbeitet, Obertürschließer, Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit

Videogegensprechanlage, TCS mit Außenstation AVU 14060-00 oder gleichwertig

#### Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit.

## 2.1.2. Fenster und Fenstertüren

Vordere Fassade Bestandsfenster, Kunststofffenster, 2-fach verglast, innen weiß, Außendekor stahlblau.

Vordere Fassade Erdgeschoss: neue Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau.

Vordere Fassade 1. und 2. OG: jeweils ein neues Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau.

Rückfassade Kunststofffenster und -Türen , 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß.

Anbau Kunststofffenster und -Türen , 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß.

DG Dachflächenfenster von VELUX, Wohn- und Austiegsfenster, GTU, Thermo-Star.

Fensterbänke außen aus Granit bzw. Titanzink oder alternativ als Standardbauteil des Herstellers der WDVS-Fassaden.

## 2.2. Balkone und Terrassen

### 2.2.1. Erweiterte Balkone in den Etagen

Geländer/Brüstungen

Bodenbelag

Gebäudetechnik

Entwässerung

Stahlkonstruktion entsprechend der Architektenplanung

WPC Terrassendielen in Holzoptik

siehe Elektroinstallation

Anschluss an Entwässerung

### 2.2.2. Bestandsbalkone in den Etagen

Geländer/Brüstungen

Bodenbelag

Entwässerung

Stahlkonstruktion entsprechend der Architektenplanung

WPC Terrassendielen in Holzoptik

Titanzinkrinne und Anschluss an Dachentwässerung

### 2.2.3. Dachterrasse

Geländer/Brüstungen

Bodenbelag

Gebäudetechnik

Entwässerung

Dacheinschnitt mit Absturzsicherung/Verzinktes Geländer

WPC Terrassendielen in Holzoptik

siehe Elektroinstallation

Ablebung/Drainrinne und Anschluss an Entwässerung einschließlich Extraüberlauf.

## 2.2.4. Dacheindeckung

### Dachkonstruktion

Bestandsdachstuhl als Pfettendach in Zimmermannausführung, Umbau der Dachkonstruktion gemäß Statik. Erstellung einer Dachterrasse (Dacheinschnitt) gemäß Architektenplanung.

In Teilbereichen Stahlträger und –stützen. Das Bestandsdach wird neu eingedeckt mit Betondachstein, neue Unterspannbahn, etc., RWA - Anlage. Innenverkleidung der Dachhaut in Trockenbauausführung und Dämmung nach gültiger Bauphysik (ENEV 2009). Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

Das Flachdach des Anbaus im Hof wird gemäß Planung angehoben, gedämmt und neu eingedeckt.

## 3.0. Ausbau Allgemeinbereiche

### Ausbau Kellergeschoss/Gemeinschaftsbereiche

#### 3.1.1. Allgemein

##### Vorhandene Decke und Wände

Oberflächenreinigung und Kalkanstrich. Außenwände erhalten neue Kellereenster, Sperrputz an den Außenwänden bis 1,20m Höhe. Decke gestrichen.

##### Böden

Bestand

##### Lüftungs- und Rohrleitungen

sichtbar geführte Leitungen unter der Decke oder auf den Wänden

#### 3.1.2. Haustechnikräume

##### Wände

vorhandene Wandflächen gereinigt und gekalkt, neue Mauerwerksflächen gestrichen,

##### Böden

Bestand

##### Decken

gereinigt und gestrichen

##### Türen

Brandschutztüre, T-30

##### Elektroinstallation

auf Putz in Kunststoffrohr bzw. Kabelkanal

##### Beleuchtung

Deckenaufbauleuchte

#### 3.1.3. Müllraum

##### Erstellung

Mit Kalksandstein gemauerter Raum für die Mülltonnen, Zugang vom Bürgersteig.

##### Türen

Feuerverzinkte Metalltüren mit Profilzylinder.

