

A) PLANUNG UND BAUBETREUUNG

Planung – Bauanträge

Wir erstellen für Sie bzw. übernehmen für Sie folgende Kosten:

- Bauantrag
- Eingabeplanung
- Entwässerungsplanung
- Statik
- Nachweisberechnung
zur neuesten Energieeinsparverordnung
- Werkplanung
- Baugenehmigungsgebühr
- alle zur Lastenfreistellung nötigen Unterlagen

Diese Leistungen sind in Ihrem Kaufpreis enthalten.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Notarkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Notwendige Änderungen aus architektonischen oder technischen Gründen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, behalten wir uns vor.

Angegebene Maße sind Rohbaumaße. Die qm-Angaben sind Fertigmaße, ermittelt gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände, Küchen, Sanitär-Sonderlösungen, optionale Abtrennungen, Wintergärten etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bauleitung

Während der gesamten Bauzeit übernimmt die GS Wohnbau zuverlässig die Bauleitung und berät Sie in technischen Fragen.

Bauversicherungen

Haftpflichtversicherung

Im Rahmen unseres Versicherungsrahmenvertrages besteht für die gesamte Baustelle eine umfassende Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Bauleistungsversicherung

Für unvorhersehbare Schäden wie z.B. extreme Witterungseinflüsse, Vandalismus oder Feuer besteht ab Baubeginn sofort Versicherungsschutz über unsere Bauleistungsversicherung (diese ist vergleichbar mit einer Kaskoversicherung für das entstehende Bauwerk). Sie umfasst alle Beschädigungen und Zerstörungen an Bauleistungen und Material, die während der Bauzeit auf der Baustelle unvorhergesehen eintreten.

Sonderwünsche

Je nach Baufortschritt bieten wir Ihnen gerne zusätzliche Ausstattungsvarianten an.

Grundstück - Erschließung

Enthalten ist die **Ersterschließung** für Straße, Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon und TV mit den kompletten Hausanschlüssen.

B) BAUBESCHREIBUNG

1. Rohbau

1.1 Baustelleneinrichtung

Alle für den Betrieb einer reibungslosen Baustelle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen werden zur Verfügung gestellt bzw. ausgeführt.

1.2 Erdarbeiten

Das Aushubmaterial wird nach Fertigstellung des Kellers zur Auffüllung der Arbeitsräume verwendet. Für die Gestaltung der Gartenanlage wird ausreichend Mutterboden angefahren. Überschüssiger Aushub wird abgefahren. Weitere Leistungen: siehe Außenanlagen.

1.3 Entwässerung

Das Regenwasser wird gemäß den Auflagen der Stadt Augsburg versickert bzw. abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird über den jeweils grundstückseigenen Revisionsschacht der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden mit amtlich zugelassenen Kunststoffkanalrohren ausgeführt.

1.4 Stahlbetonarbeiten

Sowohl die Fundamente und die Bodenplatte als auch die Kellerumfassungswände werden in Beton gemäß Statik hergestellt.

Die Tiefgarage erhält Fenster-/Lüftungsöffnungen gemäß Vorschrift.

Die Decken werden als stabile Stahlbetondecken nach statischer Berechnung ausgeführt. Die beschriebenen Stahlbetonarbeiten entsprechen in ihrer Ausführung der DIN EN 206-1 und DIN 1045-2.

1.5 Maurerarbeiten

Alle Außenwände werden mit schwerem Kalksandstein-Außenmauerwerk und einem vorgesetzten Wärmedämmverbund-System hergestellt. Dies garantiert einen hervorragenden Wärme- und Schallschutz der Außenwände.

Die lichte Rohbauhöhe der Räume beträgt in den Wohngeschossen jeweils ca. 2,75 m. Dies entspricht einer fertigen Raumhöhe in den Wohnräumen von ca. 2,57 m.

