



Baubeschreibung

Wohnanlage Langer Weg 3 in Achstetten

I. Vorbemerkungen:

Grundlage der Bauausführung bilden:

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, die Wärmeschutzverordnung, die anerkannten Regeln der Technik, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und die folgende Baubeschreibung.

Zur schlüsselfertigen Erstellung des Mehrfamilienhauses mit 8 Eigentumswohnungen gehören neben den Planungs- und Bauleitungshonoraren, die mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden behördlichen Gebühren, sowie die derzeitigen Erschließungs- und Anliegerkosten.

Im Einzelnen sind dies:

- Höhenaufnahme des Grundstücks
- Rückbau der auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäude
- Lagepläne zum Baugesuch M 1:500
- Baugesuch M 1:100 mit sämtlichen Baueingabeformularen
- Erstellung von Arbeitsplänen im Maßstab 1:50
- Statische Berechnung mit Bewehrungsplänen und deren Prüfung
- Abstecken der Baugrube durch den Geometer
- Erstellen und Einschneiden des Schnurgerüsts
- Versorgung mit Baustrom und Bauwasser während der Bauzeit
- Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser
- Bauleitung der auszuführenden Arbeiten bis zur Übergabe der einzelnen Wohnungen an den Käufer (außer Sonderleistungen bzw. Eigenleistungen)
- Energieausweis

Unser Gebäude erfüllt die derzeitigen Anforderungen an ein Effizienzhaus 55*

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden berechnet nach DIN 4109 Beiblatt 2.

Die geplanten Wohnungen werden schlüsselfertig laut nachfolgender Beschreibung erstellt:

Kursiv geschriebene Erläuterungen und Bauteile betreffen nur die Dachgeschosswohnungen

Das Gebäude wird barrierefrei und weitgehend schwellenfrei zugänglich hergestellt.

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug, umgeben vom Treppenhaus, über den alle Wohnungen und der Keller leicht erreichbar sind.

*Stand: Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020

Im Untergeschoß befinden sich:

Der Technikraum, die abschließbaren Kellerräume, sowie der Trockenraum und Kinderwagenabstellplatz, Fahrradstellplätze. Waschmaschinenanschlüsse werden in den Wohnungen jeweils im Bad vorgesehen.

PKW – Stellplätze

Die PKW-Stellplätze befinden sich im Erdgeschoss und werden optisch markiert.

Wohnungen

Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse.

II. Rohbauleistungen

- Erdarbeiten** Abbruch des Bestandsgebäudes und Nebenbauwerken.
Abtragen des Oberbodens, Ausheben der Baugrube, Verfüllen der Arbeitsräume mit Aushubmaterial, bzw. wo notwendig, mit Kiesmaterial.
Der gelagerte Oberboden wird auf das Rohplanum der unbebauten Flächen aufgetragen. Überschüssiges Bodenmaterial wird abgefahren und fachgerecht entsorgt.
- Kanalisation** Alle Grundleitungen zur Entwässerung des Gebäudes, werden in Kunststoff-Rohren (KG2000) ausgeführt und fachgerecht, nach der örtlichen Abwassersatzung, an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Oberflächenwasser wird der Vorgabe des Wasserwirtschaftsamts entsprechend zur Versickerung gebracht (Sickermulde Ost- und Westseite).
- Betonarbeiten** Alle Betonteile werden nach den statischen Berechnungen eines Ingenieurbüros für Tragwerksplanung dimensioniert. Der Fußboden im UG, außer das Treppenhaus, wird als Stahlbetonboden, Oberfläche geglättet, ausgeführt.
Die Kellerumfassungswände werden in Beton mittels einer Systemschalung ausgeführt.
Die Geschoßdecken werden als massive Stahlbetondecken hergestellt. Die Geschoßtreppen sind einläufige Betontreppen bzw. Zwischenpodeste die mit Natur-, Kunststein oder Fliesen belegt werden. Die Materialauswahl obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit dem Gesamtfarb- und Materialkonzept des Gebäudes. Notwendige Dämmungen an Betonteilen werden laut Wärmeschutzberechnung eingebaut.
- Mauerarbeiten** Die Außenwände werden als Leichtziegel mit Mineralwollkern als 36,5 cm dicke Wand erstellt. Die Innenwände werden als Hochlochziegel vermauert. Wohnungstrennwände werden in massivem Ziegel (Rohdichte 2,0) bzw. als Betonfüllziegel ausgeführt. Installationsvormauerungen werden raumhoch erstellt. Erstellung des Mauerwerks erfolgt nach der allgemeinen Mauerwerksnorm DIN 1053 und oder deren angehängten DIN Norm 1053-2, DIN Norm 1053-3, DIN Norm 1053-4.
- Dachkonstruktion** Ein Satteldach schließt das oberste Geschoss der Dachgeschosswohnungen ab, eingedeckt mit Betondachsteinen. Die Nord- und Südseite erhalten Dachgauben.

