

## BAUBESCHREIBUNG

Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Stellplätzen | Lange Straße 14  
72285 Pfalzgrafenweiler



Bauträger

H.J. Theurer Wohnbau GmbH  
Im Aischbach 28, 72202 Nagold



Stand: 30.01.2024

## Projekterläuterung

Das moderne Mehrfamilienwohnhaus wird in zentraler Lage in Pfalzgrafenweiler errichtet. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige und zentrale Lage mit hoher Lebensqualität aus.

Das Gebäude, ein Mehrfamilienwohnhaus mit hohem architektonischem Anspruch, fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Großzügige 1 bis 6,5 Zimmer Wohnungen mit Terrasse oder Loggia, einladend gestaltet mit raumhohen Fenstern und überdurchschnittlichen Raumhöhen. Die offenen Wohn/Essbereiche sind mit hochwertigen Parkettböden ausgelegt. Teil der Wohnungen sind Bäder mit Marken Sanitärausstattung und jeweils ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Im Untergeschoss steht für jede Wohnung ein zusätzlicher Abstellraum, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstell- und Müllraum zur Verfügung.

Durch die großzügigen Verglasungen sind alle Räume sehr hell und freundlich. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen – wertige Wand - und Bodenbeläge, eine gute Sanitärausstattung und Produkte deutscher Markenhersteller kommen zur Ausführung.

Selbstverständlich wird bei uns auch Ökologie und Ökonomie großgeschrieben. Das Gebäude wird schlüsselfertig nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung im **KFW 55 Standard** zu einem Festpreis erstellt.

Bei der Ausführung dieser Gebäude können Sie sich auf unseren Qualitätsanspruch verlassen, wir legen Wert auf höchste Ausführungsqualität bis ins kleinste Detail.

So entsteht hier in bevorzugter Wohnlage von Pfalzgrafenweiler ein Mehrfamilienhaus mit moderner, zeitgemäßer Architektur und hoher Wohnqualität.

## Allgemeines

Zur Anwendung kommen nur wertige, normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Technik auf der Grundlage der einschlägigen DIN-Vorschriften und der VOB eingebaut und ausgeführt werden.

Die Ausführung erfolgt von Handwerksunternehmen aus der Region, die aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in der Zusammenarbeit in punkto Qualität und Zuverlässigkeit unseren hohen Anforderungen gerecht werden.

Maßgebend für den Leistungsumfang ist die vorliegende Baubeschreibung. Der Bauausführung liegen Werkpläne M 1:50 zu Grunde. Dabei können gegenüber den vorliegenden Exposeplänen M 1:100 kleinere, technisch bedingte Abweichungen auftreten, die jedoch auf die Qualität des Gebäudes keinen Einfluss nehmen.

Bei Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung gilt stets die Baubeschreibung. Sollten aus technischen Gründen behördlicher Auflagen Änderungen in der Ausführung notwendig werden, bleiben diese vorbehalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine gepflasterte Zufahrt aus der Bellingstraße. Die Zufahrt wird in gleicher Qualität wie das Tiefgaragenpflaster ausgeführt.

## Baunebenkosten

Folgende Leistungen sind enthalten und werden von uns erbracht:

### **Allgemein**

Abklärungen mit Baubehörde.

### **Baugesuch**

Erstellen des Baugesuches entsprechend der gültigen LBO.



### **Werkplanung**

Komplette Werkplanung inkl. Detailzeichnungen. Statische Berechnung inkl. allen erforderlichen Bewehrungs- und Schalplänen, Wärmeschutznachweis, Schallschutznachweis.

### **Bauleitung**

Überwachung, Koordinierung und Qualitätssicherung durch eigene Bauleiter.

### **Vermessung**

Erstellen des Lageplans, alle erforderlichen Vermessungsarbeiten vor Ort.

### **Erschließung**

Alle anfallenden Kosten der Erschließungsträger d.h. Wasser, Abwasser, Strom, Nahwärme, Kabel-TV und Telefon sofern verfügbar. Der gewünschte Nutzungsvertrag muss anschließend vom Käufer beantragt werden. Nutzungs- und Zählergebühren sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### **Abnahmen**

Alle anfallenden Kosten für Abnahmen während der Bauzeit.