Sowohl die Innentrennwände der Wohnungen als auch Wohnungstrennwände sowie Treppenhauswände werden mit schwerem Kalksandsteinmauerwerk alternativ mit Verfüllziegeln entsprechend der Schallschutzvorschriften ausgeführt. Die Wandstärken richten sich generell nach statischen Erfordernissen.

2. Dachdecker

Die Dachabdichtung wird als flächige Abdichtungsebene mit speziellen Abdichtungsbahnen ausgeführt und garantiert langfristigen Schutz gegen Feuchtigkeitseintritt.

3. Spengler

Die Ausführung der Spenglerarbeiten erfolgt in weißen Blechen. Dies betrifft die Dachrinnen, Fallrohre, und Wandanschlussbleche.

4. Sanitär

Die Trinkwasserinstallation im Haus erfolgt ab Wasseruhr mit hochwertigen Verbundrohren. Es wird ein Feinfilter montiert. Alle Warm- und Kaltwasserleitungen werden wärme gedämmt. Die Abwasserleitungen werden mit extra schweren und dadurch schalldämmenden Rohren ausgeführt.

Die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach den Eingabeplänen.

Unserer Kalkulation liegt folgende Standardausstattung in weiß zugrunde. Ihre individuelle Auswahl treffen Sie bei unserem Großhändler. Unser Projektant wird die technische Umsetzbarkeit eventueller Sonderwünsche klären.

Bad

- **Acryl Badewanne BAVARIA** 170 x 75 cm weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur Poresta Fix-E mit Excenter verchromt inkl. Wannenträger

Wannenfüll- und Brausebatterie

Einhand-Aufputz-Badebatterie Grohe Concetto verchromt, alternativ Hansgrohe Talis S2, Wannenset Grohe Euphoria Mono mit Wandbrause-Halter und Brauseschlauch 1250 mm verchromt,

- **Acryl Duschwanne**
BAVARIA 90 x 90 x 6,5 cm weiß inkl. Wannenträger

Unterputz-Einhebel-Brausebatterie

Unterputz-Brausebatterie Grohe Concetto verchromt oder Hansgrohe Talis S Brausegarnitur Euphoria Eco 90 cm, Wandanschlussbogen, Farbset verchromt

- **Waschtisch**
60 x 46 cm, weiß, Duravit „D-Code“ mit Grohe Einhand-Mischbatterie Concetto mit Ablaufgarnitur verchromt. Alternativ Hansgrohe Talis S.

- **Wandtiefspül-WC**
Duravit „D-Code“ 54,5 x 35,5 cm, weiß mit Wand-WC-Element „Kombifix Plus“ mit Geberit Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte Sigma 01 weiß für 2-Mengen-Spülung, WC-Sitz Duravit D-Code mit Absenkautomatik.

- **Ausstattungsgegenstände Bad**

- 1 Emco Handtuchhalter Rondo2, 2-teilig verchromt
- 1 Seifenspender Rondo2 aus Glas je Waschtisch
- 1 Toilettenpapierhalter Rondo2 ohne Deckel verchromt

Sanitärausstattung für eventuelle separate WC's

- **Wandtiefspül-WC**
Duravit „D-Code“ 54,5 x 35,5 cm, weiß mit Wand-WC-Element „Kombifix Plus“ mit Geberit Unterputz-Spülkasten und Abdeckplatte Sigma 01 weiß für 2-Mengen-Spülung, WC-Sitz Duravit D-Code mit Absenkautomatik.
- **Handwaschbecken**
Duravit „D-Code“ 45 x 34 cm weiß mit Grohe Einhand-Waschtischbatterie Concetto verchromt bzw. Hansgrohe Talis S
- **Ausstattungsgegenstände WC**
1 Handtuchhaken 28 mm verchromt je Handwaschbecken
1 Toilettenpapierhalter Rondo 2 ohne Deckel verchromt

Küchen

Der Kalt- und Warmwasseranschluss für den Spültisch wird bis zum Eckventil ausgeführt. Ein Anschluss für die Spülmaschine ist vorgesehen.

