



# BAUBESCHREIBUNG



## ALLGEMEINES

Das Gesamtgrundstück des Proviantbach-Palais umfasst ca. 1.638 m<sup>2</sup> und liegt zwischen der Berliner Allee und der Otto-Lindenmeyer-Straße in Augsburg. Das Lechufer und die anschließenden Lechauen sind nur ca. 400 Meter entfernt und über das Parkhotel am Lech einfach erreichbar. Weiter verfügt das Areal Proviantbachquartier in Kürze über einen eigenen Badestrand.

Dieser wird unmittelbar am Proviantbach gelegen sein und ist derzeit im Rahmen eines Architektenwettbewerbs ausgeschrieben. Bebaut ist das Grundstück mit zwei erhaltungswürdigen, ensemblesgeschützten Massivhausbauten, errichtet um 1921, welche alle zu Wohnzwecken genutzt wurden. Erschlossen wird das Grundstück von der Proviantbachstraße. Alle zwei Gebäude werden zeitgleich saniert und in Abstimmung mit dem Denkmalamt zu attraktiven Wohnungen umgebaut.

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten sind in der nachstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten. Sie ergeben sich aus dem Planungskonzept, der Statik und der Fachplanung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind grundsätzlich so lange möglich, bis der Inhalt notariell verbindlich festgeschrieben ist. Änderungen können sich insbesondere aus Auflagen aus dem städtebaulichen Sanierungsvertrag, den der Verkäufer mit der Stadt Augsburg abschließen wird, Festsetzungen der Baugenehmigung oder zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Baubeschreibung noch nicht bekannten und erkennbaren Anforderungen der alten Bausubstanz ergeben. Da ein Altbaubestand saniert und ausgebaut wird, wird es zwangsläufig nicht möglich sein, ein Gebäude herzustellen, das in allen Funktionen und Anforderungen den aktuell anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Vor allem im Bereich des Schallschutzes können aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz die heutzutage für den Wohnungsbau geltenden Anforderungen für den Schallschutz nicht gewährleistet werden. Die Werte zu DIN 4109 (1989-11) können nicht erreicht werden. Das selbe gilt auch für die Anforderungen an die Wärmedämmung/Energieeffizienz, weil die unter Denkmalschutz stehende Fassade dies nicht zulässt. Bei den in den Plänen errechneten Wohnflächen handelt es sich vor allem im Dachgeschoss um ca.-Werte, die sich durch den Bodenaufbau, Ausgleichsmaßnahmen sowie die Deckengestaltung im Hinblick auf die Dämmung verändern können. Änderungen der Bauausführung durch die Auflagen der Behörden sowie erforderliche Änderungen der Material- bzw. Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten. Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben vorbehalten. Die in den Plänen mit durchbrochener Linienführung eingezeichneten Einrichtungsgegenstände – beispielsweise Möbel – dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht Leistungsbestandteil. Mitzuliefernde bzw. fest einzubauende Einrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Beschreibung. Eine Bemusterung für den Innenausbau, soweit diese nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen festgelegt ist, erfolgt im Rahmen des Bauablaufs.

## HAUSANSCHLÜSSE

Alle erforderlichen Medien (Wasser, Elektroenergie, Wärme/Warmwasser, Entwässerung, Telefon und Breitbandkabel-Fernsehen) werden auf dem Baufeld neu verlegt und mittels Hausanschlussleitungen und Übergabestationen in das Gebäude gebracht. Von diesen Anschlusspunkten bzw. Hauszentralen werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen bis in jede Wohnung neu verlegt.

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung wird über das Fernwärmesystem der Stadtwerke Augsburg hergestellt. Mittels unterirdischer Versorgungsleitungen werden alle Gebäude bis zu ihrer Übergabestation mit Wärme und Warmwasser versorgt. Für

die Warm- und Kaltwasserleitungen im Haus sowie die Zirkulation werden Rohre aus Stahl, Kupfer oder Kunststoff für die Heizungsverteilung in den Wohnungen verwendet. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral entsprechend den technischen Vorschriften. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt; die Verbrauchsmessung wohnungsweise mittels eines Wärmemengenzählers (Funkablesetechnik). In allen Wohnungen werden Heizkörper (z.B. Fa. Kermi o.ä.) verbaut. Auf Wunsch (aufpreispflichtig) können die Bäder mit einer elektrischen Fußbodentemperierung ausgestattet werden. Für die Bäder sind moderne Badheizkörper („Handtuchrockner“), Fabrikat Kermi oder gleichwertig, vorgesehen.

