



BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilien-Wohnhaus mit Tiefgarage
Alte Poststraße 5 - 7
Schwenningen

Eine Entdeckung im Herzen der Stadt: wenige Schritte von der Schwenninger Fußgängerzone entfernt - entstehen in ruhiger Lage - zwei moderne Mehrfamilienhäuser in einem Quartier mit gewachsener Wohnstruktur. Hier liegen alle Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen direkt „vor der Haustür“. Wertige Konzeption in einer ruhigen, sonnigen Lage nahe dem Stadtzentrum. Die zwei Gebäude umfassen insgesamt 21 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und zwei Außenstellplätze.

1. Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

1.1 Gründung/Fundamente

Gründungsart und Fundamente nach statischen Erfordernissen.

1.2 Untergeschoss-Boden

Armierter Beton-Bodenplatte, wo notwendig, beschichtet.

1.3 Wohngeschosse – Außen- und Innenwände

Die Geschossaußenwände werden nach der Energieeinsparverordnung EnEV2016 in gedämmtem Mauerwerk ausgeführt. Tragende Innenwände entsprechenden Brand- und Schallschutzlinien. Wo statisch erforderlich, Ausführung in Stahlbeton. Nichttragende Wände als Gipskartonplatten-Metallständerwände bzw. Gipsdielenwände 10cm bzw. 12,5cm. Installationsschächte Kaiksand-vollstein 11,5cm, gemauert. Vorwandinstallationen in den Sanitärräumen nach Bedarf.

1.4 Geschossdecken

Stahlbetondecken entsprechend statischen, brandschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen.

1.5 Balkone/Terrassen

Stahlbetonfertigteile bzw. Ortbeton, rundum in Sichtbeton, Terrassenbelag mit Betonplatten, Stützen in Stahlbeton bzw. Stahl. Entwässerung über Fallrohre. Abweichung von der aktuellen DIN – Vorschrift: Die Übergänge zu den Balkonen und Terrassen im Bereich der Außentüren im Schwellenbereich, aus Gründen der angestrebten Barrierefreiheit 2cm, anstelle 15cm hoch. Vor Terrassentüren Entwässerungsrinnen. Der Käufer wurde darüber eingehend informiert und erklärt sich hiermit einverstanden.

1.6 Treppenläufe Unter – bis Dachgeschoss

Stahlbeton-Fertigteil-Treppenläufe mit Trittschallschutz, Treppenuntersichten glatt, in hellem Farbton gestrichen. Fugen am Übergang zu den Auflagerpodesten können sichtbar sein und stellen keinen Mangel dar.

1.7 Tiefgarage/Untergeschoss

Die Tiefgarage wird von der Alten Poststraße erschlossen. Diese wird entsprechend Lüftungsgutachten, natürlich belüftet. Per Handsender oder Schlüsselschalter bedienbar.

1.8 Kfz-Stellplätze im Freien

Belag mit Beton-Pflaster.

2. Dachkonstruktion und Dachdeckerarbeiten

2.1 Dachkonstruktion

Dachstuhl nach statischen Erfordernissen und Eingabeplanung als zimmermannsmäßige Konstruktion – mit allen Dichtungs- und Dämmungsmaßnahmen - in Pultdachform ausgeführt.

2.2 Blechenerarbeiten

Außenliegende Dachrinnen, Regenfallrohre und Anschlussbleche in Titanzink.

2.3 Dachdeckung

Geneigte Dachfläche - extensiv begrüntes Foliendach mit allen notwendigen Abdichtungsebenen.

3. Heizungsanlage

Modernes, effizientes Holz-Pellett-Heizsystem mit zentraler Warmwasserbereitung. Technikraum im Untergeschoss von Haus 1. Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostaten nach Wärmebedarfsberechnung. Keine Heizung in Vorrats- bzw. Abstellräumen und Gemeinschaftsräumen.

3.1 Rohrleitungen mit Dämmung

Verteilungen unter der UG-Decke, Steigleitungen in den Installationsschächten. Sämtliche Rohrleitungen fachgerecht nach Heizanlagen-Verordnung gegen Wärmeverlust und Schallübertragung ummantelt.

3.2 Wärmemessung

Funk-Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler auf Mietbasis. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

4. Sanitärinstallationen und Ausstattung

4.1 Verbrauchsmessung/Rohrleitung

Frischwasseranschluss mit Wasserzähler, Rückfluss-Verhinderer und Rückspülenschutzfilter im Technikraum ebenso Warmwasserversorgung für Bäder, WCs und Küchen mit Speicher-Warmwasserbereiter. Funk-Wasserzähler für zentrale Warm-/Kaltwasserversorgung, auf Mietbasis in jeder Wohnung. Die Lieferung und Montage der Wasserzähler erfolgt durch den beauftragten Abrechnungsdienst der Hausverwaltung. Abwasserleitungen: Falleleitungen in den Installationsschächten und Sammelleitungen im UG unter der Decke. Die Anschlüsse in Bad, WC und Küche für Wasser und Abwasser erfolgen nach den eingetragenen Möblierungsvorschlägen gemäß der Abgeschlossenheitspläne.

