

Baubeschreibung

Bauvorhaben: Instandsetzung und Ausbau KG, EG, 1.-3.OG & DG

Bauherr: Hvb9 GmbH, Heinrich-von-Buz-Straße 9, 86153 Augsburg

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt sich um ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1899, bestehend aus einem Kellergeschoss, vier Vollgeschosse (EG - 3.OG) und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit darüberliegender Dachterrasse.

Von den Ausbau- und Instandsetzungsarbeiten ist die Ladeneinheit mit dazugehöriger Unterkellerung und die Wohnung beides im EG ausgeschlossen.

Das Gebäude ist in einer zeitgemäßen Bauweise errichtet worden. Die Außen- und Innenwände bestehen aus Mauerwerk, beidseitig verputzt. Die Deckenkonstruktionen bestehen aus einer Holzbalkendecke.

Im Rahmen der Instandsetzungs- und Ausbaumaßnahmen werden folgende Arbeiten geleistet werden, soweit notwendig.

- Überarbeitung der Grundrisse KG bis 3.OG
- Dachgeschossausbau im 4.OG mit Dachterrasse 5.OG
- Einbau Aufzug an das bestehende Treppenhaus mit 6 Haltestellen
- Anbau von 3 Balkonen 1.OG -3.OG
- Erneuerung aller Fenster und Außentüren
- Bestehende Installationen komplett neu installieren (Wasser, Abwasser, Lüftung, Heizung)
- Einbau einer Gasbrennwerttherme
- Boden, Decken und Wände werden instandgesetzt und modernisiert
- Neugestaltung der Fassade

Das Ziel ist einen erhöhten Wohnstandard der Einheiten

Nachweise

Alle erforderlichen Nachweise, wie Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, werden neu erstellt, Die Maßnahmen werden entsprechend dieser Nachweise ausgeführt und von externen Prüfern abgenommen.

Abbrucharbeiten allgemein

- Demontage von noch vorhanden Gegenständen wie Einbauküche, Regale, nichttragenden Raumabtrennungen, etc.
- Abbruch von Fliesen, Tapeten, Fenster, Rollläden, Fensterbänken, Außen- und Innentüren, Teppich, Parkett, Laminat, etc.
- Rückbau von Installationsleitungen und Einrichtungen wie WC's, Badewannen, etc.
- Rückbau von Elektroleitungen und Einrichtungen
- Rückbauarbeiten, Aufgrund der Grundrissänderung wie Wände, Kamin, Decken, etc.

- Rückbauarbeiten, Aufgrund des Dachgeschossausbaus mit Dachterrasse wie Geländer, Abdichtungen, Lattung, Dachziegel, Holztreppe zur Dachterrasse, etc.

Nachfolgende Auflistung beschreibt die angestrebte Ausstattung/Leistung:

1. Fundamente und Bodenplatte

Fundamente und Bodenplatte bleiben, soweit diese intakt/vorhanden sind, bestehen.

Eine neue Aufzugsunterfahrt wird in Stahlbeton ausgeführt nach Statik- und Schallschutzanforderungen einschließlich Perimeterdämmung,

2. Abdichtung

Vertikale und horizontale Abdichtung im Kellergeschoss ist nicht geplant.

Die Abdichtung im Zuge des Dachgeschossausbaus wird separat beschrieben.

3. Wände

Alle Außen- und Innenwände bleiben im Wesentlichen bestehen, schadhafte Wände und Putze werden instandgesetzt.

3.1 Aufzugschacht

Für dem Aufzug wird eine zusätzliche, zweiseitige massive Wand vom Keller- bis zum 4. Obergeschoss (5 Etagen) als Mauerwerk aus KS Vollsteinen nach statischen, schall- und wärmedämmtechnischen Anforderungen errichtet.

3.2 Innenwände

Bestehende Heizkörpernischen werden ausgemauert, Innenwände teilweise abgebrochen oder ergänzt, Fenster- und Türöffnungen aufgebrochen, zugemauert, verkleinert oder vergrößert aus Mauerwerk beidseitig verputzt.

