

Bau- und Leistungsbeschreibung

Bau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Achbergstraße in Bad Wurzach

A Erschließung

1. Öffentliche Erschließung

Erschließungskosten und Anschlussgebühren seitens der derzeitigen Planungen der Stadt Bad Wurzach.

2. Zugang

Fußwege in den Außenanlagen, sowie Hauszugänge werden befestigt bzw. gekiest. Die genaue Ausführung, sowie die Beleuchtung werden vom Bauträger entschieden.

3. Versorgungsanschlüsse der Wohnungen

Die Wohnungen werden mit Frischwasserversorgung, Entwässerung, Strom, Telefon- und Kabelanschluss und Heizung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten versorgt.

B Architekten- und Ingenieurleistungen

1. Planung

Planungen erfolgen durch Architekten und Fachingenieure.

2. Statik und Prüfstatik

Anfertigen der statischen Berechnung einschließlich Pläne, Wärme- und Schallschutznachweise und Prüfstatik durch Fachingenieure.

3. Bauleitung

Die Koordination und bautechnische Überwachung der Bauleistungen, notwendige behördliche Genehmigungen und sonstige Abnahmen.

C Rohbau

1. Bauweise

3-geschossiges, unterkellertes Gebäude mit Pultdach. 1-geschossige Tiefgarage mit Zufahrt.

2. Baustelleneinrichtung

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes.

3. Erdarbeiten

Die Arbeiten umfassen das Abschieben und Lagern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube sowie die Roh- und Feinplanie und die Entsorgung des überschüssigen Materials.

4. Kanalisation

Die Entwässerungsleitungen werden entsprechend dem Entwässerungs- bzw. Baugesuch und den baubehördlichen Vorschriften an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Wasserversorgung durch Stadt Bad Wurzach.

5. Bodenplatte und Fundamente

Fundamente und Bodenplatten im Kellerbereich werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die Fundamente erreichen mittels Spezialtiefbau eine sehr hohe den Anforderungen entsprechende Tragfähigkeit.

6. Tiefgaragenboden

Der Tiefgaragenboden wird mit Fahrbahnmarkierungen versehen.

7. Wände im UG

Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen wasserundurchlässig erstellt. Tragende und nicht tragende Innenwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

8. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

9. Umfassungswände der Wohngeschosse

Die Außenwände ab Oberkante Kellerdecke werden in Leichtbeton auf Blähtonbasis mit Dicke 37,5 cm hergestellt.

10. Innenwände

Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischen Erfordernissen erstellt. Nichttragende Innenwände werden in massiver Bauweise erstellt.

11. Treppen

Die Treppen im Treppenhaus werden nach Statik in Stahlbeton ausgeführt.

12. Dachabdichtung

Die Ausführung der Dachabdichtung Dämmung werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

13. Flaschnerarbeiten

Sämtliche Rinnen und Regenfallrohre und sämtliche erforderlichen Verwahrungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

14. Dachausführung

Die Bauart des Daches im Außenbereich über den DG-Wohnungen werden nach Angaben des Bauträgers ausgeführt.

D Ausbau

1. Heizungsinstallation

Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung mit solarer Unterstützung.

a. Fußbodenheizung

Sämtliche Räumlichkeiten einer Wohneinheit werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und können über einen Temperaturregler gesteuert werden.

b. Heizkostenverteilung

Die Wohneinheiten werden mit Wärmemengenzähler ausgestattet. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft gekauft oder gemietet. Die anfallenden Kosten werden jährlich über die Heizkostenabrechnung umgelegt.

2. Lüftungsanlage

Je Wohneinheit wird eine kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert. In den innenliegenden Bäder und WCs werden dezentrale Abluftanlagen installiert. Die Nachströmung findet über die umgebenden Räume statt.

3. Sanitärinstallationen

Einbau der Sanitär gemäß dem Ausführungsplan, Badewanne oder Duschwanne entsprechend dem Grundriss.

