

Baubeschreibung



**ATMOS4PROJEKT** GMBH  
ZU HAUSE SCHAFFEN

## Baubeschreibung (vorläufig)

Sanierung MFH (7 Eigentumswohnungen)

mit Carports & Stellplätzen

Flurstück Nr. 565/1

Baubeschreibung, Grundlage Kostenschätzung vom

22.07.2022 Basis: Stand Bauantrag  
Fortschreibung nach Planungsstand

3  
Frage zur Uitz... 4.8.2022  
Dr. 1684/2022  
Hofr Dr. Meier

**Inhalt:**

1. Planung
2. Beschreibung der Wohnanlage
3. Bauwerk
  - Ausbau
  - Haustechnik
4. Ausstattung Wohnungen
5. Elektroinstallation Wohnungen
6. Allgemeine Bemerkungen

Anlagen: Grundrisse und Ansichten

## 1. Planung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Umbau eines Bestandsgebäude aus dem Jahre 1970.

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften geplant und ausgeführt.

### Leistungsumfang:

Erstellen der kompletten Bauantragsunterlagen

Anträge und Planunterlagen für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erlangung der entsprechenden Genehmigungen.

Erstellen der statischen Berechnungen und Planunterlagen.

Erstellen des Energie- und Schallschutznachweises

Erforderliche behördlich Abnahmen.

Anfertigen der Ausführungspläne

Gebühren für Baugenehmigung, Prüfstatik und abschließende Vermessung.

Koordination und Überwachung der Bauarbeiten nach Landesbauordnung, Abnahme der erbrachten Leistungen und Übergabe an den Käufer.

## 2. Beschreibung der Wohnanlage

Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Wandstärken etc. ableiten.

Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße, die fertigen Maße nach Ausbau des Gebäudes können entsprechend der Einflüsse durch Ausführungsplanung, Haustechnik-Fachplanung, Tragwerksplanung und Bautoleranzen geringfügig abweichen.

Für den Wärmeschutz werden die derzeit gültigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020 eingehalten. Eine Förderung als Effizienzhaus gemäß den Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist beantragt. Angestrebt wird die energetische Sanierung zum Effizienzhausstandard 55EE.

Der Schallschutz wird entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen wo immer möglich und wirtschaftlich vertretbar verbessert. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz werden erhöhte Schallschutzanforderungen jedoch nicht erreicht.

Während der Sanierung kommen am gesamten Bauwerk nur ergänzende Materialien und Produkte zum Einsatz, die nach heutigem Wissensstand als ungiftig und umweltverträglich eingestuft werden können.

Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach dem eigens erstelltem und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzept der Architektin.

Das Gestaltungs- und Farbkonzept der Gebäudehülle und der allgemeinen Räume wird durch die Architektin, die Erstellerin und die Behörden festgelegt. Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z. B. Fassadengestaltung, Fenstereinteilungen, Fensteröffnungsarten, Beschattungen, Farb- /Materialkonzept, Allgemeinausbau und Umgebung etc.) kann nicht verändert werden. Die Auflagen der Baubewilligung müssen zwingend eingehalten werden.

### 3. Bauwerk

#### Rohbau:

Außenwände UG Bestand: Stahlbeton ungedämmt. Im Zuge der Ausführung der Fassadendämmung EG bis DG erhält die Kelleraußenwand 50 cm hoch ab OK Kellerdecke eine Dämmung zur Minimierung der Wärmebrücke.

Außenwände EG bis DG Bestand: Stahlbeton und Hochlochziegel. Zur Verbesserung des Dämmstandards erhalten die Außenwände kaltseitig eine ca. 18 cm dicke Wärmedämmung.

Außenwände DG neu: Holzständerwände nach stat. Erfordernis.

Bodenplatte unter Kellerräumen Bestand: Stahlbeton mit Streifenfundamenten.

Decken über UG, EG, 1, OG und 2. OG Bestand: Stahlbeton.