Alle Bestandsinnenwände erhalten eine vollflächige Gewebespachtelung, die vorhandenen Unebenheiten werden nicht ausgeglichen um den Altbaucharakter zu erhalten.

Neue (Trenn)wände in den Geschossen werden als Mauerwerk, gemauert und beidseitig verputzt bzw. als Trockenbauweise, je nach Erfordernis an Brand-, Schall und Wärmeschutz, alle Wandflächen erhalten eine Oberflächenqualität in Q2 -Q3.

3.3 Außenwände

In die bestehende Außenwand werden neue Öffnungen für Fenster und Türen hergestellt.

Die Fassade erhält **drei waagrechte Gesimse mit Blechabdeckung, Farbe anthrazit**, sowie **Fensterumrahmungen und Fenstergesimse aus Polystyrol** mit Fertigbeschichtung der Firma Austro-Therm.

4. Treppen

4.1. Kellertreppe

Die Kellertreppe, der Treppenabsatz nach der Hauseingangstüre und die Treppe in das Erdgeschoss werden mit Fliesen belegt, Farbe anthrazit, im Treppenabsatz wird eine Reinigungsmatte eingebaut.

4.2. Treppe 1. -4. OG

Die Holztreppe im Treppenhaus bleibt bestehen. Das Geländer aus Holz wird instandgesetzt. Die Unterseite wird mit hochfeuerhemmenden Gipskartonplatten nach den Vorgaben im Brandschutznachweis verkleidet.

4.3. Innentreppe 4.OG

Die bestehende Holztreppe vom 4.OG (DG) zur Dachterrasse wird durch eine neue, **freitragende Stahl-Holz Konstruktion**, befestigt an einer für diesen Zweck errichtet Stahlbetonwand an anderer Stelle ersetzt.

5. Dachterrassen

4.OG Granitplattenbelag, Entwässerung über einen Fallrohranschluss, Stahlgeländer mit Flachstahlstäben verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe anthrazit

5.OG Belag als WPC-Dielen in Holzoptik (für Außenbereich geeignet), Entwässerung über Fallrohranschlüsse, Stahlgeländer mit Quadratrohr verzinkt und pulverbeschichtet mit Trespa-Platten verkleidet, Farbe anthrazit

6. Dachkonstruktion

6.1. Zimmerarbeiten

Die vorhandene **historische Dachkonstruktion bleibt im Wesentlichen erhalten**, zur Verbesserung der Grundrisse werden fünf tragende Holzstütze umgesetzt bzw. ergänzt und auf zwei neuen, deckengleichen Stahlträgern abgestützt, ebenfalls wird zur Abstützung der Dachterrasse im 4. OG ein sichtbarer Stahlträger eingezogen.

Es wird ein neuer Rundbogengiebel als Austritt zur Dachterrasse im 4. OG und eine Gaube im Schlafzimmer in den vorhandenen Dachstuhl eingebaut.

Als Austritt zur Dachterrasse im 5.OG wird ein Wintergarten mit Galerie und der Treppe zum 5.OG mit einem flachgeneigten, wärmedämmten Pultdach errichtet.

Auf die bestehenden Holzkonstruktion wird eine Gipskartonplatte, eine Holzdielenschalung, eine vollflächige PUR-Wärmedämmung 120mm mit Unterspannbahn aus einer diffusions-offenen Kunststoffolie als Flugschneesicherung, Konterlattung und Lattung aufgebracht.

Die Dachterrassen werden auf die vorhandene Holzbalkenkonstruktion mit einer Gipskartonplatte, Holzdielenschalung, Dampfsperre, Wärmedämmung 120mm und zweilagiger bituminöser Abdichtung erstellt.

Alle aus dem Dach herausragenden Bauteile wie Gauben, Wintergarten und Rundbogengiebel werden auf der Außenseite mit einer Holzwolle-Faserplatte 40mm als Putzträger überdämmt.