4.2 Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Küchen: Anschluss für Kalt-Warmwasser sowie Abwasser bis Vorderkante Wand. Die Weiterführung der Anschlüsse an den jeweiligen Standplatz von Spüle und Geschirrspülmaschine ist im Zuge der KÜcheneinrichtung durch den Nutzer zu erbringen (Aufputz, hinter der Einbauküche evtl. Verbreiterung der KÜchentiefe notwendig). Anschlüsse für Waschmaschine in jeder Wohnung im Bad, WC oder Abstellraum entsprechend den Abgeschlossenheitsplänen. Frostsicherer Außenwasserhahn als Allgemeinanschluss je Haus 1 und 2.

4.3 Sanitärgegenstände

Grundlage sind die gültigen Abgeschlossenheitspläne. Sanitärgegenstände werden bemustert. Bad/WC bzw. Dusche/WC für Wohnungen, Programm D-Code von DURAVIT, Armaturen von Hansgrohe, hansa oder ähnlich:

1 Badewanne aus Stahl, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Schlauch, verchromt

1 Duschstange mit Handbrause, verchromt

Duschen als Bodentassen - barrierefrei

1 Waschtisch aus Keramik, mit Einhebelmisch-Armatur sowie Ablaufgarnitur

1 Spiegel, 1 wandhängendes Spülklosett aus Keramik mit Sitz und Deckel und Papierrollenhalter.

Abmessungen entsprechend der Raumgröße

Sonstiges: wo geplant: notwendige Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner,
Abzug für Raumentlüfter, Warm- und Kaltwasseruhren

Im UG wird ein Ausgussbecken für den Hausmeister eingebaut.

5. Elektroinstallation

Ausführung der gesamten Elektroinstallation entsprechend den Vorschriften des VDE und dem Versorgungsunternehmen. Zentrale Zähleranlage für alle Wohnungen, Sicherungsverteiler, jeweils innerhalb der Wohnungen. Sicherung für den Allgemeinteil in der zentralen Zähleranlage. Funk-Rauchmelder werden über die Hausverwaltung gemietet und angebracht.

a) Türsprechanlage

Türsprechanlage, bestehend aus Haustürstation, einem Türsprech- und Tastenmodul.
Wohnungsstation mit Haussprechapparat, Farbe weiß.

b) Beleuchtung

Die Beleuchtung im Treppenhaus, Allgemeinfluren, Kellern, Fahrradraum, Heizraum, Trockenräumen und Tiefgarage über Bewegungsmelder, evtl. Taster. Beleuchtungskörper in den Gemeinschaftsbereichen und Tiefgarage vorgesehen.

c) Ausstattung

Aufgrund der unterschiedlichen Grundrisse ist die genaue Ausstattung den Elektrop länen zu entnehmen. Die nachfolgende Aufstellung stellt die Basis-Ausstattung dar. Es kommen moderne, formschöne Schalter, Steckdosen, Antennendosen im Unterputzflächenschalterprogramm zur Ausführung- Farbe: weiß.

<u>Garderobe/Flur/Diele</u>	Lichtanschluss, 2 Einzelsteckdosen, 1 Türsprech- und Klingelanlage
<u>Abstellraum</u>	Lichtschalter mit Steckdose, 1 Deckenanschluss
<u>Wohnen/Essen:</u>	2 Lichtschalter mit Steckdose, 2 Deckenanschlüsse 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Telefon-Leerdose, 1 Radio-/Fernsehanschlussdose
<u>Schlafen:</u>	1 Deckenanschluss mit 3 Schalter, 3 Doppelsteckdosen, 1 Radio-/Fernsehanschlussdose
<u>Zimmer:</u>	1 Lichtschalter mit Steckdose, 1 Deckenanschluss, 4 Steckdosen, 1 Radio-/Fernsehanschlussdose,
<u>Kochen:</u>	1 Deckenanschluss, 2 Doppelsteckdosen, je 1 Anschluss für Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und Dunstabzugshaube, nach den Darstellungen der Abgeschlossenheitspläne 1:100
<u>Bad:</u>	1 Serienschalter, 1 Deckenanschluss, 1 Anschluss für Spiegelleuchte, 4 Steckdosen, Steckdosen für Waschmaschine und Kondentrockner, wo vorgesehen
<u>Gäste-WC:</u>	1 Wand-Anschluss für Spiegelleuchte, 1 Lichtschalter, 1 Einzelsteckdose
<u>Balkon/Terrasse:</u>	1 Einzelsteckdose, 1 Lichtanschluss inklusive Leuchte
<u>Keller:</u>	1 Lichtanschluss, 1 Doppelsteckdose