## HORIZONTAL-/VERTIKALSPERRE

Das gesamte Gebäude erhält umlaufend eine Vertikalabdichtung aus bituminöser Dichtmasse. Ferner wird es versehen mit einer Perimeterdämmung und Noppenfolie zum Schutz vor mechanischer Beschädigung. Umlaufend wird ein Traufstreifen mit Zierkies erstellt. Alle Außenwände werden mittels Bohrlochinjektion horizontal vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt.

## FASSADE UND BALKONE

Die tragende Struktur des Hauses ist ein massives Mauerwerk. Die Fassade wird technisch und optisch überarbeitet. Je de Wohnung erhält einen Balkon bzw. eine Loggia. Diese sind auf der Süd-Ostseite angeordnet. Die Balkone werden als Metallkonstruktion nach Angaben des Statikers sowie in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde ausgeführt. Die tragende Konstruktion der Balkone besteht aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion. Die Laufflächen werden aus hochwertigem Kunststoff in Holzoptik hergestellt.

Die Planung und Vorbereitung des Gesamtprojekts erfolgt sehr sorgfältig durch den Bauträger in allen Leistungsphasen. Einbezogen werden hier neben dem Architekten die Tragwerks- und Haustechnikplaner, Gutachter bzw. Sachverständige verschiedener Bereiche wie Brandschutz, Holzschutz, Bauwerksfeuchte, Wärme- und Schallschutz und Entlüftung.

## DACHKONSTRUKTION/DACHAUSBAU

Maßgeblich für die Ausführung und Gestaltung der Dachkonstruktion sind die behördlichen Auflagen, auch die der Sanierungsbehörde, sowie die Genehmigungsplanung der Architektin und die Berechnung des Statikers. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird angestrebt, das Dach zu erhalten. Der Dachausbau erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung. Die Dachentwässerungsanlage wird in Titanzink oder ähnlich ausgeführt und an das geplante Regenentwässerungssystem des Gesamtareals angeschlossen.

## TREPPENHÄUSER

Der Aufgang Keller zum Erdgeschoss wurde in Ortbeton errichtet. Vom Erdgeschoss in alle darüberliegenden Etagen sind Holztreppehäuser in Zimmermannsqualität bauseits vorhanden.

Die Holzoberflächen werden überarbeitet und gegebenenfalls ausgetauscht.

## FENSTER- UND FENSTERTÜRARBEITEN

Es werden neue Kunststofffenster oder Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung (U-Wert unter 1,0) eingebaut. Die Gestaltung, Profilierung und etwaige Sprossenteilungen der Türen und Fenster sowie die Materialart und farbliche Gestaltung werden in Abstimmung mit der Sanierungsbehörde festgelegt.

Ebenfalls werden die Fensteroliven in Form und Material den Türbeschlägen nach Abstimmung mit der Sanierungsbehörde angepasst. Im Bereich der Balkone werden isolierverglaste Balkontüren aus Kunststoff oder Holz verwendet. Die neuen Wohnungseingangstüren werden als Klimaschutztür, einbruchs-

hemmend ausgeführt, erhalten einen Sicherheitsbeschlag, ein Schloss mit Profilylinder und eine formschöne Drückergarnitur. Oberflächenbeschichtung entsprechend Gesamtfarbkonzept. Die Brandschutzqualifikation der Wohnungseingangstüren wird entsprechend der Forderungen des Brandschutzsachverständigen hergestellt. Ein Verziehen der Wohnungseingangstüren durch den Klimaunterschied (Flur/Wohnräume) wird konstruktiv ausgeschlossen. Alle Fenster erhalten Klapppläden. Farbe nach mit der Stadt Augsburg abgestimmtem Farbkonzept.

### **INNENTÜREN**

Die neuen Innentüren sind voll ausgelegt (massiv) mit Edelstahl-drückern und Edelstahlbändern oder gleichwertigem Material.

