

Apartmentanlage „Rosensteinblick“

Wohnanlage mit 2 x 7 Familien Häuser
in Mögglingen im Mühlgäßchen



INHALTSVERZEICHNIS

I. GEBÄUDEKONZEPTION	3
II. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN	5
III. ROHBAUARBEITEN	5
IV. INNEN- AUSSENPUTZARBEITEN	9
V. DACHDECKER- UND KLEMPNER-ARBEITEN	9
VI. SCHREINER- UND VERGLASUNGS-ARBEITEN	10
VII. HEIZUNGS- UND WARMWASSER-VERSORGUNG	12
VIII. SANITÄRINSTALLATION	13
IX. ELEKTROINSTALLATION	15
X. NATURWERKSTEINARBEITEN	18
XI. FLIESENLEGERARBEITEN	18
XII. ROLLADENARBEITEN	19
XIII. MALER- UND ANSTREICH-, TAPEZIERARBEITEN	19
XIV. ESTRICHARBEITEN	20
XV. GEBÄUDETREPPEN	20
XVI. PERSONENAUFZUG	21
XVII. TIEFGARAGE	21
XVIII. BODENBELÄGE	22
XIX. BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN	22
XX. WOHNUNGSLÜFTUNG	23
XXI. AUSSENANLAGEN	23
XXII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24

I. GEBÄUDEKONZEPTION

PROJEKTBECHREIBUNG

Mit dem Projekt „Wohnanlage Rosensteinblick“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 lichtdurchfluteten, modernen und großzügig geschnittenen Wohneinheiten auf einem insgesamt ca. xxxx m² großen Grundstück in Mögglingen.

Die Ausführung erfolgt in bewährter Massivbauweise. Die Wohngebäude werden unterkellert. Im Untergeschoss sind der Müllraum, 28 Fahrradabstellplätze, die Kellerabteile und die Haustechnik untergebracht.

Die gemeinsam genutzte Tiefgarage im Untergeschoss mit 14 Stellplätzen.

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug eingebaut, mit dem die Wohngeschosse und das Untergeschoss ohne Stufen erreicht werden können.

Die einzelnen Wohnungen verfügen jeweils über einen großen Balkon/Loggia, oder Dachterrasse bzw. Terrasse.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnfläche wurde nach der DIN 277 auf der Grundlage der Bauantragspläne (M=1:100) ermittelt. Die jeweiligen Balkon-/ Terrassenflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

ENERGIEEINSTUFUNG KfW 55

Das Gebäude wird nach der KfW 55Energieeinsparverordnung EnEV Stand 2016 errichtet. Die Energieberechnung und die Überwachung durch einen externen Energieberater ist nicht enthalten.

Hinweis: Kennzahlen zum Energieverbrauch sind rechnerische Werte, der tatsächliche Verbrauch hängt darüber hinaus vom individuellen Nutzungsverhalten der Bewohner ab.

SCHALLSCHUTZ

Für das Gebäude wird ein Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgeführt.

BLOWER-DOOR-TEST

Im Rahmen der Abnahme wird ein Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) durchgeführt. Mit Übergabe Ihrer Wohnung erhalten Sie den Energieausweis des Wohngebäudes.

ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück wird mit Medien wie Wasser, Strom und Abwasser voll erschlossen. Der TV- Kabelanschluss und der Anschluss an das Kabelnetz der Telekom ist Sache des Käufers.

Alle Anschlüsse für Trinkwasser und Stromversorgung, sowie die Entwässerung werden nach den DIN Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Gemeinde Essingen erstellt.

ÜBERGABE

Das Objekt wird besenrein übergeben.

II. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

PLANUNGSLEISTUNGEN

Alle Bauantragsunterlagen, der Lageplan, die Teilungsgenehmigung sowie evtl. erforderlichen Abnahmen während der Bauzeit, Baugenehmigungsgebühren und die statischen Berechnungen sowie die erforderlichen Berechnungen, gemäß der Energieeinsparverordnung, d.h. der Energieausweis, sind im Festpreis enthalten.

Hierzu gehört auch das Einmessen des Baukörpers mit den erforderlichen Vermessungen vor Baubeginn, die Kosten sind enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für abschließende Einmessung des Gebäudes in das Kataster.

Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Wasserbeanspruchung und Bodenbeschaffenheit vor Baubeginn ist selbstverständlich auch enthalten.

Planänderungen, aufgrund von Sonderwünschen, werden nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) berechnet und gesondert in Rechnung gestellt.

III. ROHBAUARBEITEN

1. ERDARBEITEN

Vor Ausheben der Baugrube wird der Oberboden, soweit vorhanden abgeschoben und auf dem Bauplatz seitlich gelagert.

Das Aushubmaterial der Baugrube, Arbeitsräume, Fundamente und Kanalgräben werden seitlich auf dem Bauplatz gelagert. Überschüssiges Aushubmaterial, welches nicht zum Wiederverfüllen verwendet wird abgefahren.

Im Zuge der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume und Kanalgräben schichtweise mit dem vorhandenen Aushubmaterial bis zum Grobplanum verfüllt. Ebenso wird das Grobplanum des späteren Geländes hergestellt.