6. Wohnungslüftung

6.1 Kontrollierte Wohnungslüftung zur Verbesserung des Raumklimas

In innenliegenden Räumen: geräuscharmer Ventilator zur kontrollierten Wohnungslüftung, entsprechend den Vorgaben des Fachingenieurs. Erforderliche Nachstromelemente als Fensterfalzlüfter, integriert in Rahmen oder Flügel. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

7. Glaserarbeiten

7.1 Fenster/Balkontüren/Beschläge

Fenster und Türelemente aus Kunststoff, weiß, mit 3-fach Wärme-Isolierverglasung, wo erforderlich, Sicherheitsglas. Beschläge als Einhand-Drehkippsbeschlag, bei zweiflügeligen Fenstern bzw. Fenstertüren nur an einem Flügel, Balkontüren mit Drehflügelbeschlag. Im Erdgeschoss Bad und Gäste WCs mit satiniertem Fensterglas – alle weiteren Geschosse in Klarglas. Abschließbare Fenster- und Türgriffe im Erdgeschoss.

7.2 Fensterbänke innen/außen

Außenbänke aus eloxiertem Aluminium. Innenbänke Granit Naturstein. In Bädern geflieste Fensterbank.

7.3 Kellerfenster

Metall-Kunststofffenster, zum Teil, mit Lichtschacht und entsprechender Gitterrostabdeckung.

8. Rollläden/Beschattungsarbeiten

8.1 Rollladenkästen wärme gedämmt mit Putzträger, Kunststoff-Rollläden mit Kurbelbetrieb auf Wunsch, gegen Mehrpreis, elektrischer Betrieb. Treppenhaus-, Keller- und Allgemeinraumfenster erhalten keine Rollläden, ebenso die separaten Gäste-WCs.

9. Gipsarbeiten

9.1 Innenputz

Einlagiger Putz, Gipskartonplatten-Metalständler bzw. Gipsdielenwände tapezierfähig gespachtelt. Deckenuntersicht in den Wohngeschossen geglättet zur Aufnahme von Raufasertapeten. Wände mit Streichputz bzw. Raufaser. Kellerbereich und Tiefgarage heller Dispersionsanstrich auf unverputzte Wände und Decken, Wände in den WCs und Bädern über Fliesen - Streichputz, abgefилzter Putz oder Tapete. Gipskarton-Decken in den Dachwohnungen an den Dachschrägen.

9.2 Außenputz

Oberputz als Silikonharzputz oder gleichwertig.

10. Schlosserarbeiten

10.1 Treppengeländer

Handlauf in Edelstahl.

10.2 Balkongeländer

Tragkonstruktion feuerverzinkt, Ausführung nach Architektendetail. Füllungen aus pulverbeschichteten Alu-Elementen.

10.3 Schachtabdeckung

Lichtschächte und sonstige Schächte mit verzinkten Gitterrosten - abgedeckt. Angebrachte Sicherung gegen Anheben.

11. Estricharbeiten

In den Wohnungen wird ein schwimmend verlegter Anhydrit- bzw. Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung (Fußbodenheizung) verlegt.

12. Fliesen- und Betonwerksteinarbeiten

12.1 Wand-/Bodenfliesen in Bad/Dusche/WC

Böden in den Bädern und WCs mit Keramik-Fliesen mit einer Plattengröße bis 30 x 60 cm, Farbe nach Bemusterung. Die Wände werden in Teilbereichen in Abstimmung (Fliesenplan) auf die Sanitärobjekte gefliest. Wand Duschbereich wird ca. 2m hoch, übrige Wände umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest, auch Wand des Gäste-WCs. Wertansatz für Boden und Wand inkl. Sockelleisten, Verlegung sowie erforderliche Nebenarbeiten: € 70,00 inkl. gesetzlicher MwSt.

12.2 Erdterrassen

Betonwerksteinplatten auf verdichtetem Kies und Sand.

12.3 Treppenhaus/Decken

Stufen und Podeste in Granit- Natursteinbelag, Sockelplatten im Bereich der aufgehenden Wände wie Bodenbelag. Sauberlauf im Bereich der Hauseingangstüre innen im Metallrahmen, in Naturstein eingelassen.

