

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Errichtung eines 5 Familienhauses

#### **Vorbemerkungen**

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die geltenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Die Gebühren für behördliche Genehmigungen, Prüfstatik, technische Nachweise und die Vermessungskosten inkl. der End Einmessung sind im Festpreis enthalten.

#### **Gewährleistung**

Die Gewährleistungsfrist für die Bauleistungen richtet sich nach dem BGB und beträgt für das Gebäude 5 Jahre ab Abnahme. So wie für die Außenanlagen 1 Jahr.

#### **Allgemeines:**

Das im Grundriss eingezeichnete Mobiliar stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und gehört nicht zum Planungs-, Leistungs- und Lieferumfang.

Ausführungsänderungen aufgrund von technischen Notwendigkeiten, behördlichen Auflagen oder gestalterischen Erfordernissen bleiben vorbehalten.

Das Gebäude wird gemäß der gültigen Ausgabe der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichtet. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der heutigen Dichtheit der Gebäude und der üblichen Raumfeuchtigkeit im Haus, Schimmelpilzbildung entstehen kann. Dieser kann durch regelmäßiges Stoßlüften vorgegriffen werden.

#### **Gebäudebeschreibung**

Das Gebäude besteht aus einem mit drei Wohngeschossen: EG (Erdgeschoß), OG (Obergeschoß) und DG (Dachgeschoß).

#### **Erschließung**

Das Grundstück und das Gebäude werden vollständig erschlossen. Es werden die Entwässerungsleitungen vom Gebäude zum städtischen Anschluss inkl. Übergabeschächte erstellt. Die Grundleitungen und Rohrverbindungen zum Gebäude und in dem Gebäude, sowie die Anschlüsse an Schmutz- und Regenwasser werden aus Material, welches den technischen Erfordernissen entspricht, erstellt. Weitere erforderliche Entlüftungen für die Abwasserstränge werden über das Dach geführt.

Die Wasser- und Stromanschlüsse werden von den Versorgungsunternehmen ausgeführt und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Telefon- und Fernsehanschlüsse werden in die Hausanschlussräume geführt und von dort aus in die Wohneinheiten verteilt. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse gehört nicht zu den vertraglichen Leistungen des Bauträgers. Diese müssen vom Käufer selbst angemeldet werden.

#### **Rohbauarbeiten**

##### Erdarbeiten:

Alle für das Bauvorhaben notwendigen Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Rohrgräben, sowie das Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

Der vorhandene Mutterboden wird abgetragen und nach Fertigstellung des Gebäudes grob einplaniert und zur Weiterbearbeitung für die Grün- und Gartenflächen verwendet.

### **Tragstruktur:**

Die Tragstruktur des Gebäudes ist ein Flächentragwerk aus Stahlbetonwandscheiben, Stützen und Porotonwänden (oder vergleichbares Material). Zum statischen System gehören Außenwände, Stützen, innere Wandscheiben, Decken sowie Unter-/Überzüge. Diese sind jeweils aus Stahlbeton und Poroton (oder vergleichbares Material). Die Dimension und Betongüte erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Die Gründung erfolgt mit Streifen- bzw. Punktfundamenten aus Beton. Die Bodenplatte ist ebenfalls aus Beton. Diese Arbeiten erfolgen nach den statischen Erfordernissen. Die Decken- und die Wandstärken, die Materialwahl, die Stahlbewehrungen, die Beton- bzw. Mörtelgüte, sowie die Dimensionierung und die Güte des Bauholzes werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz und dem Wärmeschutz nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt.

### **Bauteile:**

*Bodenplatte, Wohnungstrennwände, Innenwände, Geschossdecken, Treppen,*

Die Bodenplatte und Kelleraußenwände werden aus WU-Beton gemäß statischen Erfordernissen und Bodenbeschaffenheit hergestellt. Die tragenden Garagen- bzw. Kellerinnenwände werden in Stahlbeton oder Poroton (oder vergleichbarem Material) erstellt. Die nicht tragenden Kellerinnenwände werden in Poroton (oder vergleichbarem Material) erstellt. Die Geschossdecken werden aus Beton, gemäß den statischen Erfordernissen, erstellt. Die Außenwände in den Geschossen entsprechend der gültigen Ausgaben der EnEV und den statischen Erfordernissen. Die tragenden- und nichttragenden Innenwände werden in den Geschossen aus Poroton (oder vergleichbarem Material) gemäß der statischen Erfordernissen erstellt. Die Abtrennungen, der Abstellräume, im Kellergeschoss werden ebenfalls in Poroton (oder vergleichbarem Material) mit Lüftungsöffnungen hergestellt. Der Aufbau der Geschosstreppenläufe erfolgt in Stahlbeton mit einer Schallschutzentkoppelung zu den Wohnungen.