2. ENTWÄSSERUNGSKANALARBEITEN

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungskanalarbeiten zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser werden unterhalb der Bodenplatte in den erforderlichen Querschnitten entsprechend der Vorgaben des Versorgungsträgers erstellt und an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Auf dem Grundstück wird ein Kontrollschacht in entsprechender Tiefe eingebaut.

3. MAURER-, BETON-, STAHLBETONARBEITEN

BODENPLATTE, FUNDAMENTE

Die Bodenplatte wird auf einer kapillarbrechenden Schicht mit Streifenfundamenten gegen Erdreich, nach geologischen und statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt. Die Bodenplatte und die Fundamente erhalten eine Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

In die Fundamentierung wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift eingebaut und in den Technikraum im Untergeschoss geführt.

Der Tiefgaragenboden wird mit einem Pflasterbelag ausgeführt. Ausführungsbeschreibung siehe Punkt XVII. Tiefgarage

KELLERUMFASSUNGSWÄNDE –INNENWÄNDE

Die Kellerumfassungswände werden in Beton, Ziegel, Kalksandstein*) nach Festlegung durch den **Auftragnehmer** in der statisch erforderlichen Stärke erstellt.

Bei Betonwänden wird die Boden-Wand-Fuge mit einem umlaufenden Fugenblech ausgeführt.

Die massiven Kellerwände sind an allen erdberührenden Außenflächen gegen Bodenfeuchte geschützt.

Die Kellerräume sind als Lagerräume vorgesehen und werden nicht beheizt. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet. In der Waschküche ist ein Bodenablauf vorgesehen.

Auch die unbeheizten Bereiche der Kellerräume erhalten auf den außenseitigen Kellerumfassungswänden eine Perimeterdämmung und werden auf der Bodenplatte mit einer Dämmlage im schwimmend verlegten Estrich versehen. Die Wärmedämmung erfüllt die Mindestanforderung des klimatischen Wärmeschutzes.

Für die Umfassungswände und den Boden der Tiefgarage ist eine Dämmung nicht vorgesehen.

Die Innenwände des Kellers werden in massiver Bauweise als Gipswanddielen oder in Alu Ständerbauweise nach Festlegung durch den **Auftragnehmer** hergestellt.

Die Oberflächen der Betonwände bleiben in schalungsglatter Struktur in Sichtbetonklasse SB1 (geringe Anforderungen an optische Eigenschaften) und erhalten einen Anstrich, wie unter Punkt XIII. beschrieben.

Die lichte Rohbauhöhe richtet sich nach dem Vertragsplan. Diese Höhe verringert sich um den Bodenaufbau ggfs. aus Dämmung, Estrich und Bodenbelag.

AUFZUGSSCHACHT

Die Umfassungswände werden in Beton nach Festlegung durch den **Auftragnehmer** in der statisch erforderlichen Stärke erstellt.

KELLERFENSTER, LICHTSCHÄCHTE

Falls in den Plänen vorgesehen, werden die Kellerfenster als Leibungsfenster in den Maßen 80 cm x 60 cm aus bruchfestem, glasfaserverstärktem Polyester mit Kippflügel und Isolierverglasung ausgeführt.

Lichtschächte werden in Beton, Breite 0,80 m, Tiefe 0,4 m, Höhe 1,00 m, vor den Fenstern ausgeführt. Die Lichtschächte sind nicht befahrbar.

Im Bereich von Stellplätzen werden die Lichtschächte befahrbar als Stahlbetonlichtschächte ausgeführt.

Die Lichtschächte erhalten eine Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten, inkl. Abhebesicherung und Montage.

KELLERABTEIL

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Kellerraum. Die Zugangstüren, wie unter Punkt VI. Kellertüren beschrieben, erhalten einen Schließzylinder, passend zur Schließanlage.

VORWANDINSTALLATIONEN-SCHACHTABTRENNUNGEN

Die aus brand- und/oder schallschutztechnischen Gründen gegebenenfalls erforderlichen Vorwand- oder Schachtinstallationen werden in Trockenbauweise mit Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten je nach Erfordernis ein- bzw. zweilagig oder mit massivem Mauerwerk nach Maßgabe des **Auftragnehmers** ausgeführt. Hieraus können sich geringfügige Änderungen in der Wohnfläche bzw. in der Raumhöhe ergeben, die jedoch keinen Anspruch auf eine preisliche Minderung herleiten.

AUßENWÄNDE DER WOHNGESCHOSSE

Die Geschosshöhe richtet sich nach dem Vertragsplan.

Die Außenwände der Wohngeschosse sind gem. Plan aus einem massiven Wandbaustoff (z.B. Ziegel oder Ytong-Porenbeton) hergestellt. Das bedeutet für Sie eine hohe Wärmedämmung und einen guten Schallschutz.

INNENWÄNDE DER WOHNGESCHOSSE

Alle tragenden und nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse sind solide handwerklich gemauert (z.B. Ziegel, Gipswanddielen massiv).

GESCHOSSDECKEN

Alle Geschossdecken sind Stahlbeton-Teilfertigdecken mit Ortbetonschicht – die Decke über Dachgeschoss wird ebenfalls als Stahlbetondecke, wie zuvor beschrieben, ausgeführt.