6.2. Dacheindeckung, Klempner- / Spenglerarbeiten

Die neue Dacheindeckung besteht aus **Tonplatten Domino** in roter Farbe, alle Spenglerarbeiten werden auf Trennlage und Holzschalung, hinterlüftet in **Aluminiumblech (Prefa)**, Farbe **anthrazit** ausgeführt, zur Sicherung wird ein aufgeschraubtes Schneefangsystem aus Aluminiumgitter in der Dachfarbe erstellt.

Die Entwässerung erfolgt über halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Formblechen mit den erforderlichen Formstücken, Fallrohre bis zu den bestehenden Standrohren, Dachrinnen, Fallrohre und Einlaufkästen aus Titan-Zinkblech in erforderlicher Blechstärke.

6.3. Dachunterkonstruktion / Trockenbau

Zwischen den Sparren wird eine Gipskartondecke inkl. unterlegter Dampfbremse angebracht, die **Sparren, Träger und Stützen werden abgeschliffen, aufbereitet und bleiben sichtbar**.

7. Fenster

7.1. Fenster und Fenstertüren

Fensterelemente und Fenstertüren als **Holzfenster PaXcontur IV68, Retro-Look**, weiß endbehandelt, Einzelfenster und Fenstertüren als Dreh-Kipp-Flügel ausgebildet, mit klappbaren Oberlichtfenster.

Alle Fensterelemente und Fenstertüren mit einer 3-fach **Wärmedämm- und Schallschutzverglasung**, umlaufender Lippendichtung, Doppelfalz und verdeckt liegenden Dreh- und Dreh-Kipp-Beschlägen als Einhebelbeschlag, Griffe und Beschläge in Markenqualität, Material aus Aluminium, bodentiefe Fenster zum Balkon.

7.2. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster in Kunststoff, weiß oder farblich behandelt gem. Farbkonzept, entsprechend den Grundrissen mit 3-fach-Wärmedämmverglasung und wärmegeprägten Eindeckrahmen.

7.3. Fenster allgemein

Alle Fenster in den Geschossen einschl. Dachflächenfenster erhalten die **Schallschutzklasse 4**. Kellerfenster in Kunststoff als Dreh-Kipp-Flügel mit 2-fach-Wärmeverglasung.

7.4. Fenster- und Sohlbänke

In den Fensternischen der Wohnräume mit **Vollholzfensterbänke, weiß lackiert**, fensterbreit mit Anschlussfugenversiegelung, in Bad und WC werden Fliesen als oberer Brüstungsabschluss verlegt.

Sämtliche Fenster erhalten Außenfensterbänke aus Metallfertigteilprofilen (Aluminium, Natur) inkl. unterlegter Eindichtungen.

7.4. Rollläden - Sonnenschutz

In allen Geschossen werden an allen senkrechten Fensterelementen in den Wohnungen **elektrisch betriebene Aufsetz- bzw. Vorbaurolläden** aus Kunststoff-Hohlkammerprofilen verbaut, gedämmt in Markenqualität, ausgenommen die kleinen Erkerfenster.

Die Dachflächenfenster werden mit Verdunklungsrollos ausgestattet.

8. Türen

8.1. Hauseingangstüre

Hauseingangstür wärmegeämmt, mit Glaselement, umlaufender Lippendichtung, drei Bändern, Mehrfachverriegelung, Stoßgriff, Haustürdrücker, Türschließer, elektrischer Türöffner, Zylinderschloss, Klingel und Gegensprechanlage. Beschläge und Drücker in Markenqualität aus Edelstahl.

8.2. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren **Stiltüre StibaPlus 2F eckig, Innenseite mit Kassetten von Jeldwin**, beidseitig weiß lackiert, mit Umfassungszarge, Höhe 212 cm, Breite 98,5 cm sowie 3-seitig umlaufender Dichtung und Dreifachverriegelung entsprechend den üblichen Anforderungen an den Brand- Schall- und Einbruchschutz, Zylinderschloss, Klingel, Beschläge und Drückergarnituren in Markenqualität aus Edelstahl, Minispion mit Weitwinkel.