## DIE QUALITÄTEN

### **Beschreibung der Konstruktion und Fassaden**

Die Tragkonstruktion wird wie folgt ausgeführt:

- Die Außenwände der Wohngeschosse werden nach Vorgaben der Tragwerksplanung gemauert oder betoniert und wärmegeklämt.
- Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Trockenbau erstellt.
- Die Decken werden in Ortbeton oder als Halbfertigteildecken nach Vorgaben der Tragwerksplanung ausgeführt.

### **Putzarbeiten**

Die Außenfassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem und eine vollflächige Gewebearmierung die mit einem

Oberputz versehen wird. Die Dämmstoffstärken werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung dimensioniert. Farb- und Materialauswahl erfolgen entsprechend dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.

## Abbruch

### **Abbrucharbeiten**

Das bestehende auf dem Baugrundstück befindliche Gebäude wird fachgerecht abgebrochen und entsorgt.

## Rohbau

### **Erdarbeiten**

Die vorhandene Humusschicht wird abgetragen und für die spätere Verwendung soweit möglich auf dem Baugrundstück zwischengelagert.

Arbeitsräume werden im nicht befestigten, setzungsunempfindlichen Bereich mit Aushubmaterial verfüllt und verdichtet. In den befestigten Bereichen der Terrassen und Hauszugängen wird der Arbeitsraum mit verdichtungsfähigem Material aufgefüllt und hochwertig verdichtet. Setzungen in der Folgezeit werden somit minimiert.

### **Entwässerung**

Alle Entwässerungsleitungen werden mit KG2000-Rohren entsprechend den Vorgaben der Fachplanung und Genehmigung verlegt, einschl. Kontrollschacht für das Haus.

### **Drainage**

Drainageleitungen, Kontroll- und Spülschächte werden entsprechend den Vorschriften rückstaufrei eingebaut.

### **Fundamente / Gründung**

Streifen-, Einzelfundamente und Bodenplatte oder Gründungsplatte sind nach statischen Erfordernissen frostsicher gegründet. Kies- bzw. Schotterfilterschicht und PE-Folie unter der Bodenplatte. Umlaufend wird ein



Fundamente der mit Anschlussfahnen für die Technik eingelegt.

### **Außenwände Wohngeschosse**

Das passende Mauerwerk wird durch die statischen Erfordernisse und die hohen Anforderungen des GEG in Verbindung mit unseren Ingenieuren festgelegt. Die Außenwände werden als WDVS ausgeführt.

### **Aufzugschacht**

Die Aufzugschachtwände werden zweischalig aus schwerem Mauerwerk oder Stahlbeton mit mittlerer Trennfuge entsprechend den Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 ausgeführt.

### **Innenwände**

Tragende Innenwände entsprechend den statischen Vorgaben, nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk oder Trockenbau, mindestens 10 cm stark und gespachtelt. Im Bereich der Küchen geeignet zur Befestigung der Hängeschränke.

### **Decken**

Stahlbetonmassivdecke als Ortbetondecke, oder teilelementierte Decke mit Aufbeton nach statischen Erfordernissen, mindestens 20 cm stark.

### **Sonstiges**

In den Wohngeschossen haben wir folgende lichte Raumhöhe:

EG	ca. 2,65 m Rohbaulichtmaß
OG	ca. 2,65 m Rohbaulichtmaß
DG	ca. 2,65 m Rohbaulichtmaß

### **Tiefgarage**

Die Tiefgarage sowie die zugehörige Zufahrt wird mit einem Betonpflaster ausgeführt. Die Betonbauteile werden entsprechend der DIN-Vorschriften gegen Tausalzangriff abgedichtet.

## Erweiterter Rohbau

### **Dachaufbau**

Die Häuser erhalten Satteldächer mit Ziegeleindeckung. Der Zwischenbau erhält ein wärmegeädämmtes Flachdach mit Bitumenabdichtung und extensiver Begrünung. Dämmstärke entsprechend dem Wärmeschutznachweis.