Im Bereich der Außenwände sind diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken entsprechend der Energiebedarfsberechnung nach EnEV, gedämmt.

HAUSEINGANGSPODEST

Das Hauseingangspodest wird im Zuge der Außenanlagen (s. Punkt. XXI) hergestellt.

Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden aus Ziegel, Kalksandstein oder Beton nach Maßgabe des **Auftragnehmers** ausgeführt.

IV. INNEN- AUSSENPUTZARBEITEN

FASSADENPUTZ

Die Fassaden der Wohngeschosse sowie die nicht erdberührenden Teile des Hauses im Untergeschoss sind zweilagig, witterungsbeständig verputzt.

Die letzte Lage bildet ein weiß eingefärbter, mineralischer Reibputz (Körnung 3 mm) nach DIN EN 998-1. Der Putz für den Haussockel ist fein verrieben.

Die Betonsockel, die betonierten Kellerwände, die gedämmten Bereiche im Lichtschacht sowie die Betonstützwände bleiben unverputzt.

INNENPUTZ

Die inneren, gemauerten Wandflächen aller Räume der Wohngeschosse, des Treppenhauses, des offenen Kellervorplatzes erhalten einen Wandfeinputz.

Beim Wandfeinputz kommen innen einlagige Feinputze der Putzgruppe IV in Qualitätsstufe 2 mit gefilterter Oberfläche für Anstrich bzw. geglätteter Oberfläche für Raufasertapete zur Anwendung.

Senkrechte Mauerkanten in den Wohngeschossen erhalten feuerverzinkte Kantenschutzschienen, die diese gegen Stoßbeschädigung schützen.

Die gemauerten Wände innen in Bädern und bei einem Keller bzw. bei evtl. Kellerräumen im Untergeschoss erhalten einen einlagigen Kalkzementputz. Betonierte Wände und Gipswanddielen erhalten keinen Putz.

TREPPENHAUS

Die Treppenhauswände erhalten zusätzlich einen mineralischen Edel-Reibputz mittlerer Struktur in Weiß.

V. DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEIT

FLACHDACH, NICHT GENUTZT

Es kommt eine Abdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen der Flachdachrichtlinien zur Ausführung. Die Abdichtung wird im Verbund mit der im Gefälle betonierten Stahlbetonplatte aufgebracht. Die Dämmung erfolgt mit extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz. Oberseitig wird eine wasserableitende Abdeckung aufgebracht. Als Oberflächenschutz wird eine extensive Begrünung aufgebracht. Das Dach ist nur zu Wartungszwecken begehbar. Eine zeitweise Pfützenbildung auf dem Dach ist möglich und stellt keinen Mangel dar.

FALLROHRE, EINFASSUNGEN

Die Fallrohre, mit allen erforderlichen Formstücken, sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, wie z.B. Kragplattenanschlüsse oder Attikaabdeckungen sind in Titan-Zinkblech*) nach DIN 1787 ausgeführt.

Anschlüsse an die Dachhaut erfolgen – soweit erforderlich – in Walzblech. Die Regenfallrohre werden an der Außenfassade entlang geführt und an den Regenwasserkanal angeschlossen.

VI. SCHREINER- UND VERGLASUNGS-ARBEITEN

AUßENFENSTER UND TÜREN

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnräume mit Kunststoffprofilrahmen, Innen Weiß, Außen foliiert ähnlich RAL 7016 (soweit erforderlich mit Stahlverstärkung) ohne Sprossen ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren haben Aluminium F1 -Fenstergriffe für Einhandbedienung, verdeckt liegende Mechanik in Stahl mit Gummilippendichtung – sofern nicht feststehende Fenster im Vertragsplan vorgesehen sind.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine hochwertige Dreifach-Wärmeschutzverglasung, gemäß der Energiebedarfsberechnung. Die Fenster sind außen winddicht an den Fassadenputz und innen dampfdicht an den Innenputz angeschlossen.

Eine besondere Einbruchhemmung ist nicht vorgesehen. Ebenerdig zugängliche Fenster und Fenstertüren können auf Wunsch gegen Aufpreis in der Widerstandsklasse RC 2 N ausgeführt werden.

An Fensterbrüstungen sind außen aluoxidierte Abdeckungen mit Tropfkante angebracht.

Bei Einbau von Sonderverglasungen (z.B. Sicherheitsglas oder Schallschutzglas) verändert sich technisch bedingt der Ug-Wert.

Treppenhausfenster werden entsprechend den Wohnraumfenstern, jedoch mit Festverglasung ausgeführt. Je Geschoss wird ein Fenster mit Fensterflügel zum Öffnen eingebaut.

HAUSEINGANGSTÜREN

Die Hauseingangstüren werden in Aluminium mit außenseitiger Griffstange aus Edelstahl ausgeführt. Innenseitig mit Drückergarnitur. Es werden ein Profilzylinder passend zur Schließanlage sowie ein elektrischer Türöffner eingebaut. Farbe der Profile passend zu den Fenstern. Einbruchhemmung RC 2.