8.3. Innentüren

Innentüren **Stiltüre StibaPlus 2F eckig, mit Kassetten von Jeldwin**, beidseitig weiß lackiert, mit Stil-Umfassungszarge, Höhe 212cm (sofern möglich, sonst 200cm), mit Dichtung und Buntbartschloss, die innenliegenden WC-Türen werden zur Nachströmung unterschritten (d.h. um ca. 2-3cm gekürzt) ausgeführt, die Beschläge und Drückergarnituren in Markenqualität aus Edelstahl.

8.4. Brandschutztüren

Im Kellergeschoss als Hörmann Stahltüren mit Kunststoffbeschlägen gemäß Brandschutznachweis selbstschließend.

9. Decken

9.1 Deckenuntersicht

Unter die bestehende Holzbalkendecke der Geschosse wird eine Installationsebene für die Elektroleitungen vorgesehen, welche mit einer 2-lagige Trockenbaukonstruktion gemäß Brandschutznachweis feuerbeständig geschlossen wird.

9.2 Deckentragwerk

Geschädigte Deckenteile, Holzbalken und Bodendielen werden nach statischer Berechnung ersetzt.

9.3 Deckenschächte

Die Lüftungsleitungen für die mechanische Wohnraumlüftung werden in feuerbeständigen Trockenbaukanälen im Deckenbalkenzwischenraum verlegt.

10. Bodenbeläge

10.1 Estricharbeiten

Alle Räume innerhalb der Wohnungen im 1. - 4. OG werden mit einem dünn-schichtigen schwimmendem Anhydrit-Estrich auf einer Brandschutzplatte hochfeuerhemmend mit Trittschalldämmung und mineralischen Randdämmstreifen, umlaufend schallentkoppelt

hergestellt, die Abdeckung des bestehenden Holzdielenbelages besteht aus einer Trittschallschutzbahn.

Der erreichte Trittschallschutz wird nach Abschluss der Maßnahmen mit einem Schallschutzgutachten nachgewiesen, wegen der bestehenden Deckenkonstruktion aus Holzbalken können die Schalldämmmaße für den erhöhten Schallschutz wie im Neubau nicht erreicht werden, das Schallschutzgutachten wird wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibung.

Die Räume im Kellergeschoss erhalten, sofern notwendig, einen unbeheizten Zementestrich auf Trennlage mit offener Randfuge bzw. eine geglättete Betonoberfläche mit anschließender Oberflächenversiegelung.

10.2. Bodenbelagsarbeiten

Als Oberboden wird in den Wohn- Ess-, Schlaf- und Kinderzimmern, sowie in den Küchen ein **hochwertiges 3-Schicht-Fertigparkett von HARO** (Materialwert inkl. Sockelleisten bis 80,00 €/m² inkl. MwSt.) verlegt, weiße Sockelleisten werden fachmännisch an der Wand befestigt, Dehnungs- und soweit vorgesehen Sockelfugenversiegelungen erfolgen mittels Kunststoff- / Metallfugenprofilen bzw. Silikonkautschuk.

11. Fliesenarbeiten

11.1 Bodenfliesen

Alle Fliesenarbeiten in den Nassräume werden in Standardverlegung bis 45/90cm ausgeführt mit entsprechenden Sockelfliesen (Materialwert bis 60,00 €/m² inkl. MwSt.), vollflächige Bodenabdichtung einschließlich Dichtbändern an allen aufgehenden Bauteilen.

Dehnungs- und soweit vorgesehen Sockelfugenversiegelungen erfolgen mittels Kunststoff-fugenprofilen bzw. Silikonkautschuk, Zement- sowie Silikonfugenfarbe wird so weit möglich farblich abgestimmt.

11.2. Wandfliesen

In Bädern und WCs erhalten die Wände Wandfliesen auf Wandputz in dekorativer Fliesen-und-Putz-Wechseleptik (Materialwert bis 60,00 €/m² inkl. MwSt.) im Dünnbettklebverfahren gefliest, Aufteilung nach Planung, inkl. Wandabdichtung und Abdichtungsbändern in Spritzwasserbereichen.

Notwendige vorwandinstallierte Sanitärleitungen in Nassräumen werden verkleidet und in gefliesten Wandbereichen verflieset.

