

# Anlage

## Baubeschreibung Feucht „ Parkside “

### 1. Allgemeine Information

Alle tragenden Bauteile der Häuser werden in Massiv-Bauweise mit Vollunterkellerung (bis auf Haustyp Sunny) in Betonbauweise errichtet. Bei verbundnen Reihen – und Doppelhäusern werden die Gebäudetrennwände gemauert.

Die nachstehende Baubeschreibung bezieht sich, sofern nicht anders angegeben, auf das gesamt zu errichtende Haus inkl. Keller-, Erd-, Obergeschoss (City Star und Sunny 2. Obergeschoss).

Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Sonderwunsch zu beauftragen.  
(Beim Haustyp Sunny nicht möglich)

Farbgebung der Außenfassaden nach Farbkonzeption des Bauträgers.

Als Grundlage für die Ausführung gilt die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die geltenden Gesetze und Vorordnungen sowie die Auflagen der Behörden und Versorgungsunternehmen in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung sowie die statischen Erfordernisse.

Die Häuser werden entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung, Stand 2009 als Effizienzhaus 70 erstellt.

### 2. Anschlüsse

Die Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser werden außerhalb der Häuser für die einzelnen Hausgruppen zusammengefasst und an die öffentlichen Kanalnetze angeschlossen. Die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom, (nach Angabe der Versorgungsunternehmen) Fernwärme und Wasser sind enthalten.

### 3. Außenanlagen

Das Grundstück wird einplaniert. Die Humusierung erfolgt mit dem aus dem Bauvorhaben geborgenen Mutterboden. Weitere Humusierung, die Bepflanzung und die Rasensaat bleiben zur individuellen Gestaltung dem Käufer überlassen und sind nicht im Festpreis enthalten.

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt – außer im Vorgarten / Eingangsseite – nach Auflagen der Bauordnungsbehörde. Soweit keine Auflagen der Bauordnungsbehörde bestehen, erfolgt die Einfriedung mit einem ca. 80cm hohen Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, nach Wahl des Auftragnehmers. Der Klingelknopf wird seitlich von der Haustür auf den Außenputz montiert.

Eine Sichttrennung im Bereich der Terrasse im EG erfolgt durch ein Holzwandelement.

Der Terrassenbelag ca. 12 m<sup>2</sup> - bei Haustyp Sunny ca. 8 m<sup>2</sup> und die Zuwege zum Haus werden mit frost- und rutschsicheren Pflastersteinen ausgeführt.

## 4. Wohnhaus

### 4.1. Rohbau

#### 4.1.1. Erdarbeiten

Aushub der Fundamente und des Kanals. Arbeitsraumverfüllung. Es wird ein Rohplanum bis ca. 40,0 cm unter dem fertigen Gelände erstellt.

#### 4.1.2. Fundament

Bewehrte Streifenfundamente oder Bodenplatte werden frostfrei gegründet und nach statischer Berechnung ausgeführt. Die Kelleraußenwände werden aus Beton erstellt. Die Kommuntentrennwände werden aus Kalksandstein, Ziegel-Mauerwerk oder gleichwertig erstellt. Es wird ein Fundamenterde eingebaut.

#### 4.1.3. Entwässerung

Die Abwässer- und Regenleitungen werden nach der genehmigten Entwässerungsplanung hergestellt.

#### 4.1.4. Isolierung

Das Mauerwerk erhält im Erdgeschoss auf der Bodenplatte eine Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

#### 4.1.5. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Alle Beton- und Stahlbetonarbeiten erfolgen nach anerkannten Regeln der Technik. Fundamente, Betonplatten und Elementdecken nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton.

#### 4.1.6. Außenwände

Die Außenwände werden aus Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk oder gleichwertig erstellt. Beim Haustyp Sunny die dem Hauseingang gegenüber liegende Wand nach Wahl des Auftragnehmers in Beton.

#### 4.1.7. Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein, Ziegelmauerwerk oder gleichwertig ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände der Haustypen Sunny, City und City Star werden in Trockenbauweise ausgeführt.