Im Bereich der Hauseingangsanlage befindet sich die Briefkastenanlage. Die Klingel und die Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen werden entweder seitlich an der Briefkastenanlage oder unmittelbar neben der Haustüre angeordnet.

In der Briefkastenanlage ist weiterhin eine Video-Kamera vorgesehen. In den einzelnen Wohnungen wird eine Video-Türgegensprechanlage eingebaut.

Die Hausnummer des Gebäudes wird ebenfalls im Hauseingangsbereich an der Außenwand angebracht.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspankerntüren in Weiß mit CPL-Holzumfassungszarge ausgeführt. Es kommt ein Sicherheitsschloss mit Profilzylinder passend zur Schließanlage zur Ausführung. Türdrückergarnitur aus Edelstahl in Rosettenausführung.

WOHNRAUMTÜREN

Sämtliche Wohnraumtüren bestehen aus CPL Buche Natur oder Weiß beschichteten Holzumfassungszargen mit Profilgummilippendichtung im Falz und ebenfalls CPL in Buche Natur oder weiß beschichteten 40 mm dicken Türblättern, Fertighöhe ca. 1,95 m, mit Röhrenspankernmittellagen für eine hohe Wertbeständigkeit.

Zur Beschlaggarnitur gehören zweiteilige Bänder und Beschläge, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam aus Edelstahl mit Einsteckschloss und einem Schlüssel. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag.

Die Türen innen liegender WC's und Bäder sind im unteren Bereich mit Lüftungsgittern versehen. Innentüren von innen liegenden Abstellräumen haben ebenfalls je ein Lüftungsgitter auf der unteren und oberen Seite.

KELLERTÜREN

Die Kellertüren werden ebenfalls als CPL- beschichtete Türen mit Holzzarge in weiß ausgeführt. Drückergarnitur aus Kunststoff.

Wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig werden Brandschutztüren in erforderlicher Brandschutzanforderung eingebaut. Die Oberfläche des Türblattes ist ebenfalls in verkehrsweiß.

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt Hauseingangs- und Wohnungstüre, Kellerabteil und Tiefgaragentor. Jede Einheit erhält drei Schlüssel. Die Briefkästen erhalten eine separate Schließung mit zwei Schlüsseln.

VII. HEIZUNGS- UND WARMWASSER-VERSORGUNG

Die Größe und der Typ der Anlage werden durch die Heizlastberechnung durch den **Auftragnehmer** festgelegt.

HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Aufstellung des Außengerätes erfolgt neben dem Haustechnikraum im UG. Zusätzlich ist noch ein Gas-Brennwertgerät vorgesehen, für die Wärmeerzeugung in Spitzenzeiten.

Der hygienische Schichtleitspeicher wird im Technikraum im UG aufgestellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels Frischwasserstation über das Edelstahlwellrohr. Die Gefahr einer Legionellen Bildung ist somit ausgeschlossen.

VERBRAUCHSMESSUNG

Die Verbrauchsmessung in den Wohneinheiten erfolgt über einen Wärmemengenzähler, der in der jeweiligen Wohnung montiert wird. Die Wärmemengenzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber.

HEIZUNGS-WARMWASSERROHRE

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind wärmegeklämt. Auf dem Rohfußboden werden die Rohrleitungen wärmegeklämt verlegt. Die Rohrleitungen werden aus hochwertigen Rohren aus Kupfer/diffusionsdichten Wicu bzw. Kunststoffrohren oder Rehau hergestellt. In den Wohneinheiten werden diese verdeckt liegend verlegt, evtl. Anschlüsse aus dem Estrich sind offenverlegt. Zur Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser ist zusätzlich eine Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr installiert.

FUSSBODENHEIZUNG

In den Wohnräumen eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Einzelraumregelung wird durch Raumthermostate ermöglicht.

In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper eingebaut.

VIII. SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe "weiß" ausgeführt. Die Einhebel- Mischarmaturen werden entsprechend den Merkmalen der Armaturengruppe II ausgeführt.

Zur Ausstattung der Bäder gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:

- **ACRYL-EINBAUBADEWANNE, 170 CM X 75 CM.**

Einhebel-Wannenmischer, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida, in Aufputzausführung mit Brauseschlauch und Handbrause.

- **PORZELLANWASCHTISCH, 60 CM X 50 CM,**

Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule). Einhebel-Waschtischmischer sowie verchromter Doppelhandtuchhalter, Kristallspiegel ca. 60 cm x 40 cm.

- **PORZELLANWANDTIEFSPÜL-WC**

mit Kunststoff WC-Sitz, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff-Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

- Bei einer im Vertragsplan vorgesehenen Dusche:

- **ACRYL-EINBAUDUSCHWANNE 90 CM X 90 CM X 14 CM.**

Einhebel-Brausenmischer, Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida, in Aufputzausführung mit Brausegarnitur, bestehend aus: Brausenhalter höhenverstellbar, Handbrause, Brauseschlauch. Eine Duschwand ist nicht vereinbart.

Zur Ausstattung eines separaten WCs gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:

- **PORZELLANWANDTIEFSPÜL-WC MIT KUNSTSTOFF WC-SITZ,**

Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff - Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

- **HANDWASCHBECKEN 45 CM X 32 CM,**

Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule). Standventil für Handwaschbecken/Kaltwasser sowie verchromter Handtuchring.