Ausschlämmung mit Fugenmörtel, Dehnungs- und Fugenversiegelungen mit Silikonkautschuk, Zement- sowie Silikonfugenfarbe wird so weit möglich farblich abgestimmt.

12. Metallbauarbeiten

12.1. Dachterrassen

4.OG Dachterrasse, Stahlgeländer mit Flachstahlstäben verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe anthrazit

5.OG Dachterrasse, Stahlgeländer mit Quadratrohr verzinkt und pulverbeschichtet mit TRESPA-Platten verkleidet, Farbe anthrazit

12.2. Balkone

Die Balkone bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit einem Geländer als Stabgeländer, Handlauf aus Edelstahl nach Angabe des Standsicherheitsnachweises, mit einer Entwässerung durch Edelstahlblechwannen, der Belag wird mit WPC-Dielen in Holzoptik ausgeführt.

12.3. Briefkasten

Briefkastenanlage in Markenqualität aus Stahlblech oder hochwertiger, Abmessungen der Einzelbriefkasten nach DIN EN 13724, innen im Eingangsbereich bzw. im Zugangsbereich vorgesehen.

12.4. Schließanlage

Zentralschließanlage in Markenqualität mit Gruppeneinteilung für Hauseingangs-, Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Gemeinschaftsraumtüren im Untergeschoss und Mülltonnenanlage

13. Malerarbeiten

13.1 Wohn- und Treppenhausbereich:

Streichen aller Wand- und Deckenflächen inkl. der notwendigen Vorarbeiten (vollflächige Spachtelung mit Gewebe, Versiegelung, Putzausbesserung, Schleifen, Rissssanierung, etc.) mit Silikatfarbe, Farbe weiß, Deckenflächen gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Das bestehende Treppe mit Geländer aus Holz wird abgeschliffen, instandgesetzt und lackiert.

13.2 Kellerbereiche:

Streichen aller Wand- und Deckenflächen mit Silikatfarbe, Farbe weiß.

Sämtliche im Innenbereich liegenden sichtbaren Metallkonstruktionen werden dem Farbkonzept entsprechend behandelt, d.h. lackiert bzw. pulverbeschichtet.

13.3 Fassade

Die Fassaden und die Fassadenbestandteile (Gesimse, Laibungen, Rahmen) werden grundiert und mit **Außenfarbe Keim-Solidat**, Farbe nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde

zweifach gestrichen, Risse und Löcher werden mit PU-Masse verschlossen und wenn erforderlich mit Gewebe überdeckt, der Oberputz wird angeglichen.

14. Nebenräume

Zu jeder Wohnung gehört ein zu Teil gemauertes Kellerabteil, ggf. mit Metallgitterabtrennung, Türen mit Zylinderschloss gleichschließend mit der Wohnungstür.

15. Aufzug

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme wird ein Aufzug in das Gebäude integriert. Der Zugang wird durch das bestehende Treppenhaus hergestellt.

Die Personenaufzugsanlage erhält die Zugänge von Kellergeschoss bis Dachgeschoss (6 Haltestellen), Kabineninnenmaß ca. 0,80 x 1,20m, Fußboden mit Feinsteinbelag, Wandflächen in Edelstahl, Großflächenspiegel, Handgriff, Deckenflächen in Paneelen mit Einbauleuchten, Notrufeinrichtung, Steuertablett, Außenportal in Edelstahl.

16. Sanitäre Installation und Einrichtungsgegenstände

Die bestehende Sanitärinstallation wird komplett zurückgebaut. Die Installationsleitungen werden über einen neuen separaten Schacht im Bereich des Aufzuges verlegt. Wenn möglich kann zusätzlich auch einer der bestehenden Kamine als Installationsschacht verwendet werden.

Sanitäreinrichtungen in den Bädern/WC's umfasst

16.1. Badewannen

1.– 3.OG

Körperform Acryl-Einbauwanne mit Wannenträger oval 180cmx80cm von **Villeroy & Boch Loops & Frieds Duo**, weiß, Excenter-Ab- und Überlaufgarnitur, Aufputz Wannenfüll- und Brausebatterie im Retro-Look von **Herzbach Ausführung Stilo**.