Die Tiefgarage wird als Flachdach mit Bitumenabdichtung und extensiver Begrünung ausgeführt.

### **Klempnerarbeiten**

Ausführung der Dachrand- und Brüstungsabdeckung in Aluminium beschichtet und Titanzink Rinnen und Fallrohre oder gleichwertig, Farbe nach Farbkonzept des Architekten.

### **Fenster**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, innen und aussen weiß. Alle Beschläge innenliegend, Abdichtung der Fensterfugen umlaufend mit Dichtband entsprechend den Vorschriften.

Verglasung aller Wohnraumfenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben Isolier- bzw. Wärmeschutzglas. Die bodentiefen Fenster erhalten außenseitig eine Absturzsicherung in Form eines korrosionsgeschützten Stahlgeländers mit vertikalen Geländerstäben. Alternativ kommen Glasgeländer in den Sonnenschutzschienen zur Ausführung.

Raumhohe Festverglasungen werden ohne Geländer als absturzsichernde Verglasung ausgeführt.

### **Eingangselemente**

Hauseingangstüre aus Aluminium als verglastes Türblatt mit seitlicher Festverglasung. Der Türflügel erhält einen elektrischen Türöffner.



### **Fenstersimse**

Die bodentiefen Fenster erhalten keine Innensimsen. Der Bodenbelag wird bis unmittelbar an das Fenster herangeführt. Brüstungsfenster erhalten einen Steinsimsen. Fenstersimse außen als Aluminiumfensterbank, Farbe entsprechend dem Farbkonzept.

### **Sonnenschutz**

Alle Fenster erhalten hochwertige Rollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch. Die Kästen zur Aufnahme der Rollläden werden in das Wärmedämmverbundsystem integriert und sind von außen nicht sichtbar. An Fensterelementen mit Glasecken ist technisch die Montage eines Rollladens nicht möglich.

## Haustechnik

### **Allgemein**

Das Energiekonzept erfüllt folgende Aufgaben:

- möglichst geringe Wärmeverluste über die Gebäudehülle durch hochwärmegedämmte Außenwände und Dachflächen
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- ökologisch sinnvolle Heizungswahl
- gesundes und positives Raumklima

### **Heizungsanlage**

Das Gebäude wird an das Nahwärmenetz der WeilerWärme zur Beheizung und Warmwasserbereitung angeschlossen.

### **Heizflächen**

Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung.

Die Heizkreise der Fußbodenheizung werden entsprechend den Räumen aufgeteilt. Jeder abgetrennte Raum erhält einen Raumthermostat, die einzelnen Bereiche sind je nach Nutzung individuell einstellbar. Die Flure und innenliegende Räume erhalten keinen getrennten Heizkreis und keinen Raumthermostat. Durch die ideale Strahlungswärme der Flächenheizung wird der

Staubanteil der Luft reduziert und das Wohnklima deutlich verbessert.

### **Warmwasserbereitung**

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch die Heizungsanlage. Zur Trinkwasserhygiene kommen Frischwasserstationen mit Wärmetauscher zur Ausführung.

### **Lüftungsanlage**

Jede Wohneinheit erhält eine nutzerunabhängige bedarfsgeführte Wohnraumlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Abluft in den Nassräumen sowie in innenliegenden Räumen. Zuluft über Fensterfalzlüfter.

Dunstabzugshauben sind ausschließlich als Umluftgeräte zulässig und durch den Erwerber zu liefern und einzubauen.

Eine Luftdichtigkeitsprüfung (Blowerdoor-Test) wird für das Gebäude durchgeführt. Der Nachweis über die Dichtigkeitsprüfung wird den Käufern zusammen mit dem GEG-Nachweis ausgehändigt.

### **Sanitäre Einrichtungen**

#### **Allgemein**

Die Abwasserleitungen werden in Kunststoff, die Kalt- und Warmwasser-Versorgungsleitungen in Edelstahl- oder als Mehrschichtverbundrohre ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt über Dach mittels Formstücken und Durchgangslüfter.