ZUR AUSSTATTUNG DER KÜCHE GEHÖREN:

- Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen und Ablaufleitung
- Anschluss für Geschirrspülmaschine

Der Anschluss einer Waschmaschine wird in der Waschküche im Untergeschoss vorgesehen. Für den Anschluss werden ein Auslaufventil für Kaltwasser und ein Abflusssiphon vorgesehen.

An einer gartenseitigen Außenwand befindet sich ein frostsicheres Auslaufventil mit Schlauchverschraubung.

FRISCH- UND ABWASSERLEITUNGEN:

Die Installation der Frischwasserleitung aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr erfolgt stets ab Wasseruhr im Technikraum.

Alle Wasserrohre sind wärme gedämmt. Im Keller erfolgt eine Aufputzmontage.

Die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Hausanschlussraum. Kalt- und Warmwasserzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber.

Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr sind von den sanitären Einrichtungen bis zur Keller- oder Hausaußenwand auf kürzestem Weg geführt und belüftet. Im Keller erfolgt eine Aufputzmontage.

Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter mit Rückspülfilter versehen.

IX. ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationsarbeiten sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN 18012, 18013, 18015 sowie den Richtlinien der Deutschen Telekom AG FTZ 713 TV 1 ausgeführt und verstehen sich ab Hausanschluss/Panzersicherung im Technikraum.

Die zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und ihrer Regeleinrichtungen erforderlichen Elektroarbeiten, werden ebenfalls im Technikraum installiert – einschließlich Sicherheitsausschalter (wenn erforderlich) außerhalb des Heizraumes neben der Türe.

Das Gebäude erhält im Untergeschoss einen Zählerplatz, an dem die einzelnen Wohnungszähler untergebracht werden. In der gemeinschaftlichen Waschküche werden für jeden Erwerber zwei separat abgesicherte Steckdosen (für Waschmaschine / Kondensat Trockner übereinander) mit Schließung je WE d.h. zwei gleichschließende Schlüssel installiert.

AUSFÜHRUNG IN DEN WOHNHEITEN:

Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht.

Sofern nichts anderes vereinbart wird, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne Steckdosen und Flächenschalter der Firma Jung, Serie AS 500*), Farbe Weiß, in folgender Anzahl installiert:

Offenes Wohn-/Esszimmer:

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 2 Schalter
- 2 Dreifachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
- 1 Leerdose für Internetanschluss

• Schlafzimmer:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 2 Wechselschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
- 1 Leerdose für Internetanschluss

• **Kinderzimmer/Gäste- oder Arbeitszimmer:**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
- 1 Leerdose für Internetanschluss

• **Küche:**

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 1 Schalter
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose
- 4 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose

• **Ankleideraum:**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

• **Bad:**

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 2 Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

• **WC:**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose

• **Diele/Flur:**

- 1 Leerdose für Telefonanschluss
- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 3 Wechselschalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Video- Gegensprechanlage mit Türöffner als Wandstation auf Putz

Terrassen/Balkonen:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Steckdose mit Kontrollschalter

Klingelanlage/Gegensprechanlage

An jeder Wohnungstür ist ein Klingelknopf, der mit der Video Gegensprechanlage verbunden ist.

AUSFÜHRUNG VON ALLGEMEINRÄUMEN

Bis auf das Treppenhaus werden die Elektroinstallationen als Aufputzinstallationen ausgeführt.

BELEUCHTUNG ALLGEMEINRÄUME

Für Treppenhaus und allgemeine Zugänge: Leuchten in Kunststoff bzw. in Glas mit Sockel bzw. mit Abdeckung weiß, ca. 20x20x8 cm mit je 1 Energiesparlampe oder Leuchtmittel in LED-Technik.

Technikraum, Müll- und Fahrradraum, Fluren und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen vorgesehen. In der Tiefgarage kommen Leuchtstofflampen zur Ausführung.

INSTALLATIONEN IN DEN ALLGEMEINRÄUMEN

- **Müllraum & Kinderwagenabstellraum**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter

- **Heizraum**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

- **Treppenhaus/Flur/**

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit je einem selbstleuchtenden Lichttaster und zwei Lichtauslässen je Stockwerk. Die Beleuchtung im Bereich der Wand Hauseingang wird mit der Treppenhausbeleuchtung gekoppelt. Im Bereich Flur und der Schleuse kommt ebenfalls eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit selbstleuchtendem Schalter und ausreichenden Lichtauslässen zur Ausführung.

AUSFÜHRUNG VON KELLERABTEILEN

Die Elektroinstallationen werden als Aufputzinstallationen ausgeführt.

je Kellerabteil

- 1 Einfachsteckdose kombiniert mit Schalter neben der Tür
- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung

RAUCHMELDER

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie pro Etage im Flur wird an der Decke je ein batteriebetriebener optischer Rauchmelder mit Warnton installiert. Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorgesehen. Die Wartung der Rauchmelder erfolgt von einer durch die WEG zu bestimmenden Fachfirma.