Tragende (statisch wirksame) Innenwände im UG, EG, 1. OG und 2. OG Bestand: Beton oder Hochlochziegeln.

Tragende (statisch wirksame) Innenwände im DG Bestand: Treppenraumwände aus Hochlochziegeln.

Tragende (statisch wirksame) Innenwände im DG neu: Leichtbauwände oder Holzständerwände nach stat. Erfordernis.

Wohnungstrennwände Bestand: Stahlbeton, Hochlochziegel oder Leichtbauwände, Schallschutz gemäß den geltenden Vorschriften.

Wohnungstrennwände Neu: Hochlochziegel oder Leichtbauwände, Schallschutz gemäß den geltenden Vorschriften.

Nichttragende Innenwände als Leichtbauwände (Gipskarton-Ständerwände mit Metall-Tragprofilen).

Balkone neu: Stahl-Balkonkonstruktion, verzinkt, thermisch getrennt gelagert nach stat. Erfordernis. Balkonboden aus Holzzementplatten Fabrikat Mehlhose Balkoplan oder gleichwertiges.

Kanalisation: Schmutz- und Regenwasserleitungen unter und außerhalb des Gebäudes sowie Anschlussschächte Bestand. Rückstausicherung nach den örtlichen Vorschriften.

Treppen UG bis DG Bestand: Stahlbeton. Das vorhandene Metallgeländer (lackiert, Holz-Handlauf) wird nach den baurechtlichen Erfordernissen aufgearbeitet.

Neue Balkongeländer und Absturzsicherungen an den Fenstern aus Metall. Glasfüllungen mit Mattfolie. Detaillierte Ausführung gemäss Architektenplan.

MFH Hinterdorfstr. 16 Weil am Rhein  
atmos 4 Projekt GmbH

Dachkonstruktion Bestand: Massivholz

Dachkonstruktion neu aus Konstruktionsvollholz KVH nach stat. Erfordernissen,  
Zwischensparrendämmung Mineralfaser oder Einblasdämmung 180-200 mm, unterseitig Dampfsperre,  
oberseitig Schalung aus Holz-Weichfaserplatten 80 mm mit Konterlattung, Ziegeldeckung, engobiert.

Blechenerarbeiten: Rinnen und Fallrohre in Titanzink.

Ausbau.

Fenster Kunststoff, innen weiß, außenseitig foliert dunkelgrau, Flügel mit 3-fach  
Wärmeschutzverglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K mit Leichtmetall- Beschlägen,  
Fenstergriffe Leichtmetall, Fenstereinteilung und Öffnungsflügel gemäß Ansichtsplänen des  
Architekten.  
Verglasung der Badfenster EG, 1. OG und 2. OG mit satiniertem Glas.

Leichtmetall-Fensterbänke pulverbeschichtet dunkelgrau außen, Naturstein-Fensterbänke innen.

Sonnenschutz wo vorgesehen mit Rollläden und Kurbelantrieb. Elektroantrieb bei raumhohen  
Fensterelementen. Führungsschienen dunkelgrau. Badfenster EG, 1. OG und 2. OG ohne Rollläden.  
Bautechnisch begründet erhalten die Fenster im Dachgeschoss einen innenliegenden Sonnenschutz  
(Raffstoren).

Hauseingang als Aluminiumtür mit Glasfüllung und elektr. Türöffner, Edelstahlbeschlag, Türgriff  
Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam, Stoß-Griff Edelstahl außen,

Briefkastenanlage Farbe Aluminium.

Fugendichtungen: Dilatations- und Arbeitsfugen mit geeignetem, dauerelastischem Material  
abgedichtet. Hinweis: Fugendichtungen sind Verschleißteile und müssen gewartet und ggfs. erneuert  
werden.