Für alle Wohnungen wird der Wasserverbrauch über einzelne Zählereinrichtungen erfasst. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft bzw. dem jeweiligen Wohnungsinhaber jeweils auf 5 Jahre gemietet, um immer über eine geeichte Zählereinrichtung zu verfügen.

Waschmaschinenanschluss und Außenwasserhahn

Für Ihre Waschmaschine werden Zu- und Ablaufleitungen vorgesehen.

Wohnungen mit Dachterrasse erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

5. Heizung

Für die Beheizung des gesamten Gebäudes inkl. der kompletten Warmwasserversorgung kommt eine Gas-Brennwerttherme zur Ausführung. Durch diese effiziente Heizquelle erreichen Sie hervorragende Werte für die Energie-Einstufung. Sie erhalten von uns die komplette Heizungsanlage inklusive aller erforderlichen Zusatzbauteile. Es wird ein Energie-Effizienzstandard KfW 70 erreicht.

Um die Energieeffizienz des Gebäudes und der einzelnen Wohnung zu steigern und auch ein angenehmes und behagliches Wohnklima zu garantieren, erhält jede Wohnung eine dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die Heizung wird über einen Außenfühler elektronisch gesteuert. Die energiesparende Nachtabsenkung und die vollautomatische Zirkulationspumpe werden komfortabel über Zeitschaltuhren gesteuert.

In allen Wohnräumen erhalten Sie Fußbodenheizung mit Aufputz-Raumthermostaten zur Einzelraumregelung.

Im Preis enthalten ist die Einregulierung der Heizungsanlage. Für die regelmäßig erforderliche Heizungswartung schließt die Hausverwaltung einen Wartungsvertrag ab.

Für alle Wohnungen wird der Verbrauch der Heizungsanlage über einzelne Zählereinrichtungen erfasst. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft bzw. dem jeweiligen Wohnungsinhaber gemietet.

6. Elektro

Die Elektroinstallation in Kalksandsteinwänden und Betondecken wird entsprechend VDE in Leerrohren ausgeführt. Der Zählerschrank wird im Technikraum nach Angabe des Stromversorgungsunternehmens eingebaut. Die Heizungsanlage wird betriebsfertig angeschlossen. Es wird ein Fundamenterder umlaufend verlegt. Wohnräume erhalten 15, sonstige Räume 7 Installationspunkte, die Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen in den Räumen verteilen können. Zusätzliche Auslässe werden Ihnen separat angeboten.

Beispiel für die Verteilung der Installationspunkte:

Elternschlafzimmer

Ein Lichtanschluss mit Wechselschalter an Tür und Bett (3)

Eine Einfachsteckdose unter Schalter (2)

Zwei Zweifachsteckdosen (4)

Ergibt → 9 Elektro-Installationspunkte

Am Zugangsweg sowie neben der Haustüre wird je eine Leuchte mit Bewegungsmelder montiert. Am Eingang wird eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner sowie eine Gegensprechanlage für jede Wohnung installiert.

Der Hauseingang erhält 1 Lichtanschluss mit Schalter und einen Außenlampenanschluss mit Beleuchtungskörper, gesteuert durch ein Zentralrelais. Das Treppenhaus erhält eine ausreichende Beleuchtung. Am Zugangsweg sowie neben der Haustüre wird je eine Leuchte mit Bewegungsmelder montiert.

Die Gemeinschaftsräume Kellerflur, Heizung, Treppenhaus, Tiefgarage sowie Tiefgaragentor und Außenbeleuchtung werden separat erfasst.

7. Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster (außenseitig grau, innenseitig weiß) mit hochwertigem Mehrkammerprofil, 3-fach-Wärmeschutzverglasung (Verglasung mit U_g -Wert 0,7) und umlaufender Gummilippendichtung ausgeführt. Die Fenster sind einbruchgeschützt durch Aushebelsicherungen mit Pilzzapfenverriegelung oben und unten. Einflügelige Fenster haben einen Dreh-Kipp-Beschlag. Bei zweiflügeligen Fenstern ist ein Element mit Dreh-Kipp-Beschlag, das andere mit Dreh-Beschlag ausgestattet.