### 3.1.4. Kellerräume Wohnungen

<u>Wände</u>	vorhandene Wände werden gereinigt und gekalkt, neue Mauerwerksflächen gestrichen
<u>Böden</u>	Bestand
<u>Decken</u>	gereinigt und gestrichen
<u>Türen</u>	Bestandstüren in Holzkonstruktion
<u>Elektroinstallation</u>	auf Putz in Kunststoffrohr bzw. Kabelkanal
<u>Beleuchtung</u>	Deckenaufbauleuchte und eine Steckdose nach Angaben des Fachplaners

### 3.1.5. Eingangsbereich/Treppenhaus

<u>Wände</u>	vorhandene Wände werden gereinigt, Putzarbeiten und Reparaturen wo nötig, neue Wände werden verputzt und oberflächenbehandelt, Neuanstrich des Treppenhauses gemäß Architektenplanung
<u>Treppenkonstruktion</u>	Bestand
<u>Fußboden / Treppenbelag</u>	Treppenstufen und Podeste versehen mit Designer Belag der Firma Insight, passend zum Treppenhausfarbkonzept
<u>Handlauf, Geländer</u>	Handlauf Bestand, vorh. Stahlkonstruktion wird neu gestrichen
<u>Briefkästen</u>	Briefkästen der Firma Renz, Farbe Grau, werden im Eingangsbereich positioniert.
<u>Beleuchtung</u>	Decken- bzw. Wandlampen nach Beleuchtungsplanung, gesteuert durch Bewegungsmelder.
<u>Sonstiges</u>	Einrichtungen für die Feuerwehr nach Vorgaben der Baugenehmigung und Brandschutzgutachten

## 4.0. Gebäudetechnik

### 4.1. Wasser- und Abwasseranlagen

<u>Wasserversorgung</u>	Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Düsseldorf
<u>Regenwasser</u>	Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt durch Anschluss an vorhandenes Mischsystem. Die Dachfläche mit Brüstung (eingeschnittener Balkon) erhält einen Notüberlauf. Die Regenwasserrohre werden an die vorhandenen Abwasserrohre angeschlossen.
<u>Schmutzwasser</u>	Die Entwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem der Stadtentwässerungsbetriebe der Stadt Düsseldorf. Das Schmutzwasser wird aus den Obergeschossen in Sammel- und Fallstränge bis zum Untergeschoss geführt, und an die vorhandenen Abwasserleitungen unter der Kellersole angeschlossen. Reinigungsöffnungen für die vorbeschriebenen Entwässerungsleitungen sind in ausreichender Anzahl

#### Wasseranlagen

#### Warmwasserversorgung

#### Wasserzählung

#### Verbrauchserfassung Rohrleitungen

#### Waschmaschinenanschluss

vorgesehen.

Sämtliche Fallleitungen werden über Dach entlüftet.

Die Entwässerung der Nasszellen und Küchen erfolgt im Regelfall über Anschlussleitungen in den Vormauerungen zu den jeweils zugeordneten Schmutzwasserfallleitungen hin.

Die erforderliche Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Trinkwasser-Hausanschlussleitung durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Düsseldorf.

Das Haus erhält einen Hausanschluss. Die Verteilung erfolgt durch das Kellergeschoss.

Leistungsgrenze für die Trinkwasserversorgung ist die Hauptabspernung im Hausanschlussraum. Sämtliche Verteilerabgänge, Steigestränge, Einbauaggregate (z.B. Filter, Wasserzähler etc.) erhalten Absperrventile.

Das Trinkwassersystem erfüllt die wasserhygienischen Forderungen der DIN 1988, T5 und der gültigen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001)

Die Warmwasserbereitung wird zentral über die Heizung durchgeführt. Jede Wohneinheit erhält eine separate Wärmemengenzählung. Die Trinkwassererwärmung erfolgt entsprechend den technischen Regelwerken hygienisch einwandfrei.

Hauptzählung Gebäude (Stadtwerke Düsseldorf)

Allgemeinbereiche, Technik, Wohnungen Kaltwasser je Nutzungseinheit Zähler gemietet.

Rohrleitungen werden aus Edelstahl- bzw.

Kunststoffverbundrohren erstellt. Die Verbindung erfolgt gemäß den DIN-DVGW-Arbeitsblättern im Pressverfahren.

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden entsprechend den Erfordernissen gegen Wärmeverluste bzw. Schwitzwasser nach Vorgaben der EnEV bzw. der DIN 1988 gedämmt.

je Nutzungseinheit in der Wohnung

### **4.2. Feuerlöschanlagen**

#### Handfeuerlöschanlagen Brandschutzmaßnahmen

nach Auflagen der Baugenehmigung

Sämtliche Durchdringungen durch Brandwände und Decken sind mit geprüften und zugelassenen Brandschutzdurchführungen versehen.