4. OG

Vorwand-Acryl-Badewanne 180cm x 80cm von **Villeroy & Boch Oberon 2.0** in weiß mit weißer Frontschürze, Excenter-Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenrandarmaturen im Retro-Look mit Einbaukasten von **Herzbach Ausführung Stilo**.

16.2. Duschen

1.-3.OG

Duschen bodengleich gefliest mit Punkt-Entwässerung 20cmx20cm gefliest und Ablaufgarnitur ausgeführt, Einhandunterputz-Brausebatterie Hansgrohe **Ecostat Square Thermostat**, Wandstange mit Handbrause und Brauseschlauch.

4.OG

Duschen bodengleich gefliest mit Punkt-Entwässerung 20cmx20cm gefliest und Ablaufgarnitur ausgeführt, Einhandunterputz-Brausebatterie **Hansgrohe Ecostat Square Thermostat**, Wandstange mit Handbrause und Brauseschlauch.

5.OG

Duschen bodengleich gefliest mit Punkt-Entwässerung 20cmx20cm gefliest und Ablaufgarnitur ausgeführt, Einhandunterputz-Brausebatterie **Hansgrohe Ecostat Square Thermostat**, Wandstange mit Handbrause und Brauseschlauch, Duschabtrennung in Glas.

16.3. Waschtisch-Anlage in Bädern

1.-4. OG

Zwei Waschtische aus Porzellan ca. 50 bis 55cm breit, als Aufsatzbecken in Markenqualität, mit **Dreilochbatterie im Retro-Look Herzbach Anais** mit Zugstangenablaufgarnitur, mit **Designerunterschrank**.

Waschtisch in den WC's

Waschtisch aus Porzellan ca. 45cm breit, in Markenqualität, mit Eco-Einhandwaschtischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur, Chrom (Fabrikat Hansgrohe Talis oder vergleichbar).

16.4. WC-Anlage

Wand-Tiefspülklosettkörper, wandhängend aus Porzellan in Markenqualität, WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff, Softclose, Wandeinbau-Spülkasten mit 2-Mengen-Spültasten in Markenqualität und WC-Papierrollenhalter in Chrom und Ablagenische über dem WC.

16.5. Küchen

Vorbereitung von Kalt- und Warmwasseranschluss, für Geschirrspülmaschinenanschluss mittels Kaltwasseranschluss mit zweitem Abgang vorgesehen.

16.6. Waschmaschinen

Waschmaschinenanschluss für Geräte mit 60cm in den Bäder 1.-3.OG und im Abstellraum 5.OG mittels Unterputz-Einbau-Syphon sowie Unterputzabsperung in verchromter Ausführung, die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstände zwischen Wand und Waschmaschine können evtl. nicht eingehalten werden.

16.7. Entwässerung

Entwässerungs- und Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes mit REHAU RAUPIANO Kunststoffrohren mit Schallschutz und Wärmedämmung, die Zuleitung innerhalb der Wohnungen aus HT-Kunststoffrohren.

Alle Abwasserleitungen werden an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen, Grundleitungen in PVC oder Steinzeug.

Die Wasserleitungen für die Warm-, Kalt- und Zirkulationsleitungen werden in der Kellerverteilung, sowie im Bereich der Steigleitungen aus Edelstahl, ab den Wohnungsabsperungen aus Mehrschichtverbundrohr, Kunststoff- bzw. Edelstahlrohr ausgeführt.

Der Wasseranschluss erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Augsburg.

Die Wärmedämmung der Rohrleitungen erfolgt nach der zum Zeitpunkt des Baubeginns gültigen EnEV.

Die Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse erhält im 5.OG eine frostsichere Gartenarmatur mit Kaltwasseranschluss.

16.8. Verbrauchsabrechnung

Der Wärme- und Wasserverbrauch wird für jede Wohnung getrennt durch geleaste Wärme- und Wassermengenzähler (Funkzähler) erfasst.