Die Rollladenschienen sind farblich passend zum Fenster aus Kunststoff, die Fensterbleche sind aus Aluminium.

Die großen Fensterelemente in den Wohn-/Essbereichen der Dachterrassenwohnungen erhalten Schiebefensterelemente, um einen bequemen Zutritt zu den Dachterrassen zu ermöglichen.

8. Steinmetzarbeiten

Alle Wohnräume werden mit Innen-Fensterbänken aus Naturstein ausgestattet.

In Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest oder wahlweise auch in Naturstein ausgeführt.

Im gesamten gemeinschaftlichen Treppenhausbereich wird auf den Trittstufen vollflächig Naturstein verlegt. Die dazugehörigen Setzstufen erhalten einen farblich passenden Teppichbelag zur besseren Schalldämmung des Treppenhauses.

9. Haustüren/Eingang

Haustüren:

Die Haustüren bestehen aus einbrennlackiertem Aluminium mit Aluminiumkern und erhalten einen Obentürschließer. Eventuelle Verglasungen erfolgen mit Isolier-Sicherheitsglas. Die Haustüren und die Wohnungseingangstüren erhalten Profilzylinder im Rahmen einer Schließanlage. Ebenso wird eine Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage mit einer Gegensprechstelle für jede Wohnung verbaut.

Wohnungseingangstüren:

Es werden Wohnungseingangstüren in Schallschutzausführung nach DIN 4109, Türblatt mit Vollspanmittellage, entsprechender Klimaklasse (Alu-Einlage), absenkbar Bodendichtung, wartungsfreie dreiteilige Bänder, vernickelt, mit Selbstschließmechanismus eingebaut.

10. Rollläden/Jalousien

Rollläden:

Alle rechteckigen Wohnraumfenster sowie bodentiefe Fensterelemente erhalten elektrisch betriebene weiße Kunststoff-Rollläden in Rollladenkästen. Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

Jalousien:

Wohnungen mit Zugang zu Dachterrassen erhalten für alle bodentiefen Fensterelemente als Sonnenschutz elektrisch gesteuerte, hochwertige Außenjalousien. Diese lassen eine individuelle Regelung des Lichteinfalls in den Sommermonaten zu.

Nicht bodentiefe Fensterelemente erhalten weiße Kunststoffrollläden zur besseren Verdunkelung.

11. Verputzarbeiten

Sofern die Außenwände mit Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt werden, erhält das Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem, um wertvolle Heizenergie einzusparen. Die Außenwandflächen erhalten einen qualitativ hochwertigen, zweilagigen Putz mittlerer Körnung. Die zweite Lage ist eingefärbt. Als zusätzliche Substanzsicherung des Hauses bringt der Maler auf den fertigen Außenputz einen Ausgleichsanstrich auf.

Die Innenwände der Wohnräume erhalten einen geglätteten Kalkgipsputz, Nassräume und Bäder, etc. einen wasserunempfindlichen Kalkzementputz, Oberfläche gefilzt.

Die senkrechten Mauerkanten in den Wohngeschossen werden mit verzinkten Kantenschutzschienen gegen Stoßbeschädigungen verstärkt.

Gemauerte Kellerwände werden verputzt, Fertigteildecken sowie Kellerumfassungen, Tiefgaragenaußenwände und sonstige Betonwände im Keller erhalten keinen Putz. (Siehe hierzu auch Punkt 15 „Maler“).

12. Estrich

In allen Wohngeschossen wird die Wärme- und Trittschalldämmung flächig ausgelegt und ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Alle Kellerräume erhalten einen schwimmenden, schallentkoppelten Estrich auf Wärmedämmung.