### **4.3. Wärmeversorgungsanlagen**

#### Wärmeerzeugung

Installation einer Gaszentral-Heizungsanlage, Wolf, CGB 100 KW, mit zentraler Warmwasser-Aufbereitung, 750L SE-2-750.

#### Wärmeverteilung

Die Rohrleitungen im Keller unter der Decke und in den Schächten werden in unlegiertem Stahl nach DIN EN 10305 oder Kunststoffverbundrohren mit Pressfittingsystem ausgeführt. Die Rohrleitungen werden mit schallgedämmten Rohrschellen gemäß



Verbrauchserfassung  
Wärmedämmung

Richtlinien montiert.

je Nutzungseinheit, Wärmemengenzähler gemietet

Alle wärmeführenden Rohrleitungen nach gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV).

Für alle Heizwasser führenden Rohrleitungen, Verteiler/Sammler, Pumpen und Armaturen ist eine Dämmung zum Schutz gegen Wärmeverlust vorgesehen. Zum Einsatz kommt nur Mineralfaser-Dämmstoff nicht brennbar nach DIN 4102 Klasse A1 und frei von Krebsverdacht nach TRGS 905. Die Dämmschichtdicken und Materialstärken werden für alle Einrichtungen nach EnEV ausgeführt.

Wohnbereiche

Die Verteilung der Wärme und Kälte in den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über separierte Fußbodenheizsysteme aus flexiblem, sauerstoffdichtem PE System-Heizrohr, im Estrich verlegt. Die Heizrohre werden auf System-Verbundplatten nach DIN EN 13163 verlegt und mit Tacker-Clips befestigt. Die Etagenheizungsverteilungen sind mit Absperrungen ausgerüstet und haben Einrichtungen zum fachgerechten hydraulischen Abgleich aller Fußbodenheizkreise.

Die Wohnungen 3.OG + DG (links + rechts) werden über Heizkörper versorgt. Modell Zehnder Charleston oder ähnlich, Anordnung und Anzahl gemäß Wärmebedarfsberechnung

Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate bzw. Raumfühler in jedem abschließbaren Raum.

**4.4. Raumluftechnische Anlagen**

**Wohnungslüftung**

Wohnungen

Zur ausreichenden Abführung der anfallenden Feuchtigkeit in Nasszellen wird eine Entlüftung bestehend aus Abluftelementen in den Decken oder Abkastungen installiert.

**4.5. Elektroinstallation**

Wohnungen

Die Installation erfolgt nach derzeitigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des Energieversorgungsunternehmers der Stadt Düsseldorf.

Jede Wohnung erhält eine separate Zuleitung/Unterverteilung für Strom, Telefon und Antenne.

Elektroverteilungen mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern nach DIN 18015-02.

Als Leitungen sind kunststoffisolierte Typen (NYY, NAYCWY, NYM-J) als 3 u. 5-adrige Leitungen vorgesehen.

Die Leitungen und die Ausführung der Schalter und Steckdosen erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus als Unterputzinstallation, im Keller und teilweise im Eingangsbereich bei sicht-

baren Betonflächen als Aufputzinstallation.  
Zählerplätze der einzelnen Wohnungen und Allgmeinzähler im  
Kellergeschoss.

#### 4.6. Wohnungsausstattung

##### Wohnung EG

- 1 Kreuzschaltung 3 Leitungsauslässe Diele
- 4 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Lampe / Steckdose
- 2 Lüfterschaltungen
- 6 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400V
- 3 Schukosteckdose separat 230V
- 14 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 8 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 10 Raumzuleitungen

##### Anbau

- 1 Wechselschaltung 2 Brennstellen Treppe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Lüfterschaltungen
- 5 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 3 Schukosteckdose separat 230V
- 8 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 7 Raumzuleitungen

##### Wohnung 1 – 2. OG

- 1 Kreuzschaltung 3 Leitungsauslässe Diele
- 4 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Lampe / Steckdose
- 2 Lüfterschaltungen
- 6 Aussschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400V
- 3 Schukosteckdose separat 230V