Fugen sind wartungsbedürftig und es besteht kein Anrecht auf Garantieleistung. Erfahrungsgemäß kann sich  
der Estrich in den ersten Jahren gemäß DIN-Norm erheblich absenken. Dies kann zur Folge haben, dass die  
Kittfugen abreißen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Außenputz als Wärmedämm-Verbundsystem aus Steinwolleplatten bzw. Perimeterdämmung im  
Spritzwasserbereich, mineralische vollflächige Gewebearmierung, Oberputz Silikonharzputz getönt.  
Sockelgeschoss farblich abgesetzt

Innenwandflächen mit Edelputz, Korn 1 mm, weiß. Decken mit Gipskartonbekleidung und Spritzputz mit  
mittlerer Struktur, weiß.

Innentüren: Holz-Umfassungszargen, Türblätter mit Röhrenspanfüllung, Türhöhe 2,00 m, Oberfläche  
Weißlack, glatt, Leichtmetall-Drückergarnituren mit Buntbart-Einsteckschloss,

Wohnungseingangstüren: Holz-Umfassungszargen, Türblätter mit Vollkern, Türhöhe 2,00 m gemäß  
Richtlinien mit Schalldämmung 37db, Oberfläche Weißlack. Türgriffe Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam,  
an Wohnungseingangstüren außenseitig Knauf (Kugelform).

Bodenbeläge in den Wohnungen:

UG mit Verbundestrich (Bestand).

EG, 1. OG und 2. OG mit Estrich auf Trittschalldämmung (Bestand).

In der Wohnung im Dachgeschoss wird ein neuer Anhydrit- oder Zementestrich in allen Räumen eingebaut.

Echtholz-Fertigparkett mit mind. 3,0 mm Nutzschrift gemäß Bemusterung durch Verkäufer auf schwimmendem Estrich in Aufenthaltsräumen, Abstellräumen und Küchen.  
Feinsteinzeug-Fliesen in WCs und Bädern, vorgesehene Fliesengröße 60x30 cm, gemäß Bemusterung durch Verkäufer.

Treppenhaus Boden- und Treppenbelag Naturstein oder Fliesen nach Vorgabe Architekt / Bauherr

Wandfliesen in den Bädern und WCs in den spritzwassergefährdeten Zonen, Zonen sind in den Architektenplänen definiert, vorgesehene Fliesengröße 60x30 cm, gemäss Bemusterung durch Verkäufer, Rest-Wandflächen Edelputz, Korn 1 mm, weiß

Schließanlage: Sicherheits-Schließanlage für Haus- und Wohnungseingänge, pro WHG 5 Stck.  
Schlüssel

### **Haustechnik:**

#### **Heizung:**

Heizung und WW-Bereitung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe ggf. mit Ergänzungsheizung (Gas).  
Niedertemperaturheizkörper in EG, 1. OG und 2. OG. Fußbodenheizung im DG mit Einzelraumregelung mittels Raumthermostaten.

Verbrauchsabrechnung: die Verbrauchsabrechnung für Wasser und Heizung erfolgt über gemietete elektronische Messsysteme.

Ausführung und System gemäß Fachplaner und Bewilligung.

#### **Lüftung:**

Fensterlüftung, zusätzlich Fensterfalzlüfter zur Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels gemäß Lüftungskonzept der Fachplaner.

#### **Küchen:**

Küchen müssen durch die Käufer mit **Umlufthauben** ausgestattet werden.

#### **Sanitär:**

Erneuerung der vorhandenen Sanitär-Versorgungsleitungen im Untergeschoss und der Steigstränge mit rostfreien Stahlrohren oder Metall-Kunststoff-Verbundrohren. Verteilung ab Steigstrang bis zu den Zapfstellen mit rostfreien Stahlrohren oder Metall-Kunststoff-Verbundrohren, Dimensionierung nach DIN. Warmwasserzirkulation.

Dämmung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend Gebäudeenergiegesetz GEG. Jede Wohnung erhält separate Wasserzähler. Warm- und Kaltwasseranschluss einschl. Eckventil für den späteren Einbau der Küchen.