13. Bodenbeläge

Alle Räume, außer Bad/WC, mit Echtholzparkett, Eiche oder Buche, Oberfläche matt, versiegelt nach Mustervorlage. Parkettboden vollflächig verklebt, passende Holzleisten. Wertansatz für Boden inkl. Sockelleisten, Verlegung sowie erforderliche Nebenarbeiten: € 55,00 inkl. gesetzlicher MwSt. Der Küchenbereich erhält durchgängig den Belag den Wohnbereichs (Parkett).

14. Aufzug

Energiesparende, zukunftsorientierte Aufzugsanlage von ThyssenKrupp Typ: Synergy Blue mit hocheffizientem Antriebsmotor mit Energierückspeisung und zukunftssicherer Steuerung, äußerst geräuscharm. Energiesparende LED Innenbeleuchtung.

15. Hauseingangselement/Innentüren/Beschläge/Briefkasten

15.1 Hauseingangstüre

Aluminium- Glaskonstruktion, elektrischer Türöffner, Obertürschließer.

15.2 Wohnungseingangstüren

Weiß beschichtete Wohnungseingangstüren in Holz in umlaufender Gummilippendichtung, Stahlumfassungszarge, PZ-Schloss, Sicherheitsbeschlag, 3-fach Verriegelung, Türspion.

15.3 Innentüren

Weiß beschichtete Wohnungsinnentüren mit umlaufender Gummilippendichtung, Holz-Umfassungszarge.

15.4 Brandschutztüren/Kellertüren

Stahltüren mit Stahleckzargen als feuerhemmende T30-Türen, wo behördlich gefordert. Kellertüren als Systemtüren des Trennwandherstellers. Sicherheitszylinderschloss.

15.5 Schließanlage

Zentral-Schließanlage nach Schließplan.

15.6 Briefkastenanlage

Briefkasten- und Klingelanlage im Eingangsbereich. Aufputz in Metall.

16. Malerarbeiten

16.1 Wohnungen

Alle Räume erhalten an Wänden und Decken Raufasertapete mit Dispersionsanstrich in Farbe weiß.

16.2 Treppenhaus

Treppenhaus und Erschließungsflure Kalkgipsputz mit Raufasertapete, weiß gestrichen.

16.3 Untergeschoss

Keller- und Gemeinschaftsräume, Kellerflure, Tiefgarage, Trocken- und Technikraum: unverputzte Wände und Decken mit Dispersionsanstrich, hell. Stahlzargen, Stahl- und Metalltüren mit deckendem Anstrich.

16.4 Außenanstrich

Balkonoberflächen in sichtbar verbleibender Betonoberfläche – ohne Nachbehandlung durch Anstrich, untere Fläche hell gestrichen.

17. Hausanschlüsse

Herstellen der Anschlüsse zwischen Gebäude und den öffentlichen Leitungen für Kanalisation, Breitbandkabel- TV, Telefon und Strom.

18. Außenanlage

Ansprechende, gärtnerische Gestaltung der Freifläche mit Rasen, Sträuchern und Büschen. Zugangswege mit Beton-Verbundpflaster.

Allgemeines

1. Sollte der Bauherr aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung gezwungen sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, dann ist er gehalten, nur gleichwertige Materialien zu verwenden.
2. Eine geringfügige Abweichung der berechneten Wohnfläche nach bezugsfertiger Herstellung ist ohne Einfluss auf den Vertrag und Preis.
3. Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung dient zur Veranschaulichung. Verbindlich ist eine eingezeichnete Möblierung nur insoweit, als diese in der Baubeschreibung als Lieferumfang ausdrücklich genannt ist.

Rückvergütungen oder Gutschriften für Bauteile oder Einbauten, die auf Wunsch des Eigentümers nicht zu Ausführung kommen, werden nicht gewährt. Bei Wegfall einer ganzen Leistung, z.B. Fußbodenbeläge, wird hierüber eine Sondervereinbarung getroffen. Nur der mit dem jeweiligen Handwerker tatsächlich vereinbarte Grundpreis wird vergütet. Einen durch die Ausschreibung und Angebot geringerer vereinbarter Preis ist jedoch nachzuweisen.

4. Sonderwünsche sind jederzeit, soweit diese dem Stand der Bauarbeiten nach baurechtlichen und bautechnischen Gesichtspunkten möglich sind, zugelassen. Sollte dadurch eine Änderung notwendig werden, ist hierfür eine Vergütung an den Architekten nach der HOAI zu bezahlen.

Bei der Ausstattung besteht die Möglichkeit, innerhalb der genannten Preise die Wahl der Bodenbeläge sowie Wand- und Bodenplatten selbst zu treffen. Mehrkosten werden dem Käufer von den jeweiligen Handwerkern direkt in Rechnung gestellt.

5. Bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird eine Änderung der vorgenannten Baubeschreibung vorbehalten.