- 14 Schukosteckdose 1 fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 8 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 10 Raumzuleitungen

#### **Wohnung 3.OG + DG (links)**

- 1 Wechselschaltung Diele , 1 Leitungsauslass
- 1 Wechselschaltung Treppe, 2 Leitungsauslässe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Leuchte / Steckdose
- 1 Lüfterschaltung
- 5 Ausschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400 V
- 3 Schukosteckdose separat 230 V
- 8 Schukosteckdose 1fach
- 1 Schukosteckdose Klappdeckel
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 7 Raumzuleitungen

#### **Wohnung 3.OG + DG (rechts)**

- 1 Wechselschaltung Diele 1 Leitungsauslass
- 1 Wechselschaltung Treppe 2 Leitungsauslässe
- 2 TV Anschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Serienschaltung Bad Decke / Spiegel
- 1 Serienschaltung Balkon Leuchte / Steckdose
- 1 Lüfterschaltung
- 6 Ausschaltungen 1 Leitungsauslass
- 1 Herdanschluss 400 V
- 3 Schukosteckdose separat 230 V
- 9 Schukosteckdose 1fach
- 6 Schukosteckdose 2fach
- 1 Schukosteckdose 3fach
- 7 Raumzuleitungen

#### **4.7. Treppenhaus und Hauptzugang**

Nach Beleuchtungsplan des Fachplaners. Schaltung über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

#### **4.8. Türsprech- und Klingelanlage**

Videogegensprechanlage zu den Wohnungen, TCS Ecoos oder gleichwertig.

Kamera in der Klingelanlage der Haustür installiert, TCS Außenstation AVU 14060-00 oder gleichwertig.

## **Baubeschreibung „Ausbau Wohnungen“**

### **5.0. Ausbau Wohnungen EG / Anbau – 2. OG**

#### **5.1. Diele**

##### Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit, Spion, Zylinder-schloss, Innenbeschlag Südmetall Modell Alaska oder gleichwertig, Außenschild mit Knaur

##### Wand und Deckenbeläge:

Gipsputz, gespachtelt, weiss gestrichen

##### Bodenaufbau

##### Bodenbelag

Teilweise sind Deckenbereiche abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen.

schwimmender Heizestrich

##### Innentüren

Parkett der Firma HQ, Landhausdiele Eiche Rom, gemäß Muster, mit Sockelleiste in weiß h=7 cm, Eckiges Profil, Materialpreis: ca. 36,-€/qm incl. MwSt.

Stahleckzargen, Röhrenspantüre (2,11m), weiß farbige Stiltüre der Firma Lucera, oder Kassettenstiltüren gemäß Ausstattungskatalog. Materialpreis: ca. 160,-€/Stck.,

Beschlag von Südmetall Modell Alaska oder ähnlich mit Buntbarschloss mit je einem Schlüssel ca. 85,-€/Stck.

##### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen

siehe Elektroinstallation

siehe raumluftechnische Anlagen

#### **5.2. Gäste-WC/Bad/Masterbad**

##### Decke

Trockenbaudecke, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Deckenbereiche der Nasszellen sind abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen. 5 Deckenstrahler im Bad, 1 im Gäste-WC.

##### Wand

Kalkzementputz auf den Massivwänden; Trockenbauwände, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Wände in Feinspachtel, weiss gestrichen.

In Nassbereichen: Wandfliesen 30cm x 60 cm, 1cm Stärke, Snow-White, matt, oder ähnlich. Materialpreis Fliesen: 25,-€/qm incl.

MwSt. Rest gespachtelt.

##### Bodenaufbau

schwimmender Heizestrich

<u>Bodenbelag</u>	Bodenfliese 30 cm x 60 cm, Schiefer Mustang Anthrazit, gespalten, 1 cm Stärke oder ähnlich, Materialpreis Fliesen: 35,-€/qm incl. MwSt.
<u>Innentüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Sanitärelemente</u>	ebenerdig geflieste Dusche mit hinten liegender Ablaufrinne und Echtglasabtrennung 2m x 1,20m
<u>Gebäudetechnik</u>	Ansonsten Ausstattungselemente gem. Ausstattungsliste siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