Einrichtungsgegenstände in weiß, gehobener Standard, deutsche Markenfabrikate, Armaturen verchromt, deutsche Markenfabrikate.

Duschen im EG, 1.OG und 2. OG als Flachwanne. Eine schwellenfreie Duschwanne kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht ausgebildet werden.

### **Einrichtungen siehe nachfolgende Sanitär-Liste**

Soweit Sanitärgegenstände von einem anderen Lieferanten oder Hersteller zum Einbau kommen, erfolgt dies bei gleicher Ausstattungsqualität und gleichem Preisniveau.  
Die Zubehörteile (WC-Rollenhalter, Handtuchhalter etc.) werden nicht mitgeliefert. WCs wandhängend mit Unterputzpülkästen.

### Bäder:

Waschtisch Eurovit Plus mit Unterschrank  
Breite 61 cm (2-Zimmerwohnung) bzw. 81,5 cm (3-Zimmerwohnung)

1 Einhebelmischer hansgrohe Metris S, Siphon hansgrohe flowstar,

Reisser GOLF Wand-Tiefspül-WC und WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik,  
Drückerplatte Geberit sigma 20,  
Geberit-Kombifix mit Spülkasten für wandhängendes WC

EG, 1.OG und 2. OG: Stahl-Brausewanne superflach 120 x 80 x 2,5 cm oder 100 x 90 x 2,5 cm.  
DG: Dusche bodeneben, gefliest mit Edelstahl-Ablauftrinne.  
Duschabtrennungen sind Käuferleistung und gehören nicht zur Ausstattung.

Brausemischer hansgrohe Metris S Unterputz  
Hansgrohe Croma 100 Vario / Ecostat Comfort Combi 650 mm,

Stahl-Badewanne 75x170cm, Fabrikat Kaldewei.  
Aufputzarmatur Hansgrohe Ecostat Select Wannen Thermostat  
inkl. Handbrause Raindance Select S 120 3 Jet mit Porter`S Halter

### Gäste-WC

Handwaschbecken Laufen Pro A, 45 x 34 cm, Einhebelmischer hansgrohe Metris S,  
Siphon hansgrohe flowstar  
Reisser GOLF Wand-Tiefspül-WC und WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik,  
Drückerplatte Geberit sigma 20  
Geberit-Kombifix mit Spülkasten für wandhängendes WC

Abwasser im Gebäude mit Kunststoff-Rohren (HT), verbesserter Schallschutz bei Fallsträngen durch  
dickwandige Kunststoffrohre, z.B. Geberit db 20.

Außenwasser-Anschluss im EG bei Freisitzen.

### **Elektroinstallation:**

Die vorhandene Elektroinstallation wird wo erforderlich entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften  
erneuert und/oder ergänzt. Die gebrauchsfertige Elektroinstallation beinhaltet Unterverteilung und  
sämtliche Leitungen. Leitungsmaterial im Keller als Aufputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.  
Ab EG Verlegung der Leitungen Unterputz mit Leerrohrverlegung nach VDE mit weißem  
Standard-Schaltermaterial,  
Hauptverteilung im UG, Unterverteiler in den Wohnungen, Unterverteiler für Datenleitungen ebenfalls in den  
Wohnungen.

Allgemeine Außenbeleuchtung in den Aufenthaltsbereichen nach Bedarf.

Beleuchtung Eingänge und Briefkästen mittels Aufbauleuchten.  
Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder.

Je Kellerraum eine Steckdose unter Schalter, sowie eine Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur.  
Leitungsmaterial in den Wohngeschossen als Unterputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.

Je Wohneinheit ein Zählerplatz im Kellergeschoß.  
Schalter und Steckdosen in weißem Standardprogramm.

TV-Installation in Wohn- und Schlafräumen, Telefonanschluss über Datendosen, Datenkabel, Telefonanschluss im Wohnbereich, Leerrohr in jedem Wohn- und Schlafräum.