1 Waschtisch Modell KERAMAG Renova Nr. 1 Plan oder gleichwertig

1 Handwaschbecken KERAMAG Renova Nr. 1 Plan oder gleichwertig

1 Badewanne, Modell Stahl Saniform Plus oder gleichwertig

1 WC Modell KERAMAG Tiefspühl-WC Renova Nr. 1 oder gleichwertig

1 Duschwanne, Modell Kaldewei DUSCHPLAN oder gleichwertig

1 Waschmaschinen-Anschluss

4. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation werden nach VDE-Richtlinien ausgeführt. Die Platzierung der Flächenschalter und Stockdosen werden vom Käufer mit den ausführenden Firmen vor den Installationsarbeiten festgelegt. Beim Erwerb der Wohnung im ausgebauten Zustand wird die Platzierung vom Bauträger festgelegt.

Die Schalter, Steckdosen und Brennstellen sind aus dem Programm AS 500 ww von JUNG.

Die Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt in Leerrohren unter Putz. In den Wohnungstrennwänden werden Mantelleitungen NYM direkt in der Wand verlegt, bzw. bei Betonwänden wird die Installation mittels Leerrohre eingelegt. Die Installation für die Kellerabstellräume sowie den Tiefgaragenstellplatz wird auf Putz ausgeführt.

Installation der Elektrozähler mit jeweiligen Hauptsicherungen für die Wohnungen u. a. erfolgt zentral im Untergeschoss. Die einzelnen Wohnungs-Stromkreise u. a. werden durch Sicherungsautomaten innerhalb der Einheiten in eingebauten Unterverteilungskästen abgesichert.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

a. Flur

- 1 Telefonanschluss
- 1 Wechselschaltung auf Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Türöffner

b. Wohn- und Esszimmer

- 2 Leuchtenauslässe mit Aus- / Wechselschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss
- Stromanschluss vorbereitet für Rollläden im Wohnzimmer für den Bereich Terrasse / Balkon
- 1 Rauchmelder

c. Kinderzimmer/Gäste/Büro

- 1 bzw. 2 Leuchtenauslässe mit Ausschaltleitung
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Rauchmelder

d. Schlafzimmer

- 1 bzw. 2 Leuchtenauslässe mit Wechselschaltleitung
- 6 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Rauchmelder

e. Bad

- 1 Leuchtenauslass an der Decke
- 1 Leuchtenauslass an der Wand
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss Waschmaschine
- 1 Anschluss Trockner

f. Küche

- 1 Leuchtenauslass an der Wand
- 1 Leuchtenauslass an der Decke
- 1 Elektroherd-Anschluss
- 1 Spülmaschinen-Anschluss
- 1 Dunstabzug-Anschluss (Umluft-Abzugshaube)
- 1 Kühlschrank-Anschluss
- 5 Arbeitssteckdosen

g. Balkon/Terrasse

- 1 Außensteckdose
- 1 Brennstelle für Lampenanschluss

h. Kellerraum, je Wohneinheit

- 1 Steckdose
- 1 Brennstelle für Lampenanschluss

i. Gemeinschaftsanlagen

Briefkasten- und Sprechanlage im Bereich der Hauseingangstüre

j. Treppenhaus

- 2 Tastschalter auf 1 Deckenauslass je Geschoss inklusive Leuchtkörper mit einstellbarer Lichtabschaltung

k. Kellerbereiche

Allgemeine Beleuchtung mit automatischer Lichtabschaltung

l. Tiefgarage

Allgemeine Beleuchtung mit Bewegungsmelder und automatischer Lichtabschaltung

5. Innen- und Außenputz

a. Innenputz

Die Innenwände der Wohnräume werden mit Maschinengipsputz tapeziert fertig hergestellt. Die Nassräume werden mit Maschinenkalkzementputz für zu klebende Fliesen vorgerichtet. Im Treppenhaus werden die Wände verputzt. Die Wände der Allgemeinräume im Keller sowie der Tiefgarage erhalten einen weißen Farbanstrich, beto-

nierte Wände und Decken bleiben unverputzt. Alle Filigrandecken der Wohnungen werden nicht verputzt.

b. Außenputz

Die Außenwände ab EG erhalten einen Deckputz mit Fassadenanstrich.

6. Estrich

In den Wohnräumen wird ein Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmplatten eingebracht.