13. Fliesen

Wandfliesen – fertig verlegt in Dünnbett, **in Bädern und WC's**

Materialpreis (brutto):	25,00 €/m ²
Formate:	11 bis 25 Stück /m ²
Kantenlängen:	Mindestens 20 cm Maximal 40 cm
Beispiel:	25 cm x 33 cm
Verfugung:	Weiß-10 Silbergrau-17

Die Verlegung erfolgt ringsum ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch. Die Musterauswahl erfolgt bei unserer Vertragsfirma. Ausgenommen sind Materialien mit rektifizierten/kalibrierten Kanten, Sonderposten und bereits reduzierte Ware.

Abschlussprofile werden als Jollyprofilsschienen aus Kunststoff ausgeführt. Nischenausbildungen/ Ausschnitte und Löcher sind nicht inbegriffen. Als Abdichtungsmaßnahme der Sanitärartikel im Bereich der Fliesen erhalten Sie spezielle Dichtbänder, Rohrmanschetten und Dichtmanschetten für Unterputz-Armaturen. Die Randfugen entlang der Bade- und Duschwannen werden mit Silicon abgedichtet. Bodentiefe Duschrinnen werden ebenfalls eingedichtet. Alle notwendigen Wandflächen werden abgedichtet.

Bodenfliesen – fertig verlegt in Dünnbett, **in Bad, WC, Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum**

Materialpreis (brutto):	25,00 €/m ²
Formate:	11 bis 25 Stück /m ²
Kantenlängen:	Mindestens 20 cm Maximal 40 cm
Beispiel:	30 cm x 30 cm
Verfugung:	Grau-14 Betongrau-14 Silbergrau-17

Die Verlegung erfolgt gerade im Fugenschnitt oder im freien Verband. Die Musterauswahl erfolgt bei unserer Vertragsfirma. Ausgenommen sind Materialien mit rektifizierten/kalibrierten Kanten, Sonderposten und bereits reduzierte Ware.

Alle notwendigen Bodenflächen werden abgedichtet.

In Wohnräumen erfolgt die Sockelausbildung mit weißen MDF-Sockelleisten. Falls gewünscht, bieten wir Ihnen – gegen Mehrpreis - auch einen ca. 8 cm hohen Sockel aus den ausgewählten Fliesen an.

14. Abdichtungsarbeiten

Die Dachterrassenbereiche erhalten einen mehrlagigen Aufbau, bestehend aus bituminösen Schweißbahnen sowie einer hochwertigen Wärmedämmung im Gefälle ausgebildet. Als begehbare Oberfläche ist ein Plattenbelag, Abmessungen ca. 40 x 40 cm – im Splittbett verlegt – vorgesehen.

Dargestellte Balkone sind Fertigteilbalkone aus Beton.

15. Maler

Alle Wände werden mit weißer Innenwandfarbe gestrichen. Die Fugen der Fertigteildecken werden feingspachtelt, die Decken in Wohnräumen werden weiß gestrichen.

Nicht verzinkte Metallteile von Treppen und Geländern, Tüzzargen im Keller und feuerhemmende Stahlelemente erhalten einen Schutzanstrich.

16. Trockenbau

Vormauerungen im Sanitärbereich, Vorsatzschalen Verkofferungen und eventuell (optional) abgehängte Decken werden in Trockenbau mit Gipskartonverkleidungen gemäß einschlägiger Vorschriften hergestellt.

17. Innentüren

Es werden glatte, weiß lackierte Türen mit Umfassungszargen eingebaut. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl.

Alle im Plan dargestellten Sondertüren (Schiebetüren, Türen mit Seitenteilen) sind beispielhaft und im Kaufpreis nicht berücksichtigt.

Die Kellertüren im allgemeinen Kellerbereich werden als stabile MZ-Türen ausgebildet. Alle restlichen Türen im Kellerbereich, die den Heizungsraum oder die Tiefgarage mit dem restlichen Keller verbinden, werden als feuerhemmende T30-Türen eingebaut. Die Zargen dazu werden jeweils gestrichen.