Die Wohnungen werden mit folgenden Sanitärgegenständen ausgestattet:

Einrichtungsgegenstände Waschbecken und WC in Sanitärkeramik Fabrikat Laufen Pro, weiß. Badewannen als Stahlbadewanne in Körperform 1,70x75 weiß oder gleichwertig. Das hochwertige Material sorgt für angenehmen Nutzungskomfort, Pflegeleichtigkeit und eine sehr gute Rutschfestigkeit. Farbauswahl weiß.

Armaturen Einhebelmischer mit Keramik-Misch-Kartusche verchromt, Fabrikat Hansgrohe Talis S



Hansgrohe Serie Talis S | Abbildung nicht verbindlich

Accessoires (Handtuchhalter, Spiegel etc.) sind in der Leistung nicht enthalten.



Waschtisch Laufen Pro A | Abbildung nicht verbindlich

### Küche

1 Eckventil Warmwasser im Bereich der Spüle.  
Kombieckventil Kaltwasser für Spüle und Spülmaschinenanschluss

### Bad

1 Einbauwanne klassisch, formschön in zeitloser Optik aus hochwertigem Stahlemaile weiß, Größe ca. 170x75cm mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Unterputzmischer verchromt, Wanneneinlauf, Wannenfüll- und Brausebatterie, mit Handbrause, Brauseschlauch 125cm und Wandbrausehalter, verchromt. Sanitärmöbel sind nicht enthalten.

1 Dusche Größe ca. 90x90cm bis 100x190cm, als bodengleiche Dusche, gefliest mit Bodenablauf,

mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Unterputz-Brausemischer verchromt, Brause-set mit Wandstange höhenverstellbar 90cm, Handbrause und Brauseschlauch verchromt. Duschkabinen sind nicht enthalten.

1 Keramik Waschtisch 60cm weiß mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur verchromt.

1 Keramik Wandtiefspül-WC spülrandlos mit reinigungsfreundlichem WC-Sitz und dem geräuschlosen Soft-Close System, Unterputz-spülkasten mit Schallschutzset mit 2-Mengen-spültechnik und Abdeck-Drücker-Platte

### Außenbereich

Im Erdgeschoss kommt jeweils auf der Terrasse ein frostsicherer Außenwasserhahn für die Gartenbewässerung zur Ausführung.

### Waschen / Trocknen

Jede Wohnung erhält im Abstellraum oder im Badezimmer einen Anschluss für die Waschmaschine und den Kondentrockner.

### Elektroinstallation

Elektroinstallation in allen Wohnräumen als Unterputzinstallation.

Zur Ausführung kommt das Programm Jung LS 990 oder gleichwertig in weiß.



Jung LS990 | Abbildung nicht verbindlich

Die Schlaf- und Aufenthaltsbereiche erhalten gem. den gesetzlichen Vorgaben zu Ihrer Sicherheit einen Rauchmelder an der Decke.

Am Hauseingangsbereich kommt eine Briefkastenanlage mit Klingel- und Sprechanlage zur Ausführung. Diese wird in das Gesamtkonzept integriert.

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und Körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### **Abstellraum in der Wohnung**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 1 Schuko-Steckdose  
2 Schuko-Steckdosen zusätzlich für Waschmaschine und Trockner

#### **Abstellraum im Untergeschoss**

1 Schuko-Steckdose

#### **Garderobe**

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung  
2 Schalter  
1 Schuko-Steckdose

#### **Essen**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
4 Schuko-Steckdosen

#### **Küche**

6 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung  
4 Schuko-Steckdosen  
1 Herd Anschlussdose (separater Stromkreis)  
1 Schuko-Steckdose für Spülmaschine  
1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank  
1 Schuko-Steckdose für Umlufthaube

#### **Wohnen**

1 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung  
4 Schuko-Steckdosen  
1 Fernseh- und Radio-Antennensteckdose  
1 Datenanschluss 1x RJ45