7. Fenster

Die energieoptimierten Fensterelemente aus Kunststoff erhalten umlaufende Gummidichtungen und 3-fache Wärmeschutzisolierverglasung. Art und Farbe werden vom Bauträger bestimmt. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium mit Putzaufkantung. Die Innenfensterbänke werden, wo erforderlich, aus Granit gefertigt.

8. Rollläden

Mauerwerksrollladenkästen mit Rollladenkunststoffpanzer, ausgenommen Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser.

9. Türen und Kellertrennwände

a. Wohnungen

Die Wohnungseingangstüre in Stahlaufassungszarge mit absenkbarer Bodendichtung erfüllt die Schallschutzklasse 3 nach DIN-Vorschrift. Die Wohnraumbtüren sowie die Holzzargen sind weiß. Die Röhrenspantüren sind mit formschönen Drückergarnituren ausgestattet.

b. Gemeinschaftsanlagen

Hauseingangstüren passen zu den Fenstern, teilweise verglast (Sicherheitsglas) mit Sicherheitsschloss, Bemusterung und Ausführung nach Angabe des Bauträgers. Heizraumbtüre feuerhemmend, Nebenräume im UG als Stahlmehrzwecktüre.

c. Kellerräume

leichtes Trennwandsystem von mit Boden- und Deckenluft (offen), Zugangstüre über Schließanlage

10. Tiefgaragator

Das Tiefgaragator hat einen funkgesteuerten elektronischen Antrieb. Jeder Stellplatz erhält einen Sender.

11. Antennenanschluss

Hausteilnetz für Breitbandkabel für Rundfunk und Fernsehen, Kunststoff-Leerrohr mit Anschluss im Flur bzw. Windfang für jede Wohneinheit.

12. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten

a. Fliesenarbeiten Wohnungen

Alle Wand- und Bodenfliesen werden parallel verlegt. Fliesen können nach Wunsch betreffend Farbe und Qualität bis zu einem Materialwert inklusive Mehrwertsteuer von 25€/m² ausgesucht werden. Kommt eine Leistung auf Wunsch der Käufer nicht zur Ausführung, wird für Fliesenarbeiten ein Betrag von 40€/m² inklusive Mehrwertsteuer für Material einschließlich Verlegung und aller Nebenarbeiten gutgeschrieben.

i. Bad

Wandfliesen werden ca. 1,20m hoch und im Bereich der Dusche raumhoch gefliest. Es werden Bodenfliesen verlegt.

ii. Gäste-WC

Wandfliesen werden ca. 1,20m hoch gefliest. Es werden Bodenfliesen verlegt.

iii. Küche

Wandfliesen sind bis zu 3m² im Preis enthalten. Es werden Bodenfliesen verlegt.

b. Bodenbeläge Wohnungen

Wohn- und Esszimmer, Flur und Schlafräume werden mit 3-Schicht-Eichenparkett nach Mustervorlage verlegt. Kommt eine Leistung auf Wunsch des Käufers nicht zur Ausführung, wird für Parkettarbeiten ein Betrag von 40€/m² inklusive Mehrwertsteuer für Material einschließlich Verlegung und aller Nebenarbeiten gutgeschrieben.

c. Balkone und Terrassen

Die Balkone erhalten mindestens einen Betonplatten- oder Betonwerksteinbelag im Riesel verlegt, Bemusterung und Ausführung erfolgt nach Angabe des Bauträgers.

d. Treppenhaus

Die Treppenstufen und der Bodenbelag werden aus Granit oder gleichwertig nach Angabe des Bauträgers belegt.

13. Maler- und Tapezierarbeiten

a. Wohnungen

Die Filigrandeckenstöße werden gespachtelt. Innenputzflächen und Filigrandecken in den Wohnungen erhalten eine Raufasertapete, weiß gestrichen. Nichtgeflieste Flächen in der Küche und WC erhalten ebenso eine Raufasertapete und werden weiß gestrichen.

b. Fassade

Die Fassadengestaltung und Farbabstimmung erfolgt nach Angabe des Bauträgers in Einklang mit der Baugenehmigung der Stadt Bad Wurzach.