#### 4.1.8. Gebäudetrennwände

Die Trennwände zwischen den nebeneinander gebauten Häusern werden zweischalig aus Kalksandstein, Ziegelmauerwerk oder gleichwertig hergestellt. Zwischen den Wänden wird eine Trennfugenplatte als Schallschutzelement eingebaut.

#### 4.1.9 Zimmererarbeiten/Dacheindeckung ( Satteldach )

Satteldächer werden aus einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion aus Nadelholz nach den statischen Erfordernissen ausgebildet. Die Dacheindeckung erfolgt auf Lattung mit Betondachsteinen (Farbe nach Auflage der Genehmigungsbehörde). Über den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Alle sichtbaren Holzteile werden lasiert.

#### 4.1.10 Dachkonstruktion Pultdach

Pultdach nach statischer Berechnung. Eindeckung aus verzinktem Trapezblech oder gleichwertig auf erforderlicher Holzunterkonstruktion. Dacheindeckung komplett einschließlich aller erforderlichen Passstücke und Entlüftung für die Sanitärrohre. Alle sichtbaren Holzteile werden lasiert.

### 4.2. Ausbau

#### 4.2.1. Fenster/Fensterbänke/Glaserarbeiten

Die Fenster und Fenstertüren kommen als Kunststofffenster in weiß zur Ausführung. Die Fensterflügel erhalten Dreh- bzw. Drehkippbeschläge entsprechend der Planung in den jeweiligen Wohngeschossen, teilweise auch feststehend. WC – und Badfenster mit Ornamentverglasung. Innenfensterbänke aus Jura Marmor – geschliffen und poliert oder gleichwertig. Bei Fenstern im gefliesten Bereich, werden die Fensterbankflächen gefliest. Die Außenfensterbänke werden in Alublech ausgeführt. Kellerfenster aus Stahl – oder Polyesterbeton mit Isolierverglasung.

#### 4.2.2. Rollläden

Alle geraden Fenster und Fenstertüren in den ausgebauten Geschossen erhalten wärme gedämmte Fensteraufsatzkästen mit Kunststoffrollläden. Fenster unter 1,0 m<sup>2</sup>, sowie Fenster mit einer Höhe kleiner als 1,15 m unabhängig von ihrer Fläche erhalten keine Rollläden.

#### 4.2.3. Türen

Als Haustüre kommt eine Kunststofftüre mit doppellippiger Abdichtung mit 3-fach Bändern zur Ausführung. Sicherheitsschließblock mit 5-fach Verriegelung. Alle Innentüren werden als Wabenkerntüren in Dekor „Buche“ oder „Weiß“ mit Drückergarnitur in L-Form, Buntbartschloss und Schlüssel eingebaut.

#### 4.2.4. Innenputz

Die gemauerten Wohnungsinnenwände erhalten einen einlagigen Maschinenputz, geglättet in Standardqualität. Wandflächen, die in Trockenbauweise hergestellt werden, erhalten überspachtelte und überschliffene Stoßfugen. Zur Minimierung von Rissbildungen werden zwischen Mauerwerks und Trockenbauwänden sichtbare Trennfugen ausgebildet. Nassräume (Bad und Dusch-WC's) erhalten einen einlagigen Kalkzementputz in grober Körnung mit rauer Oberfläche zur Verfliesung. Eventuell auftretende Fugenrisse bei den Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung und Gebäudesetzung entstehen und stellen keine konstruktiven Mängel dar, ebenso Haarrisse in Wänden infolge der Gebäudesetzung.

#### 4.2.5. Außenputz

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutzberechnung mit Oberputz. Dämmstärke der Fassade nach EnEV - Anforderungen, Stand 2009.

#### 4.2.6. Estrich

Zur Ausführung kommt ein schwimmender Zementestrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung im Erd-, Obergeschoss (City Star und Sunny auch im 2. Obergeschoss). In den Kellerräumen - soweit vorhanden - Zementestrich auf Trennlage.