### **Dachdecker- und Klempnerarbeiten:**

Die einzelnen Gebäudeteile erhalten ein Satteldach gemäß statischen und technischen Erfordernissen sowie schallschutztechnischen Bestimmungen. Die Flachdachabdichtungen werden teilweise mit Dachbahnen einschließlich Attikablechen versehen. Die Schrägdachanteile an allen Gebäuden werden mit Dachziegeldeckung versehen.

Der Dachaufbau des Steildaches besteht aus einer diffusionsoffenen Unterspannbahn mit einer Konterlattung auf den Sparren. Die Eindeckung erfolgt aus Dachziegeln inklusive allen systemgebundenen Formziegeln bzw. -Dachsteinen und Dachrinnen. Die Dachentwässerung wird mit Regenrinnen, Fallrohren, Einlaufblechen, Verwahrungen im Dachbereich, Entlüftungshauben und sonstigen Verwahrungen aus Titanzink bzw. Formteilen aus PVC ausgeführt.

### **Terrassen- und Balkonabdichtung mit Belag:**

Die Abdichtung erfolgt mit Dichtbahnen nach den anerkannten Regeln der Technik.

Die Dämmdicke wird gemäß Wärmeschutznachweis bemessen.

Terrassen und Balkonbeläge werden in Betonsteinplatten ausgeführt. Der Materialistenpreis für die Terrassenplatten 25,00 EUR/inkl. MwSt. Bei alternativer Auswahl in einem, vom Verkäufer, benannten Fachhandel, erhält der Käufer eine Gutschrift. (keine Gutschrift bei Materialpreisunterschreitung).

## **Innen Ausbau**

### **Elektroinstallation:**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens und den einschlägigen VDE-Richtlinien.

Hierunter fallen: Allgemeinzähler für alle gemeinschaftlich nutzbaren Räume, Flure, Treppenhaus, Zugänge, Garage usw. Zwischenzähler für die Heizungsanlage sind separat angeordnet. Die Allgemeinzähler der einzelnen Wohnungen befinden sich in den Technikräumen im Untergeschoss. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten.

Die Elektroleitungen sind in den Wohngeschossen unter Putz, im Untergeschoss und den Nebenräumen auf Putz ausgeführt. Telefon, Rundfunk, Fernsehen; Übergabepunkt sind an das vorhandene Breitbandkabelnetz im Kellergeschoss angeschlossen. Im Wohnzimmer, Schlafzimmer

und den restlichen Zimmern sind die Anschlussdosen für Rundfunk und Fernsehen vorhanden. Den Antrag auf Kabelanschluss stellt der Erwerber (Der Bauträger entscheidet ob die Objekte an das Breitbandkabelnetz oder an eine SAT-Anlage angeschlossen werden)  
Die Schalter und Steckdosen können im Flächenprogramm Fabrikat Berker S1 oder gleichwertig ausgeführt werden. In den Wohngeschossen in der Farbe polarweiß, in den Gemeinschaftsräumen und den Kellern auf Putz in grau.

## **Allgemein- und Kellerräume**

### **Kellergeschoss:**

Kellerinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallation. Aus- und Wechselschaltungen werden mit Langfeldwannenleuchten, in den Erschließungsbereichen des Kellers auf Putz montiert.