VERTEILUNG UND STROMKREISE

Es ist ein Normverteilungsschrank nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, einschließlich Anbaugruppe mit Fehlerstromschutzeinrichtungen (RCDs) einem Bemessungsfehlerstrom von 30 mA für sämtliche Steckdosen bis 20 A und Sicherungseinbauautomaten für die Stromkreisleitungen im Festpreis enthalten.

X. NATURWERKSTEINARBEITEN

INNENFENSTERBÄNKE:

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume –außer in Bädern und WCs – sind aus oberseitig poliertem Naturwerkstein wahlweise in Jura-Grau oder in Granit Padang hell gefertigt. In den Bädern und in den WC´s werden die Fensterbänke gefliest ausgeführt. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

TREPPENBELÄGE:

Die Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton erhalten einen Granitbelag in Padang hell.

XI. FLIESENLEGERARBEITEN (TEXT BITTE JÜRGEN)

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 18352. Es werden Wand- bzw. Bodenfliesen bis 60 cm x 120 cm, einschließlich weißen PVC-Eckprofilen verwendet. In der Fliesenausstellung des von dem **Auftragnehmer** festgelegten Handelspartners wählen Sie aus den vorhandenen Mustern Ihre Wand- bzw. Bodenfliesen zu einem Einzelhandels-Materialpreis von Euro 40,- je m² inkl. MwSt. und einschließlich Verschnitt aus.

Die Fußböden der Bäder, WCs und Küchen erhalten einen orthogonal verlegten Fliesenbelag. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Schlüterschienen*) eingebaut.

Die Küche erhält einen Fliesensockel.

Die senkrechten Wände der Bäder sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m gefliest. Die Innenfensterbänke und Fensterleibungen in Bädern sind mit Fliesen orthogonal belegt.

Separate WCs werden bis zu einer max. Höhe von 1,20 m rundum orthogonal gefliest, inkl. Innenfensterbänke, Fensterleibungen und Vormauerungen.

Die Wartungsfugen im Anschluss von Fliesenbelägen an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind elastisch ausgeführt. Sämtliche Verfugungen werden grau ausgeführt.

XII. ROLLADENARBEITEN

Fenster und Fenstertüren haben unter Putz liegende, wärmegeämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrollladen, außer in den Untergeschossen und im Treppenhaus.

Die Rollläden sind aus Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in weißen Kunststoff-Führungsschienen. Die Aufrollen für die Perlonfasergurte sind in abgedeckten Gurtaufrollkästen verborgen. Die Gurtauslässe sind mit einer Umlenkrolle und einer doppelten Bürstendichtung ausgestattet.

Auf Sonderwunsch können die Rollläden auch mit einer elektrischen Einzelsteuerung ausgeführt werden. Der Mehrpreis je Rollladen beträgt 300,- EUR/St.

XIII. MALER- UND ANSTREICHARBEITEN

WOHNRÄUME

Im Inneren des Gebäudes kommt – nach heutigem Wissensstand – umweltfreundliche Innenfarbe zum Einsatz.

WÄNDE UND DECKEN

Die Wände und Decken in den Wohnräumen, sofern nicht gefliest, sind raufasertapeziert (Mittelkorn) und wischbeständig weiß gestrichen.

Bei Teilfertigdecken in Wohnräumen werden die Stoßfugen gespachtelt. Oberflächenqualitätsklasse Q2.

Auf Sonderwunsch kann auch ein Rauputz ausgeführt werden.

ALLGEMEINRÄUME

Die Wände und Decken von Allgemeinräumen werden deckend weiß gestrichen.

Bei Teilfertigdecken in den Allgemeinräumen werden die Stoßfugen tapezierfähig gespachtelt. Die Wände und Decken von eventuellen Kellerräumen werden deckend weiß gestrichen.

STAHLKONSTRUKTIONEN, STAHLGELÄNDER, STAHLTÜREN

Stahl bzw. Stahlunterkonstruktionen werden mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert, falls diese nicht feuerverzinkt sind.

FASSADENPUTZ

Der weiß eingefärbte mineralische Fassadenputz wird mit einem zusätzlichen, weißen Schutzanstrich (Egalisierungsanstrich) versehen. Das bedeutet für Sie ein Höchstmaß an Wertbeständigkeit bei geringstem Wartungsaufwand

XIV. ESTRICHARBEITEN

WOHNGESCHOSSE-TREPPENHAUS

Die Unterböden aller Wohngeschosse sind als schwimmender Estrich auf zweilagiger Wärme- bzw. Trittschalldämmung gem. DIN 4108 "Wärmeschutz im Hochbau" und DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausgeführt.

KELLERGESCHOSSE

Die Räume erhalten einen Verbundestrich auf Trennlage. Der Estrich erhält eine pflegeleichte Beschichtung mit einem staubbindenden Anstrich.

XV. GEBÄUDETREPPEN

Die Keller- und Wohngeschosstreppen werden als geschlossene Treppe in Stahlbeton als Fertigteil oder in Ortbeton ausgeführt.

Die sichtbaren Flächen der Betonfertigteile werden 2-fach deckend gestrichen. Farbe nach Vorgaben des **Auftragsnehmers**

Die Geschosstreppe aus Stahlbeton ist mit einem Geländer aus Edelstahl, Handlauf Rundrohr, Geländer Füllung mit senkrechten runden Stäben, versehen.