Spenglerarbeiten Die Dachentwässerung wird mit einer halbrunden, vorgehängten Dachrinne inkl. der benötigten Fallrohre und Formstücke ausgeführt. Sämtliche Anschluss- und Kehlbelche sowie alle weiteren Verblechungen werden in Titanzink hergestellt.

III. Technische Anlagen

Heizung & Warmwasser

Das Gebäude wird mit Erdwärme (Sole-Bohrung) in Verbindung mit einer Wärmepumpe beheizt und mit Warmwasser versorgt. Es wird ein Warmwasserspeicher mit entsprechendem Zubehör montiert. Ebenso erhält das Gebäude eine Enthärtungsanlage. Nach Vorgabe des Lüftungskonzepts wird eine nutzerunabhängige Lüftung eingebaut welche über elektr. Lüfter in den Bädern und/oder WC´s in Verbindung mit Fensterfalzlüftern betrieben wird.

Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, welche über Raumthermostate in jedem Raum gesteuert werden. Abstell- und Hauswirtschaftsräume, Dielen/Flure, WC´s erhalten keinen separaten Thermostat. Diese untergeordneten Räume werden an den Heizkreislauf des jeweils angrenzenden Raumes angeschlossen.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler, welche von der Hausverwaltung / Wohnungseigentümern gemietet werden.

Sanitärinstallation

Die Installationen der Rohrleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt und in Wand- und Deckenschlitzen sowie in Vorwand - Installationswänden verlegt. Die Bäder und WC´s erhalten elektrische Lüftungsgeräte.

Das Gebäude erhält einen gemeinschaftlichen Außenwasseranschluss.

Unsere Sanitärobjekte vom namhaften, deutschen Markenhersteller VI-GOUR, Serie derby style oder gleichwertig werden in elegantem weiß einschließlich allen erforderlichen Armaturen inkl. Zubehör (Spiegel, Handtuch-, Papierhalter) ausgeführt.

Einrichtungsgegenstände Küche:

Sanitäre Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss und Ablauf für eine Spüle.

Elektroinstallation Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE - Vorschriften ausgeführt. Im Untergeschoss werden die Installationsleitungen, Schalter und Dosen (Fabrikat Gira oder gleichwertig) auf der Wand installiert. In den Wohnungen wird die Elektroinstallation Unterputz verlegt. Es wird ein nach Planungsvorgabe der Elektroplanung ausreichend dimensionierter Zählerschrank mit einer entsprechenden Unterverteilung in jeder Wohnung eingebaut. Es wird das Schalterprogramm AS500 WW in weiß der Fa. Jung oder gleichwertig verbaut. Im Hauseingangsbereich wird eine Türsprechanlage mit Gegensprecheinrichtung zur einzelnen Wohnung installiert. Die Anlage ist mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet. Die Dachgeschosswohnungen erhalten eine Video-Klingel.

Alle Wohnungen erhalten:

- 1 Sprechanlage mit Freisprechfunktion
- 1 Telefon – Anschluss komplett
- 1 Elektrounterverteilung
- 1 Multi – Media Verteiler

Allgemeinräume

Beleuchtung gesteuert über Bewegungsmelder.

PKW - Stellplätze

Jeder TG - Stellplatz erhält 1 Steckdose an einem Wand- oder Stützenbauteil des entsprechenden Stellplatzes. Zudem wird ein Leerrohr für evtl. spätere E-Autoladestation vorgesehen. Die Elektroarbeiten werden Aufputz ausgeführt.

Rauchmelder

Wird von der Hausverwaltung bestellt und eingebaut.

IV. Ausbauleistungen

- Außenputz** Es wird ein 2-lagiger mineralischer Faserleichtputz (Körnung 2 mm) aufgebracht, der einen zweifachen Schutzanstrich erhält. Die Farbe wird nach einem vom Bauträger abgestimmten Farbkonzept festgelegt.
- Innenputz** Die Innenwände erhalten einen ca. 10-15 mm starken, geglätteten Gipsputz, vorbereitet zur Aufnahme einer mittleren Raufasertapete. Alternativ ist ein geflitzter Putz nach Absprache und Aufpreis möglich. Das Treppenhaus erhält einen Kalk- Zementputz, Oberfläche gefilzt.
- Estrich** Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung und Schalldämmung.
- Glas & Fenster** Fenster- und Türelemente aus Kunststoff weiß bzw. nach Farbkonzept des Bauträgers, Wärmeschutzverglasung nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung. Bei 2-flügeligen Fenstern je 1 Dreh-Kipp-Flügel. Jede Wohnung erhält eine Hebeschiebetür als Terrassen- oder Balkon- tür. Bei Wohnungen mit zwei Balkonen/Terrassen ist nur eine Hebeschiebetüre eingebaut.

Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren werden mit wetterbeständigen und wartungsarmen Kunststoffrollläden, mit Gurtwickler ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept Bauträger. Dachfenster erhalten einen Sonnenschutz.

Dachgeschoßwohnung:

Fenster und Fenstertüren mit wetterbeständigen, elektrisch betriebenen Aluminiumjalousien, C-Profil, gebördelt, Farbe silber (EV1 eloxiert) bzw. nach Farbkonzept des Bauträgers.

Fensterbänke

Innen: Kunststoffbeschichtete Platten in weiß bzw. abgestimmt auf die Fensterfarbe.

Außen: Aluminiumfensterbank weiß bzw. abgestimmt auf die Fensterahmenfarbe.

Türen**Hauseingangstür:**

Ausführung als Alu-Rahmentüre, Oberfläche lackiert, Farbe entsprechend Farbgestaltung Bauträger.

Seitenteil mit Glaseinsatz, Mehrfach-Sicherheits-Verriegelung und elektr. Türöffner.

Wohnungseingangstüren:

Bestehend aus Stahl-Umfassungszarge, Dichtungsgummi grau. Holztürblatt gefälzt, Oberfläche TRH-seitig nach Farbgestaltung Bauträger. Wohnungsseitig gleich wie Treppenhausseitig, Eiche, Buche, Ahorn bzw. nach Türenkollektion Hersteller, Schallschutzklasse 3 Rwp 42 dB, Prüfklima c – Gewährleistung Hersteller 3°-23° Kalt-/ Warmzone – (Vollspan mit Alu-Dampfsperre, 3-teilige Bänder, PZ-Schloss, absenkbare Bodendichtung). Wechselgarnitur Knopf/Drücker L-Form Edelstahl Rosette PZ, digitaler Türspion. Das wohnungsseitige Türblatt kann auf Anfrage (evtl. Mehrkosten vorbehalten) in anderer Optik wie die Treppenhausseite ausgeführt werden.

Zimmertüren und Türrahmen:

Türelemente gefälzt, Oberfläche Decora uni weiß bzw. nach Türenkollektion Hersteller. Türblatt Röhrenspanmittellage, 2-teilige Bänder vernickelt, Buntbart-Schloss, Zarge auf Gehrung gearbeitet. Mit im Farbton passender Gummidichtung. Drückergarnitur L-Form Edelstahl Rosette BB, WC und Bad mit Riegelolive und WC-Schloss, Räume ohne Fenster mit Türluft unten ca. 12mm.

Schiebetüren werden auf der Wand montiert, nicht in der Wand.

Untergeschoß:

Diese Türen werden als Stahl-Brandschutz/ Rauchschutz oder Mehrzwecktüren nach Forderung der Genehmigungsbehörde ausgeführt. Drückergarnitur Kunststoff, schwarz mit Kurzschild PZ (Profilzylinder).

Schließanlage:

Haustür, Wohnungstüren und Kellertüren werden mit einer Zentralschloss - Schließanlage versehen, sodass jeder Eigentümer seine jeweiligen Türen mit nur einem Schlüssel öffnen und schließen kann.

Briefkastenanlage:

Im Zugangsbereich der Haustür wird eine Briefkastenanlage nach Farbwahl des Bauträgers montiert.

**Treppen- &
Balkongeländer**

Treppen: Handlauf aus Edelstahl, rund, einseitig an der Wand montiert.

Balkone: verzinktes Geländer aus Pfosten und Handlauf. Zwischen den tragenden Pfosten wird ein Untergurt angebracht. Als Geländerfüllung werden senkrechte Flachstäbe (ca. 25x6 mm) eingeschweißt.

Fliesenbeläge

Bad und WC erhalten einen Fliesenboden.

Bad: Das Bad wird raumhoch gefliest.

WC: Wandfliesen werden auf Höhe von ca. 1,25 m hergestellt.

In unseren Fliesenleistungen ist ein kalkulierter Materialwert von 40 €/qm bzw. im DG (45 €/qm) einschließlich MwSt. enthalten. Materialkosten für einen Sockel sind anteilig im vorgenannten Preis pro qm enthalten.

Fugenfarbe grau

Farbige Verfugungen und gesonderte Verlege-Muster können gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Kalkulierte Fliesengrößen: bis 30 cm x 60 cm

Größere Maße und kalibriertes Fliesenmaterial erfordern einen Verlegemehraufwand. Bei Bedarf erstellen wir gerne ein Angebot.