### 5.3. Wohnen/Kochen/Essen/Wintergarten

<u>Decke</u>	Gipsputz, Oberflächen in Feinputz, weiss gestrichen
<u>Wand</u>	Gipsputz, bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, Stöße gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Bodenaufbau</u>	schwimmender Heizestrich
<u>Bodenbelag</u>	Parkett, gem. Muster, wie zu vorher beschrieben
<u>Innentüren</u>	wie zu vorher beschrieben
<u>Fenster</u>	Vordere Fassade Bestandsfenster, Kunststofffenster, 2-fach verglast, innen weiß, Außendekor stahlblau. Vordere Fassade Erdgeschoss: neue Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau. Vordere Fassade 1. und 2. OG: jeweils ein neues Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau. Rückfassade Kunststofffenster und -Türen , 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß Anbau Kunststofffenster und -Türen , 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß Aufteilung und Öffnungsarten nach Planung des Architekten.
<u>Fensterbänke</u>	Holzfensterbänke im Altbaustil, gefräste Kanten, weiss lackiert
<u>Gebäudetechnik</u>	siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

### 5.4. Arbeiten/Zimmer/Schlafen/Ankleide

<u>Decke</u>	Gipsputz in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Wand</u>	Gipsputz bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen
<u>Bodenaufbau</u>	schwimmender Heizestrich
<u>Bodenbelag</u>	Parkett, gem. Muster, wie vorher beschrieben.
<u>Innentüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Fenster/Fenstertüren</u>	wie vorher beschrieben
<u>Fensterbänke</u>	wie vorher beschrieben
<u>Gebäudetechnik</u>	siehe Wärmeversorgungsanlagen siehe Elektroinstallation siehe raumluftechnische Anlagen

## 6.0. Ausbau Wohnungen 3.OG + DG (links + rechts)

### 6.1. Diele

#### Wohnungseingangstüren

Neue Wohnungseingangstüren aus Vollholztür-Blättern in der Farbe weiß, dicht schließend mit einer lichten Öffnung von 1,01 X 2,11m / T30. Die Türen sind einbruchhemmend, Schallschutz gemäß DIN 4109, Klimaklasse III. Türbeschlag in Edelstahl, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln je Wohneinheit, Spion, Zylinderschloss, Innenbeschlag Südmetall Modell Alaska oder gleichwertig, Außenschild mit Knauf.

#### Wand und Deckenbeläge:

Gipsputz, gespachtelt, weiss gestrichen

Teilweise sind Deckenbereiche abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen.

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich.

#### Bodenbelag

Parkett der Firma HQ, Landhausdiele Eiche Rot, gemäß Muster, mit Sockelleiste in weiß h=7 cm, Eckiges Profil, Materialpreis: ca. 36,-€/qm incl. MwSt.

#### Innentüren

Stahlschließzargen, Röhrenspantüre (2,11m), weiß farbige Stiltüre der Firma Lucera, oder Kassettenstiltüren gemäß Ausstattungskatalog. Materialpreis: ca. 160,-€/Stck.

Beschlag von Südmetall Modell Alaska oder ähnlich mit Buntbarschschloss mit je einem Schlüssel ca. 85,-€/Stck.

#### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen

siehe Elektroinstallation

siehe raumlufttechnische Anlagen

### 6.2. Gäste-WC/Bad/Masterbad

#### Decke

Trockenbaudecke, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Deckenbereiche der Nasszellen sind abgehängt zur Aufnahme von Lüftungsleitungen. 4/5 Deckenspot im Bad, 1 Deckenspot im Gäste-WC.

#### Wand

Kalkzementputz auf den Massivwänden; Trockenbauwände, feuchtraumgeeignet, Stöße gespachtelt, Wände in Feinspachtel, weiss gestrichen.

In Nassbereichen: Wandfliesen 30cm x 60 cm, 1cm Stärke, Snow-White, matt, oder ähnlich. Materialpreis Fliesen: 25,-€/qm incl.

MwSt. Rest gespachtelt.

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Bodenfliese 30 cm x 60 cm, Schiefer Mustang Anthrazit, gespalten, 1 cm Stärke oder ähnlich, Materialpreis Fliesen: 35,-€/qm incl.

MwSt.