18. Bodenbeläge

In **sämtlichen Wohnräumen** werden Parkettböden verlegt (angesetzter Verrechnungspreis **70,- €/qm** inkl. MwSt. und Verlegung. Im Quadratmeterpreis enthalten sind Sockelleisten und eventuelle Abschlusschienen). Selbstverständlich können Sie alternativ dazu zwischen Kork, Linoleum oder hochwertigen Teppichböden wählen. Gerne bieten wir Ihnen auch Natursteinbeläge, etc. gesondert an.

Estrichflächen der Gemeinschaftsflächen im Keller erhalten keinen Bodenbelag, sondern einen abwischbaren Kunststoffanstrich.

19. Treppen / Aufzug

Die Treppenanlage wird vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss als Stahlbetontreppe ausgeführt. Sie erhält durchgehend Natursteinbelag auf den Trittstufen. Die Setzstufen erhalten zur besseren Schalldämmung farblich abgestimmten Teppichbelag.

Der Personenaufzug führt barrierefrei von der Tiefgarage in jedes Stockwerk. Die Kabine wird hell und freundlich gestaltet. Der Aufzug erhält in jeder Etage einen Haltepunkt sowie ein integriertes Notrufsystem.

20. Außengeländer

Die dargestellten Außengeländer prägen die Optik des Gebäudes entscheidend. Daher kommen filigrane Stahlgeländerkonstruktionen oder großflächige Glaselemente zum Einsatz. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften und Mindesthöhen werden eingehalten.

21. Tiefgarage

Die gesamte Tiefgarage inkl. Abfahrtsrampe erhält einen rutschhemmenden Gußasphaltbelag auf Bitumenabdichtung.

Als Garagentor wird ein elektrisch betriebenes Tor, das die vorgeschriebene Durchlüftung der Tiefgarage gewährleistet, eingebaut. Das Tor erhält einen Schlüsselschalter und je Stellplatz einen Funkhandsender. Das Garagentor erhält eine Ampelanlage zur sicheren Aus- und Einfahrt.

Die Tiefgarage wird hell und übersichtlich gestaltet. Die gesamten Beton- und Mauerwerksteile der Tiefgarage erhalten im Wandfußbereich einen Schutzanstrich gegen Salzbelastung und aufsteigende Feuchtigkeit auf eine Höhe von ca. 50 cm.

Die gesetzlich geforderten Lüftungsquerschnitte werden selbstverständlich eingehalten.

22. Außenanlagen

Auf den Gemeinschaftsgrundstücken wird eine Grundbepflanzung bestehend aus Büschen und Sträuchern vorgenommen sowie Rasen angesät.

Zugangswege, Garagenzufahrten, Stellplätze sowie die Gemeinschaftszuwegung erhalten einen zum Objekt passenden Pflasterbelag.

Erforderliche Bordsteinabsenkungen im Bereich der Zufahrten, wie alle zur Erschließung des Objekts notwendigen Maßnahmen, sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemeine infrastrukturelle Anlagen (Müllentsorgung etc.) werden gemäß Planung bzw. behördlichen Auflagen angeordnet und ansprechend gestaltet.

C) ABNAHME - GEWÄHRLEISTUNG

Bauübergabe

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung, einer gemeinsamen Begehung und der Erstellung eines Abnahmeprotokolls von unserem Bauleiter an Sie übergeben.

Die Übergabe erfolgt besenrein.

Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt gemäß BGB 5 Jahre. Sie beginnt mit der Übergabe. Ansonsten richten sich die gesamten Gewährleistungspunkte nach Ihrer individuellen Notarurkunde.

D) ALLGEMEIN

Angaben dieser Baubeschreibung haben grundsätzlich Vorrang vor Planangaben.

Die Kaufpreis-Zahlungen erfolgen gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechend dem Baufortschritt.