Wahlweise kann in den Bädern auf eine raumhohe Verlegung verzichtet werden. In diesem Fall wird anstelle von Fliesen die Wand verputzt und gestrichen. Diese Ausführungsvariante ist kostenneutral.

Bodenbeläge

Wohn- und Esszimmer, Küche, Flur, Schlafen:

Vinylboden, schwimmend verlegt, im Materialwert von 40,00 €/qm bzw. im DG (45 €/qm) einschließlich MwSt. Im vorgenannten Preis sind Sockelleisten anteilig enthalten.

Parkett-, Teppich- oder andere Bodenarten nach Wahl können ebenfalls bemustert und ausgeführt werden. Da sich die Verlegepreise bei anderen Bodenarten ändern können, erstellen wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot.

Abstellraum

Wird in der Materialwahl des jeweils direkt angrenzenden Raumes ausgeführt.

Eine Vergütung von günstigeren Bodenbelägen wie oben beschrieben erfolgt nicht.

Die Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Betonwerkstein (bis LxB: 40x60cm), verlegt auf einem Splittbett.

**Malen &
Tapezieren**

Wohnungen: Decken und Wände werden mit strukturierter mittlerer Raufaser tapeziert und erhalten einen Anstrich in weißer Tönung.

Untergeschoß: Betonwände und Decken im Keller werden ohne Verputz gestrichen.

Außenanlagen

Der Hauszugang erhält einen Betonsteinbelag (Pflasterbelag). Die Grünflächen werden als Rasen angesät. Das Anwachsen wird durch die Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung sichergestellt (bewässern etc.)

V. Allgemeines/Was Sie noch wissen sollten

Die im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragenen Möblierungen (auch für Küche, Terrasse oder Balkon) dienen nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellten Bepflanzungen.

Vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Nicht wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung aufgrund von Auflagen der Behörden, Änderung der Lieferprogramme sowie geringfügige Abweichungen der Innenmaße bleiben vorbehalten.

Wir behalten uns Änderungen hinsichtlich der Ausführung zum Zwecke der Verbesserung und Optimierung des Objektes vor.

Maßgeblich für die Ausführung ist grundsätzlich die Baubeschreibung. Bei Differenzen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist für die Ausführung allein die Baubeschreibung gültig.

Das Bauwerk wird nach den von der Baubehörde genehmigten Plänen und den Arbeitsplänen im Maßstab 1:50 sowie der Baubeschreibung gefertigt. Anlässlich der technischen Ausarbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können sich Änderungen von Bauteilen gegenüber den beurkundeten Teilungsplänen ergeben. Abweichungen sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen einer Optimierung des gesamten Bauwerks und werden nicht gesondert mitgeteilt.

Durch Technikinstallationen vor allem in Bädern und WC`s kann es zu geringen Grundrissveränderungen kommen.

Im Bereich der Kellerräume befinden sich teilweise sichtbare Haustechnikleitungen an Decke und Wand.

Katastervermessung

Die Katastervermessung und deren Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme durch das Vermessungsamt ist nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers und wird von den Käufern getragen.

Sonstiges

Sonderwünsche

Etwaige Sonderwünsche, worunter alle Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und zusätzliche Einrichtungen zu verstehen sind, dürfen nur ausgeführt werden, wenn diese dem Verkäufer rechtzeitig mitgeteilt worden sind und er ihrer Erfüllung schriftlich zugestimmt hat. Die Entscheidung ob Sonderwünsche ausgeführt werden können obliegt dem Verkäufer.

Bei Ausführung von Sonderwünschen sind vom Käufer die dadurch veranlassten Mehraufwendungen zu erbringen. Weiter hat der Käufer die tatsächlich anfallenden Kosten für Architekten-, Ingenieurs- und Bauleistungsleistungen zu tragen.

Eigenleistungen:

Eigenleistungen können nach Absprache und Einwilligung des Verkäufers möglich sein.

Heizen und Lüften:

Bei Neubauten sind die Heiz- und Lüftungsgewohnheiten der Bewohner auf die besonderen Bedingungen abzustellen. Hierzu gehört insbesondere ständiges Beheizen aller Räume sowie täglich mehrmaliges kurzzeitiges Lüften (Stoßlüften). Trotz des Lüftungskonzepts erübrigt sich das tägliche mehrmalige Stoßlüften nicht.

Baureinigung:

Jede Wohnung erhält eine Grundreinigung vor Übergabe an den Käufer. Eine eigene Baureinigung des Käufers vor dem Einzug erübrigt sich dadurch erfahrungsgemäß jedoch nicht.

Stand: November 2022