## **Ausstattung der Wohnung**

### ***Kochen:***

- 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Herdanschluss
- 4 Steckdosen mit separater Absicherung für Küchengeräte
- 1 Raumthermostat

### ***Wohnen/Essen:***

- 1 Wechselschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 7 Steckdosen
- 1 TV - Anschlussdose
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 Raumthermostat

### ***Diele/Flur:***

- 1 Wechselschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage
- 1 Raumthermostat

### ***Abstellen (falls vorhanden)***

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

### ***Bad:***

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für 1 Wandbrennstelle
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat

### ***Dusch-WC bzw. WC:***

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat

### ***Schlafzimmer:***

- 1 Wechselschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 7 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

### ***Kinderzimmer:***

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 6 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

**Arbeits- bzw. Gästezimmer (falls vorhanden oder geplant):**

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 6 Steckdosen
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

**Ankleide (falls vorhanden oder geplant):**

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat ( falls erforderlich)

**Balkon/ Terrasse:**

- 1 Ausschaltung für 1 Wandbrennstelle
- 1 Ausschaltung für 1 Steckdose mit Klappdeckel

**Heizungsinstallation, Warmwasserinstallation:**

Beheizung und Warmwasserbereitung werden über eine zentrale Luftwärmepumpe der Fa. Rotex (oder gleichwertig) erzeugt. Es handelt sich um eine modulierende und Außentemperatur geregelte Anlage.

Die Beheizung erfolgt über im Estrich gelegte Heizwasserrohrschleifen. Die Regelung der Heizung erfolgt über Raumthermostate in den Wohnräumen. Ausgenommen hiervon sind die Abstellräume und der Kellerbereich. Die Auslegung erfolgt nach der Wärmebedarfsberechnung nach GEG 2020. Zusätzlich wird eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert.

**Leitungen:**

Die Heizung und Wasserleitungen sowie die Abwasserleitungen, werden nach örtlichem Versorgerangaben bzw. Wasserqualität, gewählt. Die Steigleitungen werden durch die jeweiligen Wohneinheiten im Installationsschacht durchgezogen und dann in den Etagen verteilt.

Die Abwasserleitungen werden in senkrechte Fallleitungen als Schallschutzrohr bspw. db20, verlegt. In den Etagen werden HT Rohre installiert und die Leitungen durchgehend gegen Körperschallübertragung außen isoliert.

Die Anlagen werden nach Heizungsanlagenverordnung, nach den anerkannten Regeln der Technik, nach EnEV, DIN 1988, EN 1717, ZVSHK Blätter, DVGW Arbeitsblätter und nach KTW Empfehlung eingerichtet.

**Sanitärinstallation:**

Ein Anschluss für eine Spülmaschine im Küchenbereich ist vorgesehen. Der Waschmaschinen- und Trockneranschluss wird im Keller vorbereitet.

**Einrichtungsgegenstände:**

Wandhänge-WC, Fabrikat Duravit, Typ Stark 3 oder gleichwertig, Farbe weiss, WC-Sitz mit Deckel, mit Wandeinbauspülkasten WC-Papierrollenhalter mit Deckel, verchromt.

**Waschbecken für WC's:**

Fabrikat Duravit, Typ Stark 3 oder gleichwertig, Größe 43 x 55 cm, Farbe weiß mit Einhebel-Waschtischmischer Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig, Chrom, mit Ablaufgarnitur

**Waschtisch für Bäder:**

Fabrikat Duravit, Typ Stark 3, Größe 48,5 x 65 cm, Farbe weiss, mit Einhebel-Waschtischmischer Fabrikat Hans Grohe, Chrom, mit Ablaufgarnitur.

**Badewanne: (Sonderwunsch)**

Auf Wunsch kann das Bad zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet werden. Z.B. Fabrikat Renova oder gleichwertiges Fabrikat, Größe 160 x 80 cm, Farbe weiss, mit Einhebel-Wannenmischer, Unterputzmontage, Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig, Chrom, mit Ablaufgarnitur, mit Brauseschlauch und Handbrause Model Talis s mit Aufhängeschale.

**Duschbereich:**

bodenbündig montiertes Einbauelement (ca. 10 cm Schwelle),, Ablauf waagerecht DN 50,. Einhebel-Brausemischer Aufputzmontage, Fabrikat Hans Grohe Model Talis s oder gleichwertig, Chrom, mit Stange, mit Gelenkstück, Brauseschlauch und Handbrause.

**Zubehör:**

Handtuchhalter am Waschbecken verchromt.

**Fenster, Verglasung und Rollläden:**

Die Fensterelemente bestehen aus einer Kunststoff-Konstruktion, Aufteilung und Farbe innen weiß, innen und außen anthrazit, Verglasung nach technischen Anforderungen mit 3-facher Wärmeschutzverglasung.