XVI. PERSONENAUFZUG

Es kommt ein Personenaufzug, elektronisch gesteuert zur Ausführung. Die Kabinengröße ist so bemessen, dass diese auch von einem Rollstuhl befahren werden kann. Der Aufzug verbindet die Tiefgarage und alle anderen Geschosse des Gebäudes.

Die Beleuchtung ist in die Decke integriert.

XVII. TIEFGARAGE

TIEFGARAGE

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden aus Stahlbeton, Sichtbetonklasse SB1 (geringe Anforderungen an die optischen Eigenschaften) ausgeführt und erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe in Weiß. Im gedämmten Deckenbereich der Tiefgarage entfällt der Anstrich.

Auf der Bodenfläche kommt ein Pflasterbelag auf Bettung zur Ausführung.

Zur Senkung der Betriebskosten erhält die Tiefgarage eine natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungsschächte an den TG-Außenwänden entsprechend den Bauvorschriften.

Die PKW-Stellplätze werden auf der Wandseite nummeriert und mittels Trennlinie markiert.

ELEKTRISCHES ROLLTOR

An der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage wird ein Rolltor mit Luftöffnungen (Lochblecheinsätzen) und Schlupftür eingebaut. Das Tor kann von außen mit dem Wohnungsschlüssel über den Schlüsselschalter oder über die Funkfernbedienung gesteuert werden. Innenseitig ist die Bedienung über einen Kettenzug vom Auto aus ebenfalls möglich. Für jeden Stellplatz ist ein Funkhandsender vorgesehen.

BÖSCHUNGSWÄNDE TIEFGARAGE

Die Böschungswände der Garagenzufahrt werden aus Stahlbeton in der Sichtbetonqualitätsklasse SB1 oder mit Palisaden aus Beton *) ausgeführt.

GARAGENZUFAHRT

Die Zufahrtsflächen werden mit wasserdurchlässigen Betonverbund-Pflastersteinen auf Bettung, oder als Betonplatte, Oberfläche mit Besenstrich gebürstet, befahrbar für KFZ bis 3,5 to, in betongrau ausgeführt.

XVIII. BODENBELÄGE (TEXT BITTE KLAUS)

Alle Wohnräume, Schlafräume, Dielen, Flure, Garderoben, Hauswirtschafts- und Abstellräume der Wohngeschosse (ohne Kellerräume) werden mit einem Vinylbodenbelag oder Parkett zum Material-Einzelhandelspreis von Euro 40,-/m² inkl. MwSt. einschließlich Verschnitt ausgeführt.

Verlegung schwimmend, parallel zu einer Wand inkl. Sockel (bzw. Profilleisten) zu einem Einzelhandels-Materialpreis von je Euro 4,- je lfdm inkl. MwSt.
Auf Sonderwunsch bieten wir Ihnen gerne alternative Bodenbeläge an

XIX. BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN

TERRASSEN

Die Terrassenfläche erhält einen Belag aus Betonplatten Größe 40/40/4 cm in grau gefast in Splittbett. Die Fugen werden mit Splittsand verfüllt. Die Fläche wird mit Gefälle in Richtung freies Gelände entwässert. Die Fenstertür hat eine ca. 15 cm hohe Schwelle zur anschließenden Terrasse.

BALKONE

Freitragende Stahlbetonplatten mit Beschichtung und einer thermische Trennung, z.B. Isokorb*), zur Vermeidung von Wärmebrücken. Die Abdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien. Entwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre. Belag aus Betonplatten, wie unter Terrasse beschrieben.

FLACHDÄCHER-NICHT GENUTZT.

Die Abdichtung (K1) im Verbund auf der im Gefälle betonierten Stahlbetonplatte. Dämmung mittels extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz, oberseitig mit wasserableitender Abdeckung und Oberflächenschutz aus 5 cm starker Kiesschüttung. Das Flachdach ist zu Wartungszwecken begehbar.

ENTWÄSSERUNG, GELÄNDER

Die Entwässerung der Balkone/Flachdächer und Dachterrassen erfolgt über Fallrohre und Wasserspeiern. Die verzinkten Metallgeländer erhalten eine Lochblechfüllung aus beschichtetem Aluminium.

XX. WOHNUNGSLÜFTUNG

In jeder Wohnung ist der Einbau von dezentralen Umkehrlüftern mit Wärmerückgewinnung (ca. 85 %) und Staubfiltern in den entsprechenden Räumen, sowie im Bad (mit Fenster) ein GS61 Bad-Entlüfter ohne Wärmerückgewinnung, einschl. Hygrostat vorgesehen, Fabrikat: Lunos *).

Durch den Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung kann die Funktion der Lüftungsanlage beeinträchtigt werden. Wir empfehlen als Alternative eine Umluft-Dunstabzugshaube.

XXI. AUSSENANLAGEN

ANSCHLUSS AN DAS GEBÄUDE

Vor den Gebäude-Außenwänden wird ein ca. 30 cm breiter Rollschotter-Schutzstreifen eingefasst mit Betonrandsteinen eingebaut. Im Bereich von befestigten Flächen, wie z.B. Terrassen, Stellplätzen etc. entfällt der Schutzstreifen.