#### 4.2.7. Innentreppen

Es kommt eine tragende Stahl-Rechteck-Konstruktion mit Holzstufen- Buche stabverleimt belegt zur Ausführung. KG – EG, EG – OG.  
(City Star auch im 1.OG - 2.OG), (Sunny auch im 1. OG-2. OG, KG-EG entfällt.)

#### 4.2.8. Fliesen

In den Bädern werden die Wände umlaufend raumhoch, im Gäste-WC 1,50m hoch gefliest. Bodenfliesen mit Sockelleisten werden in der Küche (beim Haustyp Sunny und City Star 6,00 m<sup>2</sup>), im Windfang, Gäste-WC und im Bad verlegt. Dauerelastische Fugen an den Wannen zwischen Wand – und Bodenfliesen sonst nach Bedarf. Fliesen aus reichhaltiger Musterkollektion nach Vorlage bis zu einem Materialwert von 15€/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.). Verfugungen an den Wänden erfolgen in weiß an Böden in zementgrau.

#### 4.2.9. Malerarbeiten

Die Wände im Erd-, Obergeschoss ( City Star und Sunny auch im 2.OG ) erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Massivdecken im Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit Raufaser tapeziert und erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Decken in Trockenbauweise werden ebenfalls mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Stahlkonstruktion der Innentreppe erhält einen Lackanstrich in hellgrau.

#### 4.2.10. Flaschnerarbeiten

Die erforderlichen Verwahrungen werden entsprechend den technischen Anforderungen in Titan-Zink ausgeführt. Die Dachrinnen sind halbrunde, vorgehängte Rinnen mit allen erforderlichen Formstücken sowie Fallrohre in Titan-Zink. Die senkrechten Fallrohre werden bis zum Anschluss an die Hausentwässerung geführt.

#### 4.2.11. Bodenbelag:

Die Bodenbelagsarbeiten (außer Fliesen) im Erd-, Obergeschoss (City Star und Sunny auch im 2.OG ) werden mit Laminat nach Mustervorlage einschließlich Sockelleisten ausgeführt. (20€/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung und MwSt.).

### 4.3. Technische Gebäudeausstattung

#### 4.3.1. Heizung

Die Heizungsversorgung wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk für alle Häuser gewährleistet. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein in sich geschlossenes Fernwärmesystem. In jedem Haus wird eine Wärmeübergabestation mit Außentemperaturregung zur individuellen Einstellung montiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Plattenwärmetauscher in jedem Haus. Die Stationen werden jeweils im Kellergeschoss oder im Hausanschlussraum eingebaut. Heizkörper fertig lackiert, als Plattenheizkörper, dimensioniert nach dem Heizwärmebedarf der ausgebauten Wohnräume. Individuelle Regelung der Raumtemperatur über Thermostatventil am Heizkörper.

#### 4.3.2. Sanitär

Wasserleitungen:

Warm- u. Kaltleitungen aus Kunststoff entsprechend den Vorschriften des regionalen Wasserversorgungsunternehmens. Abwasserleitungen im Gebäude aus HT-Kunststoffrohren, Grundleitungen außerhalb des Gebäudes aus KG-Kunststoffrohren, Gartenwasseranschluss erfolgt frostgesichert.

#### 4.3.3. Ausstattungsgegenstände

Zum Einsatz kommen Sanitärobjekte und Armaturen namhafter Hersteller. Alle Sanitärobjekte in der Standardfarbe weiß.

##### Badezimmerausstattung:

Stahl - Emaille Badewanne: Größe ca. 170 x 75 cm, mit Einhand Wannenfüll- und Mischbatterie, Handbrausegriff, Wannena Ablauf und Überlaufgarnitur mit Excenterbetätigung. Duschwanne: Größe ca. 80 x 80 cm mit Einhandmischbatterie und Brausegarnitur. Porzellan-Waschtisch: Breite ca. 60 cm, mit Einhand-Mischbatterie, wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett, WC-Sitz aus Kunststoff, Unterputz-Spülkasten.