Die Hauseingangstüranlage besteht aus Aluprofil, pulverbeschichtet, Farbe wie Fenster, thermisch getrennt, mit Sicherheitsverglasung. Außen werden Alu-Fensterbänke mit unterseitiger Antidröhnbeschichtung eingebaut. Alle Geschossfenster erhalten Rollläden in Kunststoff (grau). Alle Rollläden erhalten einen Elektroantrieb mit Schalter bis auf die notwendigen Fluchtwegfenster, wo eine Kurbel für den Handbetrieb installiert wird. Dachfenster erhalten keine Rollläden. Alu Rollläden und Rollläden für die Dachflächenfenster sind gegen Aufpreis und rechtzeitiger Absprache möglich.

**Schlosserarbeiten:**

Geländer der Geschosstreppe:  
aus Edelstahl-Rundrohr, Die Balkon- und Dachterrassengeländer werden als feuerverzinkte Metallkonstruktion gemäß Gestaltungsplan ausgeführt.

**Innenputzarbeiten:**

Einlagiger Gipsputz für alle Wand- und Stahlbetondeckenflächen.

**Außenputzarbeiten:**

Die Obergeschossfassaden erhalten einen Außenputz, die Farbe wählt der Bauherr aus.

**Estricharbeiten:**

Schwimmender Estrich mit darin verlegten Heizwasserrohrschleifen, einschließlich der entsprechenden Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Kellerräume: Schwimmender Estrich auf Trennlage

**Fliesen- und Natursteinarbeiten****Fliesenarbeiten:**

Im Bad, WC, Küchenboden und Küchenspiegel (max. 3,5 qm) werden Fliesen verlegt bis zu einer Höhe bis OK-Abmauerung (ca. 120 cm), im Duschbereich bis 220 cm, hellgrau verfugt, Plattengröße 30x60 cm oder 40x40 cm, Materialistenpreis für die Fliesen 30,00 EUR/inkl. MwSt./qm. Gutschrift bei alternativer Auswahl in einem vom Verkäufer benannten Fachhandel (keine Gutschrift bei Materialpreisunterschreitung).Leisten werden Alu oder verchromt.

**Allgemeinflächen und Kellergeschoss:**

Die Geschosstreppe wird in Feinsteinzeug, Naturstein oder Kunststein verlegt.

## **Bodenbeläge:**

Bodenbeläge in den Wohnungen in Laminat, PVC – fertig verlegt, Materialpreis

## **Innentüren und Kellertrennwände 20 € inkl. Mwst.**

### **Innentüren:**

Holztüren mit Holzzargen, Oberfläche weiß, foliiert, mit Buntbartschloss.

Türen im Bad, Dusche/WC und WC mit Badzellenschloss.

Um die Funktion der Lüftung in den Bädern und WCs für die erforderliche Luftströmung raumübergreifend zu gewährleisten, sind die Türblätter unten um ca. 15 mm gekürzt (Unterschnitt) oder erhalten ein Lüftungsgitter.

Alle Wand- und Deckenflächen werden zur Abnahme tapezierfertig übergeben.

## **Malerarbeiten**

### **Alle Decken und Wände in den Wohnungen und im Treppenhaus mit Malervlies und weissem Anstrich**

### ***Bau- und Grundreinigung:***

Zur Abnahme oder vor der Ausführung von Eigenleistungen werden die Wohnung und die Kellerräume besenrein übergeben.

### ***Bepflanzungen:***

Die Bepflanzung und Gartenlage erfolgt in **Eigenleistung** und nach den Wünschen des Erwerbers.

### ***Außenanlagen:***

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt entsprechend den topografischen Gegebenheiten, den behördlichen Auflagen und den Festlegungen des Bauträgers.

Balkone, Terrassen sowie Hauszuwegungen erhalten einen Oberflächenbelag aus Betonsteinplatten. Stufen- und Treppenanlagen im Außenbereich werden aus Betonblockstufen hergestellt. Befestigte Flächen erhalten teilweise Betonrückenstützen (L-Steine) als Abschluss zur Grünfläche.

### **Fertigstellung:**

Die Fertigstellung des Bauvorhabens inkl. Der Fertigstellung der Außenanlagen wird spätestens zum 31.05.2019 erfolgt sein.

### ***Hinweis:***

Diese Baubeschreibung entspricht dem Planungsstand auf der Grundlage der Baugenehmigung vom **30.04.2018**