### **WÄNDE, DECKEN UND BÖDEN**

Die Grundrisse werden entsprechend der Architektenplanung und der Vorgaben des Statikers entwickelt. Je nach Erfordernis erhalten Bestandswände teilweise geputzte oder gespachtelte Oberflächen, die deckend weiß gestrichen werden. Neu errichtete Mauern werden verputzt oder gespachtelt und deckend weiß gestrichen. Zwischen den Oberflächen der Bestandswände und den neu errichteten Wänden wird es optisch wahrnehmbar zu kleinen Unterschieden kommen.

Trockenbauwände werden verspachtelt und deckend weiß gestrichen. Nicht verfliesene Wand- und Deckenflächen in den Bädern/WC-Räumen werden verspachtelt und farblich behandelt. Materialübergänge und Übergänge zwischen Bestandswänden und Neubaukonstruktionen können durch Sichtfugen getrennt werden. Alle Wohn- und Nassräume erhalten als Decken- und Wandputz einen Kalkzementputz (BaumitKZP65o.ä.). Auf Wunsch (aufpreispflichtig) bieten wir alternativ an, die Kalkzementputze durch Lehm im Wohnbereich und reinem Kalkputz im Nassbereich zu ersetzen um ein noch besseres Raumklima zu schaffen.

### **BÄDER, DUSCHEN, WCS:**

Es kommen hochwertige Fliesen von vorgegebenen Großhändlern bis zu einem Brutto/m<sup>2</sup> - Preis von 28,00€ zur Ausführung. Als Wandbelag an den spritzwassergefährdeten Bereichen werden die Fliesen nach speziellen Badgestaltungsplänen verlegt. Die Böden und spritzwassergefährdeten Wandflächen werden vor Verlegung mit einer Spachteldichtung nach Herstellervorschrift bzw. Flüssigkunststoff versehen. Badewannen erhalten jeweils eine Revisionsöffnung. Eck- und Anschlussfugen werden dauerelastisch verschlossen (wenn nötig). Sollte auf Kundenwunsch Feinsteinzeug bzw. Naturstein zur Ausführung kommen, so ist zu beachten, dass auch die Verlegung dieser Materialien aufpreispflichtig ist.

### **FUSSBODEN:**

Es wird ein neuer Fußbodenaufbau zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes sowie zur Aufnahme horizontaler Installationsleitungen nach Ausführungsplanung aufgebracht. Als Oberboden kommt Massivparkett bis zu einem Materialpreis von maximal Brutto 35,00 €/m<sup>2</sup> vollflächig verklebt zur Verlegung.

Alle Spachtel- und Klebmassen werden unter strengem Einbezug baubiologischer Vorgaben ausgewählt.

### **SANITÄRE INSTALLATION UND EINRICHTUNGEN**

Das sanitäre Installationsnetz wird komplett neu errichtet.

Die neuen Abwasserfallleitungen werden aus Schallschutzrohr (z.B. Wavin AS o.ä.) in den erforderlichen Dimensionen fachgerecht eingebaut und an das Grundleitungsnetz angeschlossen. Die senkrechten Leitungsführungen erfolgen gebündelt in Installationsschächten. Zur Verbrauchsmessung werden sichtbare Warm- und Kaltwasseruhren eingebaut (Funkablesetechnik). Die Warm- und Kaltwasserzuleitungen inklusive Zirkulationsleitung zu den einzelnen Verbraucherstellen werden aus Kunststoff- oder Verbundrohr bzw. Edelstahlrohr horizontal im Boden bzw. den

Wänden verlegt. Die Leitungen erhalten die erforderliche Wärme- bzw. Schwitzwasserdämmung. Die Bäder erhalten eine moderne Sanitärausstattung in zeitgemäßem Baddesign. Alle Einrichtungsgegenstände wie Armaturen, Bade- oder Duschwannen, Waschtische sowie Handwaschbecken und Toiletten sind Fabrikate deutscher Hersteller oder gleichwertige. Die Anordnung und Größe der Sanitärobjekte erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten; der Farbton ist weiß. Alle Bäder und Küchen verfügen über ein Fenster (keine Dunkelbäder).