##### WC-Ausstattung:

1 Porzellan-Handwaschbecken: Breite ca. 45 cm, mit Kaltwasserhahn, wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett, WC-Sitz aus Kunststoff, Unterputz-Spülkasten.

#### 4.3.4. Sanitäranschlüsse Küche

Die Küche erhält einen Abwasseranschluss und Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit Eckventil als Doppelspindelventil zum Anschluss einer Spülmaschine.

#### 4.3.5. Elektroanlagen

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Es kommt ein Großflächenschalter - und Steckdosenprogramm in reinweiß zur Ausführung. Die Installation erfolgt in den Wohnräumen in Unterputzausführung und im Kellergeschoss als Aufputzausführung.

##### Kellergeschoss (ausgenommen Typ Sunny):

Keller:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung (Aufputz) 1 Steckdose unter Schalter (Aufputz)
Kellerdiele:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung (Unterputz) 1 Steckdose unter Schalter (Unterputz)
HAR:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung (Aufputz) 1 Steckdose unter Schalter (Aufputz) 1 Waschmaschinensteckdose (Aufputz) Hausanschluss- und Unterverteilungskasten mit Sicherungsautomaten (Aufputz)

1/e  
Erdgeschoss:

Diele: 1 Ausschalter für Wandauslass der Hauseingangsbeleuchtung außen  
1 Deckenauslass mittig mit Wechselschalter  
1 Steckdose

Gäste-WC: 1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschaltung  
1 Steckdose

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)  
1 Herdanschlussdose 400V  
1 Steckdose für Kühlschrank  
1 Steckdose für Geschirrspüler mit extra Absicherung  
4 Steckdosen über der Arbeitsplatte  
1 Steckdose unter Lichtschalter

Essen/Wohnen: 2 Deckenauslässe mit Serienausschaltung  
Steckdose unter Lichtschalter  
4 Steckdosen  
1 Dose für Radio und TV  
Telefonleerdose mit Leitung bis HAR

Pro Treppe: 1 Wandauslass mit Wechselschaltung

Terrasse EG: 1 Außensteckdose mit Ausschaltung innen  
1 Wandauslass für Außenbeleuchtung  
mit Ausschaltung innen

Obergeschoss:

Flur: 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung  
(2 Schalter jeweils zwischen zwei Türen)

Bad: 1 Wandauslass ( Dauerstrom ) über dem Waschbecken  
1 Steckdose  
1 Deckenauslass mit Ausschaltung

Schlafen: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Steckdose unter dem Lichtschalter  
2 Steckdosen seitlich der Betten  
1 Antennenanschluss

Kinderzimmer 1: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Einzelsteckdosen  
1 Telefonleerdose incl. Leitung

Kinderzimmer 2: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Einzelsteckdosen

Bei Haustyp Sunny und City Star wird das 2. OG entsprechend dem jeweiligen 1. OG ausgeführt.

#### 4.4. Baureinigung

Das Gebäude wird in einem besenreinen Zustand übergeben.

#### 5. Sonstiges

Die in den Grundrissen, den Schnitten, den Ansichten, dem Lageplan und ggf. Außenanlagenplan dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Die Ausführung von in der Baubeschreibung mit "oder" bzw. und "oder gleichwertig" beschriebenen Bauteilen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gestaltung des Gesamtbauvorhabens zu erzielen, vom Auftragnehmer festgelegt. Die Auswahl der Materialien, für die dem Auftraggeber laut dieser Baubeschreibung eine Auswahlmöglichkeit zusteht, erfolgt durch den Auftraggeber nach vorheriger schriftlicher Einladung zu einem sogenannten Bemusterungstermin anhand vorgelegter Produktmuster. Der Zeitpunkt der Durchführung des Bemusterungstermins richtet sich nach dem Baufortschritt. Wird der Vertrag erst nach bereits erfolgter Durchführung des Bemusterungstermins abgeschlossen, erfolgte die Auswahl der Materialien durch den Auftragnehmer. In diesem Fall wird die dann vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit dieser Baubeschreibung übereinstimmt.