17. Heizungsinstallation

17.1. Wärmeerzeugung und Verteilung

Die derzeit vorhandene Wärmeerzeuger bestehend aus einem Kessel mit Öl-Brennstoff wird komplett zurückgebaut und entsorgt. Er wird erneuert durch eine Gasbrennwerttherme **Weishaupt Thermo Condens WTC 45-A-H**, mit Plattenwärmetauscher und einen Weishaupt Warmwasserspeicher mit 450l Speichervolumen, die Dämmung vom Warmwasserspeicher und Leitungen erfolgt nach der zu Zeitpunkt des Baubeginns gültigen EnEV.

17.2. Fußbodenheizung

Die Beheizung im Bereich der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung getrennt regelbar in allen Räumen mit Raumthermostaten.

17.1. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbestimmungen des Netzbetreibers. Die Stromversorgung erfolgt über den öffentlichen Versorgungsträger der

Stadtwerke Augsburg, wobei sämtliche Wohnungszähler im Technikraum im Kellergeschoss untergebracht sind.

Das Haus enthält eine Einspeisung im Technikraum zum Anschluss an das Breitbandkabel der Firma Vodafone.

Zur TV-/Rundfunkversorgung wird ein Kabelanschluss mit Verteiler zu den Anschlussdosen in den Wohnungen installiert.

Jede Wohnung erhält eine 3-reihige Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen, sowie Fehlerstromschutzschaltanlagen über alle Stromkreise, als Schalterprogramm wird ein Großflächen-Markenprogramm, Gira E5 in der Farbe reinweiß vorgesehen, die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchmelder nach behördlicher Vorschrift, im Bereich des Hauseingangs wird eine Gegensprechanlage mit Front in Edelstahl, mit Klingeltastern und beleuchteten Namensschildern vorgesehen.

Die Elektroinstallation erfolgt in den Wohnungen sowie in den Treppenhäusern unter Putz, im Kellergeschoss erfolgt die Installation auf Putz, im Treppenhaus sind Beleuchtungskörper über Taster / Zeitrelais sowie eine Steckdose je Hauptpodest vorgesehen, das Untergeschoss erhalten flache Deckenbeleuchtungskörper.

Die Planung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015, wobei die Ausstattung der einzelnen Räume **weit über den Empfehlungen der DIN 18015-2** gemäß der nachstehenden Auflistung erfolgt:

- **Kochen/Essen 1. -3.OG**
 - 3 x Serienschalter
 - 1 x Wechselschalter
 - 5 x 1-fach Steckdose
 - 14 x Deckenauslässe
 - 1 x Gegensprechanlage mit Türöffnertaste
 - 1 x Raumthermostat
 - 2 x Rollladenschalter

- **Kochen/Essen 4.OG**
 - 2 x Wechselschalter
 - 1 x 1-fach Steckdose
 - 4x 2-fach Steckdose
 - 5 x Deckenauslässe
 - 15 x Wandauslässe
 - 1 x Gegensprechanlage mit Türöffnertaste
 - 1 x Raumthermostat

- **Küchenzeile**
 - 1 x 1-fach Steckdose geschaltet
 - 1 x 1-fach Steckdose für Spülmaschine
 - 1 x 2-fach Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank

3 x 2-fach Steckdose über Arbeitsfläche
1 x Herdanschlussdose

- **Wohnen 1.-3. OG**

2 x Serienschalter
7 x Deckenauslässe
4 x 1-fach Steckdose
1 x 2-fach Steckdose
1 x 3-fach Steckdose
2 x TV-Anschlussdose mit 2-fach Steckdose
1 x TEL-Anschlussdose
1x Raumthermostat
2x Rollladenschalter

- **Wohnen 4. OG**

2 x Serienschalter
2 x Deckenauslässe
10 x Wandauslässe
1 x 1-fach Steckdose
1 x 2-fach Steckdose
1 x 3-fach Steckdose
2 x TV-Anschlussdose mit 2-fach Steckdose

- **Schlafen 1.-3.OG**

2 x Wechselschalter
3 x Deckenauslass
4 x Wandauslass
1 x 1-fach Steckdose
3 x 2-fach Steckdose
1 x TV-Anschlussdose mit 3-fach Steckdose
1 x TEL-Anschlussdose
1 x Raumthermostat
2 x Rollladenschalter