### **AUSSTATTUNG DER BÄDER:**

Einbaubadewannen: Acrylwanne in Weiß, Regelmaß 170x75cm, mit Einhebel-, Wannenfüll- und Brausebatterie (auf Putz), Exzenter-Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit Brausekopf und Brausekopfhalterung, Acryl-Brausewanne weiß, maßlich dem Raumgrundriss angepasst, jedoch mindestens 75x90x7cm. Der Duschplatz ist dreiseitig geschlossen. Er erhält eine verchromte Brausebatterie (Einhebelmischgarnitur, auf Putz) mit Handbrause und Flexschlauch und eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung.

### **TOILETTE:**

Wand-Tiefspül-WC mit UP-Spülkasten, weißem Thermoplast-Kunststoffsitz und Soft-Close-Deckel.

### **WASCHTISCHE:**

Waschtisch, Regelmaß 60 x 45 cm, mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, Exzenter-Ablaufgarnitur.

### **WASCHMASCHINEN-ANSCHLUSS:**

WM-Anschluss: Auslaufventil und UP-Ablauf-Siphon im Bad.

### **EINBAUKÜCHEN**

Jede Wohnung erhält auf Wunsch eine Einbauküche (aufpreispflichtig) in zeitgemäßem Design mit folgender Ausstattung:

Ein Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank (160 l) mit Gefrierfach, 1 Edelstahlspüle mit Warm- und Kaltwassermischarmatur, Dunstabzug (Umluftausführung) sowie Schränke im Volumen entsprechend der Wohnungsgröße. Sämtliche Elektrogeräte sind deutsche Markenfabrikate.

Die Einbauküche ist im Wohnungspreis nicht enthalten. Sofern ein Kücheneinbau gewünscht wird, kann er erst nach der Abnahme der Leistungen aus dem Sondereigentum erfolgen. Die Bezahlung erfolgt losgelöst von den Zahlungsraten gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung als Sonderwunsch.

### **ELEKTROINSTALLATION/MULTIMEDIAINSTALLATION**

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik, DIN-Normen, technische Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden. Die Elektrozählereinrichtungen werden zentral im Kellerbereich in einem untergeordneten Raum des Hauses montiert.

Jede Wohneinheit erhält die erforderlichen Unterverteiler mit den entsprechenden Leitungsschutzschaltern. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungswerte der DIN 18015, Teil 2. Alle Leitungen werden innerhalb der Einheiten unter Putz verlegt, zum Teil auch im Fußboden. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte – soweit erforderlich – geerdet. Schalter, Steckdosen etc. sind Teile aus einem zeitgemäßen und modernen Produktprogramm (z. B. Gira o. ä.).

Jede Wohnung wird außerdem mit einem Multimedia-Heim-Netzwerk für Telefon, Fernseh-/Radio-Empfang und Computeranschluss ausgestattet.

Jedes Gebäude erhält einen Glasfaser-Anschluss an das Netz der Firma Cyberways, jede Wohnung eine Ethernet Netzwerkdose für direkten Internet-Zugang mit bis zu 1000Mb/s sowie bis zu zwei Telefonanschlüsse in einem Raum nach Wahl, außerdem eine betriebsfähige Radio-/Fernseh-Dose in jedem Wohnraum.

Digitale Fernsehversorgung über Glasfaser in bester HD-Qualität (Abnahme und Abrechnung für alle WE über die Hausverwaltung), Internet und Telefon mit Abnahmeverpflichtung für den Bewohner per Einzelvertrag mit der Firma Cyberways buchbar. Das Anbringen von SAT-Schüsseln wird somit technisch überflüssig und daher im WEG-Vertrag untersagt.

Jede Wohnung wird mit einer Gegensprechanlage mit elektronischem Tonruf, Türöffner und Videofunktion ausgestattet. Im Eingangsbereich wird eine Flurbeleuchtung mit Zeitschaltautomatik installiert. Material- und Designauswahl aller Details der Treppen- und Flurräume erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### **SCHLIESSANLAGE/BRIEFKASTEN**

Für das Gebäude wird eine zentrale Schließanlage gemäß Schließplan vorgesehen (mit Schließkarte). Die Technikräume erhalten eine eigene Schließgruppe. Auf dem Grundstück wird im Eingangsbereich eine Briefkasten- und Klingelanlage (Fabrikat JU oder gleichwertig) eingebaut. Die Anzahl der Briefkästen ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten.