1 Zugang Breitbandversorgung je Einheit.

Klingelanlage mit Video-Gegensprechvorrichtung.

Die Rollläden an den bodentiefen Fensterelementen werden elektrisch betätigt.

Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine abschaltbare Außensteckdose sowie einen von innen schaltbaren Wandauslass mit einer Außenwandlampe nach Mustervorlage.

Alle Räume der Wohnungen erhalten je einen Deckenauslass mit Schaltern. In der Gäste-Toilette sowie im Badezimmer wird im Spiegelbereich ein zusätzlicher Wandauslass installiert. Die Anzahl der Steckdosen je Wohnung bestimmt sich nach Planungsvorlage des Elektro-Fachplaners wie folgt:

2 Zimmerwohnungen: 23 Steckdosen

3 Zimmerwohnungen: 31 Steckdosen

Dachgeschosswohnung: 35 Steckdosen

Dazu wird in der Küche zusätzlich je eine Steckdose für Kühlschrank, Spülmaschine, Abzugshaube und Herd montiert.

Die zugeordneten Stellplätze in den Carports erhalten ein Leerrohr für die künftige Anschlussmöglichkeit einer Wallbox zur Ladung von Elektrofahrzeugen.

#### **Aussenanlagen:**

Belag im allgemein zugänglichen Teil mittels Beton-Pflasterbelag auf Riesel, Gartenbereiche mit Rasen.

Keller:

Jede Wohneinheit erhält ein abschließbares Kellerabteil, durch eine Metall und/oder Holzkonstruktion abgetrennt.

Müll:

Für die Müllentsorgung werden im Außenbereich Müllschränke zur aufgestellt gemäß Grundriss EG.

Fahrräder:

Stellplätze für Fahrräder werden in einem Fahrradraum geschaffen gemäß Grundriss EG.

Wäscheraum:

Im UG wird je Einheit ein Waschmaschinen- u. Trocknerplatz mit sep. zugeordneter Strom- und Wasseruhr zur Verfügung gestellt – optional im Bad der entspr. Wohnung gegen Aufpreis.

Die Dachgeschosswohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluß im Badezimmer.

## 6. Allgemeine Bemerkungen

Sonderwünsche:

Der Ausführung der Sanierungsarbeiten wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern die technische Möglichkeit im Rahmen des Gesamtkonzepts besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten der Sonderwünsche sowie die zugehörigen Planungsleistungen werden vom Handwerker und Architekten direkt in Rechnung gestellt.

Änderungswünsche müssen dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden.  
Die Verantwortung für Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistungen entstehen, trägt allein der Käufer. Garantieleistungen im Sinne der VOB über Sonderwünsche und Eigenleistungen werden vom Bauträger nicht übernommen.

**Maßgabe:**

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgabe ist die Baubeschreibung.

**Baufeuchte:**

Jedes neu erstellte oder sanierte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baureistfeuchte auf. Dies ist nicht zu vermeiden und unterliegt physikalischen Gesetzmäßigkeiten.  
Wir empfehlen dringendst, während der Trocknungsphase von 1 – 2 Jahren die bezogenen Räume möglichst ausgeglichen zu belüften und Möbel im Abstand zur Wand aufzustellen, damit die Luftzirkulation an der Wandfläche gewährleistet ist.

**Setzungen und Risse:**

Leichte Setzungen im Bereich der Toleranzen im gesamten Außenbereich liegen in der Art der Konstruktion und Ausführung und stellen keine Qualitäts- oder Wertminderung dar. Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Trocknungsrisse im Bauholz sowie witterungsbedingte Abnutzung Außenbereich unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistungspflicht.

Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und obliegen somit nicht der Gewährleistung.

**Abweichungen:**

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er gehalten, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

Änderungen und Ergänzungen in der Ausführung einzelner Arbeiten, die keine Wertminderung zur Folge haben und dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.