Sind Qualitäten nicht im Einzelnen beschrieben, entsprechen sie grundsätzlich der beschriebenen Standardausstattung der übrigen Bauteile.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf allen Metall- und Holzteilen, bei der Außenfassade und bei Wartungsfugen und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab Übergabe dem Auftraggeber. Die Heizung wird für die Norm-Innentemperatur der DIN EN 12831 Heizungsanlagen in Gebäuden ausgelegt. Alle Silikonfugen bzw. Acrylfugen sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. diese müssen vom Auftraggeber in bestimmten Abständen ( ca. 2 Jahre ) erneuert werden.

Sonderausstattungen, Aufbemusterungen, höherwertige Einbauten / Teile- auch Anstriche für Wand und Decken etc. gegenüber der Baubeschreibung

oder  
zeit  
c



oder vertraglichen Festlegungen können (im Rahmen des Gewährleistungszeitraumes) Erschwernis und Mehrkosten bei evtl. Nachbesserungen verursachen. Diese Mehrkosten und Erschwernisaufwendungen bei höherwertiger Wandgestaltung aller Art, die der Auftragnehmer in Eigenleistung vornimmt, gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Stand: Juni 2012

## Ergänzung zur Baubeschreibung Punkt 5 „Teile des Baus“ Bebauung „AM Reichswald“ in Feucht

### Dachdeckung

Satteldächer werden mit einer Eindeckung mit Ziegeln und Dachsteinen, matter Farbton, naturrot bis rotbraun sowie hell- bis mittelgrau ausgeführt.

Pultdächer werden mit einer Eindeckung aus Blech, matter Farbton in mittelgrau ausgeführt.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) beträgt maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe bzw. Pultfirst beträgt maximal 60 cm.

### Fenster

Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung

Fenster werden entsprechend den Vorgaben der passiven Lärmschutzmaßnahmen des B-Planes als Lärmschutzfenster an den jeweiligen Anforderungsorten in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgeführt.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum kommen Metall- oder Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter mit einer Regelhöhe von 80-100cm, jedoch maximalen Höhe von 1,30 m zur Ausführung.

Zwischen den Baugrundstücken kommen Maschendrahtzäune mit einer Regelhöhe von 80-100cm, jedoch von maximal 1,30 m Höhe in grauen oder grünen Farbton zur Ausführung.

Terrassen mit Sichtschutzwänden ca. 2,00x 2,00m

### **Lärmschutzhäuser oder LS- Wände**

Ausführung mit Kalksandsteinmauerwerk oder Beton

Lärmschutzwände ausgeführte Abschnitte der Riegelbebauung haben ein bewertetes Schalldämmmaß von mind.  $R'_{w} = 25$  dB.

In den Wohn- und Gewerbegebiet WA 13, WA 14 und WA 15 ( neu GE 2.3+2.4 mit WA 13-14) werden folgende Mindestanforderungen an der Gebäudeaussenrückwand ( zugewandte Aussenwände zu Fl. Nr. 480/3 und 480/6) und obersten Geschossdecke ausgeführt:

Außenwände von Aufenthaltsräumen haben ein bewertes Schalldämmmaß von mindestens  $R_w = 55$ dB und die tragende Konstruktion dieser Außenwände eine Rohdichte von mindestens  $1,8\text{Kg/dm}^3$  und die tragende Konstruktion der Geschossdecke des obersten Stockwerkes (dies gilt auch für schräge Geschossdecken) ein bewertes Schalldämmmaß von mindestens  $R_w = 50$ dB sowie eine Rohdichte von mindestens  $1,8\text{Kg/dm}^3$  aufzuweisen.

### **Amberg im Januar 2011**

ergänzt Mai 2012( Änderung Baufelder)