### **AUSSENANLAGEN**

Auf dem Gesamtgrundstück werden entsprechend den funktionellen Erfordernissen im Einklang mit den behördlichen Anforderungen sowie der Sanierungsbehörde und des Naturschutzes Straßen, Wege, Feuerwehrezufahrten, etwaige Spielplätze sowie KFZ-, Müll- und Fahrradstellplätzen errichtet.

Die detaillierte gärtnerische Grüngestaltung sowie Materialfestlegungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden im Rahmen des Gesamtkonzepts Proviantbachquartier (Sanierungsvertrag) für jedes Einzelgrundstück bestimmt. Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans wird der Wildwuchs entfernt und durch hochwertige Gehölze ersetzt. Die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege werden gepflastert oder asphaltiert. Die dortigen Außenstellplätze erhalten einen Belag aus Rasengittersteinen. Die auf dem Grundstück notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswege werden entsprechend der behördlichen Anforderungen und der Planung zum Brandschutz hergestellt und ausgewiesen. Gestalterisch ist für das Gesamtgrundstück ein Regenwassermanagement unter anderem mit einer offenen Stellplatzpflasterung konzipiert.

### **ENDREINIGUNG**

Die Bezugsfertigkeit und Übergabe erfolgt wie im Neubau in besenreinem Zustand.

## **KONTAKTIEREN SIE UNS. WIR FREUEN UNS AUF SIE.**

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die angegebenen Zahlen sind unverbindlich. Bei den Fotos, Skizzen, Zeichnungen und Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrags sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Alle Grundrisse sowie eine genaue Baubeschreibung sind für Sie auf unserer Homepage [www.proviantbach-palais.de](http://www.proviantbach-palais.de) zum Download bereitgestellt.

### **UNTERLAGEN**

Der Verwalter erhält folgende Unterlagen in Kopie ausgehändigt: Energieausweis, eine Liste mit allen Handwerkern und Fachplannern, die bauliche und planerische Leistungen ausgeführt haben.

Dem Erwerber wird vor der Beurkundung eine Auflistung der Ausstattungsdetails ausgehändigt.

### **SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf nicht behindern und mit den geplanten und aus der Baubeschreibung und den Plänen ersichtlichen Ausführungen nicht kollidieren. Sie sind schriftlich an den Bauträger zu stellen. Sonderwünsche werden über den Verkäufer abgewickelt. Für die Bearbeitung eines Sonderwunsches werden auf die Angebotspreise der ausführenden Unternehmer pauschal 15 % Bearbeitungszuschlag erhoben. Dieser Zuschlag deckt die Planungskosten sowie den Abstimmungsaufwand auf Seiten des Verkäufers ab.

### **ZUSATZ**

Grundlage der Bauausführungen bilden die behördlichen Auflagen, insbesondere aus der Baugenehmigung sowie die der Sanierungsbehörde, die Genehmigungs- und die Ausführungsplanung. Änderungen zum derzeitigen Planungsstand, die sich aus vorgenannten Gründen ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Gewährleistung für sämtliche Mängel an der Umbau- und Sanierungsleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertrages des BGB. Danach verjähren Gewährleistungsansprüche bei Sanierungsarbeiten am Bauwerk in fünf Jahren und bei Arbeiten am Grundstück in 12 Monaten vom Zeitpunkt ihrer Abnahme an. Die Gewährleistungsfrist für technische Geräte, Verschleißteile und bewegliche Teile richtet sich nach den Herstellerangaben und beträgt maximal zwei Jahre. Insgesamt nicht wertmindernde Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, auf Grund von Auflagen der Baubehörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme der Hersteller bleiben vorbehalten. Der Bauträger handelt nach billigem Ermessen. Die in den Grundrissen mit unterbrochener Linienführung dargestellten Möbel sind nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Leistung. Dies gilt auch für Küchen. Angesichts der hohen Wärmedämmwerte (Fenster etc.) wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Nutzer/Mieter der Wohnung für eine ausreichende Heizung und Lüftung sorgen muss.



Die in der Baubeschreibung gezeigten Bilder dienen ausschließlich Illustrationszwecken. Unter [www.proviantbach-palais.de](http://www.proviantbach-palais.de) erhalten Sie mehr Informationen.

Bauträger: Terris Immo GmbH | Prinelstr. 2 | 86551 Aichach  
[terris-immo@online.de](mailto:terris-immo@online.de) | [www.terris-gmbh.de](http://www.terris-gmbh.de)