14. Schlosserarbeiten

a. Treppenhaus

Sämtliche Treppengeländer werden in Edelstahl nach Angaben des Bauträgers ausgeführt.

b. Balkone

Die Balkongeländer werden in Edelstahl ausgeführt. In den Staffelgeschossen wird in Massivbauweise eine Brüstung erstellt.

15. Schließanlage

Schließanlage für Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Tiefgaragenzugang und zugeteilte Kellerräume.

D Aufzug

Hydraulischer behindertengerechter Personenaufzug in den Häusern 1 und 2. Der Aufzug reicht vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.

E Außenanlagen

1. Terrassen EG

In der Grundausstattung werden die Terrassen in Betonplatten oder Betonwerksteinbelag mit erforderlichem Unterbau ausgeführt. Bemusterung und Ausführung erfolgt nach Angabe des Bauträgers.

2. Gartenanlagen

Raseneinsaat, Bepflanzungen und die Art der Gestaltung der Außenanlage entscheidet der Bauträger in Einklang mit der Baugenehmigung der Stadt Bad Wurzach.

3. Stellplätze

Auf dem Grundstück entstehen 6 Außenstellplätze.

F Schlussbemerkungen

1. Änderungen

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens Gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund fortgeschrittener Bautechnik geboten erscheint. Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch die DIN-Vorschrift oder durch behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

2. Bilder und Einrichtungsgegenstände

Die Bilddarstellungen der Baubeschreibung dienen nur zur Illustration und sind unverbindlich. Die Einrichtungsgegenstände und Möbel sowie Bildmaterial dienen nur als Beispiel und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

3. Sonderwünsche und Absprachen

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, er ihrer Erfüllung schriftlich zugestimmt hat und eine ordnungsgemäße Planung durch den vom Verkäufer beauf-

tragen Architekten bzw. Fachingenieur vorliegt. Ob Sonderwünsche ausgeführt werden dürfen, entscheidet der Verkäufer.

Die Auftragsvergabe der Sonderwünsche bzw. die Durchführung von Eigenleistungen, deren Überwachung und Bezahlung, geschehen ausschließlich durch den Verkäufer, über die mit der Bauausführung beteiligten Handwerksfirmen, soweit nichts anderes mit dem Verkäufer schriftlich vereinbart wird.

Der Käufer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass durch Sonderwünsche die Fertigstellungsarbeiten des Verkäufers nicht beeinträchtigt werden.

Änderungen und Sonderwünsche gegenüber der beurkundeten Baubeschreibung gehen zu Lasten des Käufers.

4. Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist nur nach Rücksprache mit dem Bauleiter möglich und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

5. Übergabe der Räume

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Dabei werden grobe Verunreinigungen und Farbspritzer an Böden, Treppen, Fenstern und Türen entfernt. Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

6. Abnahme

Vor Übergabe der Räume erfolgt eine förmliche Abnahme mit allen Beteiligten. Hierüber wird ein Protokoll erstellt.

7. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist für Bauleistungen am Gebäude beträgt 5 Jahre.

8. Vorschriften

Die Gebäude werden nach Berechnung der EnEV2009 KfW-Effizienzhaus 70 gebaut. Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage Baueingabeplanung Maßstab 1:100 weiterentwickelt und nach den Konstruktions- und Ausführungsplänen Maßstab 1:50 und den sich daraus ergebenden Detailplanungen unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und dieser Baubeschreibung ausgeführt. Bezüglich Schall- und Wärmeschutz sind Anforderungen nach DIN 4109/DIN 4108 erfüllt.

Bei Abweichungen zwischen Plänen und Baubeschreibung gilt letztere. Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit sowie Änderungen, die sich aus der Weiterplanung des Objektes oder auf Grund örtlicher Gegebenheiten als notwendig oder zweckmäßig erwiesen, bleiben vorbehalten. Bei Serienauslauf, Liefer-schwierigkeiten oder sonstigen Gründen bleiben hinsichtlich der angegebenen Materialien gleichwertige Ersatzlieferungen vorbehalten.

Aufgestellt: 12.02.2014