- **Schlafen 4.OG**

2 x Wechselschalter
3 x Deckenauslass
2 x 2-fach Steckdose
1 x TV-Anschlussdose mit 3-fach Steckdose
1 x TEL-Anschlussdose
1 x Raumthermostat

- **Kinderzimmer Südwest**

2 x Wechselschalter

1 x Deckenauslass
1 x 1-fach Steckdose
3 x 2-fach Steckdose
1 x TV-Anschlussdose mit 2-fach Steckdose
1 x TEL- Anschlussdose
1 x Raumthermostat
2 x Rollladenschalter

• **Kinderzimmer Nordost**

2 x Wechselschalter
1 x Deckenauslass
2 x Wandauslass
1 x 1-fach Steckdose
1 x 2-fach Steckdose
1 x 3-fach Steckdose
1 x TV-Anschlussdose mit 3-fach Steckdose
1 x TEL- Anschlussdose
1 x Raumthermostat
2 x Rollladenschalter

Bad 1.-3.OG

1 x Wechselschalter
4 x Deckenauslass
1 x Wandauslass über dem Spiegelbereich (geschaltet)
2 x 2-fach Steckdose beim Waschtisch
1 x Steckdose für Waschmaschine
1 x Steckdose für Trockner
1 x Stromanschluss für WC
1 x Raumthermostat
1 x Rollladenschalter

Bad 4.OG

1 x Wechselschalter
6 x Deckenauslass
1 x Wandauslass über dem Spiegelbereich (geschaltet)
2 x 2-fach Steckdose beim Waschtisch
1 x Stromanschluss für WC
1 x Raumthermostat

WC

1 x Ausschalter
1 x Deckenauslass
1 x 1-fach Steckdose

Abstellraum (Kellergeschoss, mit separater Absicherung beim Wohnungszähler)

- 1 x Ausschalter
- 1 x Deckenauslass
- 1 x 2-fach Steckdose

Abstellraum 5.OG

- 1 x Ausschalter
- 1 x Deckenauslass
- 1 x 2-fach Steckdose
- 1 x Steckdose für Waschmaschine
- 1 x Steckdose für Trockner

- **Balkon 1.-3.OG**
 - 1 x 1-fach Steckdose, von innen schaltbar
 - 1 x 1 Wandauslass, von innen schaltbar
- **Dachterrasse 4.-5.OG**
 - 1 x 1-fach Steckdose, von innen schaltbar
 - 1 x 1 Wandauslass, von innen schaltbar

18. Lüftungsanlage

18.1. Entlüftung WC's

Die Entlüftung der innenliegenden WC's erfolgt über kontrollierte Wohnraumlüftung im 1.-3.OG und im 4.und 5.OG mechanisch über das Dach mit Nachlaufrelais.

18.2. Kontrollierte Wohnraumbelüftung

Zentrale Wohnraumbelüftung **bluMartin freeAir 100 mit Premium Cover** (-12db) mit **Wärmerückgewinnung von 87%**, eingebaut im Wohnzimmer mit Abluftleitung aus Bad und WC und Überströmventilen aus den Kinderzimmern und dem Schlafzimmer mit Kondensatableitung in Außenfallrohr.

Im 4. OG ohne Abluftleitung aus Bad und WC mit Überströmöffnung aus dem Schlafzimmer.

19. Endreinigung

Die Wohnungen, Treppenhaus, das Untergeschoss und der Aufzug werden besenrein übergeben. Die Bäder und sanitären Einrichtungsgegenstände werden nass gereinigt.

20. Außenanlagen

Die bestehende Zufahrt als Asphaltfläche wird ausgebaut und mit Betonplatten gepflastert. verändert.

Zur Entwässerung der Zufahrt wird am Übergang zum öffentlichen Gehweg eine Rinne erstellt.

In der Gebäudeaußen im Erdgeschoss wird eine Mülltonnenanlage für 6 Tonnen mit je 240l Fassungsvermögen eingebaut.

Änderungen vorbehalten.