#### Innentüren

wie vorher beschrieben

#### Sanitärelemente

ebenerdig geflieste Dusche mit hinten liegender Ablaufrinne und Echtglasabtrennung 2m x 1,20m, ansonsten Ausstattungselemente gem. Ausstattungsliste.

## Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen  
siehe Elektroinstallation  
siehe raumluftechnische Anlagen

### **6.3. Wohnen/Kochen/Essen**

#### Decke

Gipsputz, Oberflächen in Feinputz, weiss gestrichen

#### Wand

Gipsputz, bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, Stöße gespachtelt, weiss gestrichen

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Parkett, gem. Muster, wie zu vorher beschrieben

#### Innentüren

wie zu vorher beschrieben

#### Fenster

Vordere Fassade: neue Kunststofffenster, 2-fach verglast, der Fa. Stöckel, ECOStep 8,0, Außendekor stahlblau.

Rückfassade Kunststofffenster und -Türen, 2-fach verglast, Fa. Stöckel, EcoStep 8,0 in weiß

DG: Dachflächenfenster von VELUX, Wohn- und Ausstiegsfenster, GTU, Thermo-Star

Aufteilung und Öffnungsarten nach Planung des Architekten.

Holzfensterbänke im Altbaustil, gefräste Kanten, weiss lackiert

#### Fensterbänke

siehe Wärmeversorgungsanlagen

#### Gebäudetechnik

siehe Elektroinstallation

siehe raumluftechnische Anlagen

### **6.4. Arbeiten/Zimmer/Schlafen/Ankleide**

#### Decke

Gipsputz in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen

#### Wand

Gipsputz bzw. Trockenbau in Feinputz gespachtelt, weiss gestrichen

#### Bodenaufbau

Bestand, schwimmender Estrich

#### Bodenbelag

Parkett, gem. Muster, wie vorher beschrieben.

#### Innentüren

wie vorher beschrieben

#### Fenster/Fenstertüren

wie vorher beschrieben

#### Fensterbänke

wie vorher beschrieben

#### Gebäudetechnik

siehe Wärmeversorgungsanlagen

siehe Elektroinstallation

siehe raumluftechnische Anlagen

### **6.5. Interne Wohnungstreppen (DG)**

Holz oder Stahlkonstruktion gemäß Architektenplanung  
Treppenstufen in Eiche, passend zum Fußboden.



## 7.0 Allgemeine Hinweise

Die vorliegende Baubeschreibung definiert Leistungsumfang und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Soweit sich hiervon künftig Abweichungen ergeben, wird gewährleistet, dass Änderungen in den Bauausführungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, durch zweckmäßige Weiterentwicklung oder durch gestalterische Weiterentwicklung (Form, Farbe oder Ähnliches, insbesondere im Bereich der Fassade) notwendig oder angeraten sind oder die dadurch entstehen, dass beschriebene Einbauten und/oder Materialien nicht zu beschaffen sind, mindestens in gleichwertiger Qualität oder höherwertig zur Ausführung gelangen.

Änderungen im oben genannten Umfang bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere bleibt die Erstellung von Leitungsschächten und Installationswänden, die in den Grundrissplanungen zunächst nicht dargestellt sind, vorbehalten.

Außerdem kann sich die Stellung der Sanitärobjekte ändern.

Sofern aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind.

Insbesondere gehören die dargestellten Kücheneinrichtungen und Möbel nicht zum Leistungsumfang.

Sofern sich aus den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung Unterschiede ergeben, ist allein die Baubeschreibung maßgebend für die Ausführung des Bauwerkes und der Nebenanlagen.

Die individuelle Kücheneinrichtung muss auf die geplanten Schmutzwasseranschlüsse abgestimmt werden.

Die Kellerräume sind nicht beheizt und standardmäßig nicht zur Nutzung für Wohnzwecke/Hobbyzwecke vorgesehen.

Zugänge zu den einzelnen Wohnungseingängen im Erdgeschoss sowie der Zugang zum Hauseingang führen über Differenzstufen vor den Eingängen (kein schwellenloser Zutritt).



## 8.0 Anlagen (als vorgeschlagene Ausstattung zum Lieferumfang gehörend):

Anlage 1:                   Ausstattungs-elemente (ohne Parkett und Fenster)

MUSTER