HAUSZUGÄNGE, BEFESTIGTE FLÄCHEN

Hauszugangswege werden mit Betonplatten in zementgrau mit gestrahlter Oberfläche, architektonisch aufgelockert gestaltet. Die Flächen sind nicht KFZ-befahrbar..

MÜLLTONNENSTELLPLATZ

Im Bereich des UG wird ein Mülltonnenstellplatz vorgesehen.

GRÜNFLÄCHEN

Die Frei- und Grünflächen erhalten eine lockere Bepflanzung gemäß dem Freiflächenplan mit standortgerechter Bepflanzung. Die sonstigen Grünflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag mit Raseneinsaat.

BÖSCHUNGEN

Die Böschungen werden mit Böschungssteinen oder als natürliche Böschungen ausgeführt

BELEUCHTUNG DER AUSSENANLAGEN

Hauszugangswege erhalten zur Orientierung eine Außenbeleuchtung mit Poller Leuchten gesteuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Abschaltung.

KINDERSPIELPLATZ

Ein Kinderspielplatz bestehend aus einer Sandkiste und einem Spielgerät wird vorgesehen.

XXII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

EIGENLEISTUNGEN

Erbringt der Bauherr Eigenleistungen oder lässt er Eigenleistungen durch Dritte erbringen, sind diese Leistungen für statisch nicht relevante Gewerke nach Absprache mit dem **Auftragnehmer** möglich. Der Bauherr erbringt für diese Eigenleistung den Nachweis, dass sie die Energiebilanz (EnEV) sowie die Statik nicht beeinträchtigen. Auf Wunsch ist der **Auftragnehmer** ihm bei diesem Nachweis gegen Kostenerstattung behilflich. Die Eigenleistungen beinhalten jeweils die Lohn- und Materialkosten.

Der Bauherr hat sich mit seinen Eigenleistungen in die Bauzeitenplanung **des Auftragnehmers** einzufügen.

Stehen Mängel in mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang mit einer Eigenleistung, unterliegen diese nicht der Gewährleistung. Dies gilt auch für Folgeschäden an Leistungen des **Auftragnehmer** die durch mangelhafte Eigenleistung auftreten können. Der Bauherr oder dritte Personen verpflichten sich, Eigenleistungen bei der Berufsgenossenschaft anzuzeigen und die Vorschriften des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten. Alle Abfälle und Bauschutt, die durch Eigenleistungen des Bauherrn anfallen, werden von diesem entsorgt.

WEITERE VEREINBARUNGEN

Diese Baubeschreibung ist in vorstehender versehener Form und mit den dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen, Gegenstand des notariellen Kaufvertrages.

In der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.

Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Normen und Richtlinien, insbesondere die Toleranzen im Hochbau gemäß DIN 18202, sofern dies nicht anders vertraglich vereinbart ist. Bei Streiflicht sichtbar werdende Unebenheiten in den Oberflächen von Bauteilen sind zulässig, wenn die Toleranzen von DIN 18202 eingehalten worden sind. Aufgrund von Temperaturschwankungen, minimalen Setzungen oder Bewegungen des Bauwerks auftretende, kleine Haarrisse stellen keinen Mangel dar, sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Dem **Auftragnehmer** bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern –insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen.

Die in der vorstehenden Baubeschreibung oder ggf. in der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung genannten Produkte namentlich aufgeführter Hersteller werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können jedoch gleichwertige oder dem Bauherrn zum Vorteil gereichende alternative Produkte verwendet werden.

Sollte die Einzelausführung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen nicht schriftlich festgelegt worden sein, wird dies, sowie die Art und Weise der Ausführung durch den **Auftragnehmer** allein festgelegt. Dies betrifft alle Punkte mit den Fußnoten*) dieser Baubeschreibung.

Der **Auftragnehmer** erhält das Recht, unentgeltlich Abbildungen des Bauvorhabens, ggf. mit den Käufern, für Werbezwecke sowohl in Print- als auch Onlinemedien zu veröffentlichen.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung.

Baubeschreibung 2 x 7 Eigentumswohnungen Möggingen, Mühlgäßchen

Abweichungen von der Eingabeplanung im Zuge der Werk- und Detailplanung, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für technische Erfordernisse, behördliche Auflagen, Weiterentwicklungen oder notwendige Änderungen der Grundrisse.

Änderungen aus handwerklichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeiten muss sich der Bauträger vorbehalten. Dies gilt auch für aus diesen Gründen erforderliche Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen keinen Putzabzug (ca. 3 %) oder evtl. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche o. ä.

Exakte Maße für die Bestellung von Einbauten (Küchenschränke etc.) können erst nach Fertigstellung der Estrich- und Putzarbeiten genommen werden.

Die Farbgestaltung des Gebäudes außen erfolgt durch den Bauträger. Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den **Auftragnehmer**.

Die genannten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsbeschreibungen. Während der Ausführung können sich Änderungen ergeben, die ersatzweise durch andere gleichwertige Produkte ersetzt werden.

STAND: 01.JUNI 2020