#### **Bad**

3 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Schuko-Steckdosen am Spiegel

#### **Zimmer**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
4 Schuko-Steckdosen

#### **Schlafen**

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung  
4 Schuko-Steckdosen

#### **Außenbereich Eingang**

2 Wand- oder Deckenbrennstellen inkl. Beleuchtung über Bewegungsmelder einschl. Leuchten

#### **Außenbereich Terrasse**

2 Wand- oder Deckenbrennstellen einschl. Leuchten  
1 Schuko-Steckdose, von innen schaltbar

#### **Treppenhaus und Flure**

Wand- oder Deckenbrennstelle inkl. Beleuchtung über Bewegungsmelder einschl. Leuchten

#### **Tiefgarage**

Beleuchtung gem. Garagenverordnung einschl. Leuchten

## Innenausbau

#### **Putzarbeiten innen**

Gipswandputz auf massiven Wänden. Trockenbauwände verspachtelt. Deckenfugen tapezierfähig verspachtelt. Kalkzementputz im Bad.

#### **Innentüren Wohnung**

Türblätter mit Holz-Umfassungszargen, weiß beschichtet. Lippendichtung, Drückergarnitur L-Form in Edelstahl (Rosettenbeschlag) und Buntbartschloss mit 1 Schlüssel.

Die Türen werden mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 2,10 m ausgeführt.

#### **Bodenbeläge**

#### **Estrich Wohnräume**

Schwimmend verlegter Estrich in allen Wohngeschossen, Wärmedämmung und / oder Trittschalldämmung entsprechend den DIN-Vorschriften. Wo erforderlich Zementestrich nach DIN-Vorschriften.



### Wohn- und Schlafräume

Essen, Kochen, Wohnen, Flur, Kinder- und Schlafräume mit Massiv- / Fertigparkett 9-15mm in Eiche oder Buche, Oberfläche geölt, einschließlich dezenter Sockelleisten, nach Mustervorlage (Bemusterung nach Vorgabe des AN), bis 36.-€/m<sup>2</sup> (brutto), Materialpreis.



Parkett Eiche | Abbildung nicht verbindlich

### Fliesen

#### Allgemein

Alle Wand- und Bodenfliesen nach Mustervorlage (max. 30x60cm, Bemusterung nach Vorgabe des AN) bis 25.-€/m<sup>2</sup> (brutto) Materialpreis. Den Fliesenfachbetrieb legt der AN nach Vergabe der Leistung fest.

Wir empfehlen Ihnen im Bad und im WC nur die notwendigen Wandbereiche zu fliesen. Besonders im Bad fällt viel Feuchtigkeit an, die eine geflieste Wand nicht aufnehmen kann. Verputzte Wände regulieren die Raumluftfeuchtigkeit deutlich besser und sorgen damit für ein gesünderes Raumklima. Eine zeitgemäße Badgestaltung kommt daher mit vergleichsweise wenig Fliesen aus.



Wand/ Bodenfliesen Bäder | Abbildung nicht verbindlich

### Boden Bad/WC

Bodenfliesen bis 30x60cm, nach Bemusterung

### Wand Bad

Wände gefliest max. 30/60, im Duschbereich raumhoch, WC und Waschbecken auf Brüstungshöhe ca. 1,20m. Die nicht gefliesten Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel.



Wandfliese 10/30 | Abbildung nicht verbindlich

### Wand Gäste-WC

Wände gefliest WC und Waschbecken auf Brüstungshöhe ca. 1,20m. Die nicht gefliesten Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel.

Aufgrund unserer Empfehlung sind die gefliesten Flächen reduziert.

### Wand Kochen

Es ist kein Fliesenspiegel vorgesehen.

### Malerarbeiten

Die verputzten Massivwände sowie die gespachtelten Trockenbauwände in allen Wohn- und Schlafräumen werden mit einem Streichputz in weiß versehen. Die Wohnraumdecken werden gespachtelt und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Der nicht geflieste Bereich in Bad und WC erhält an der Wand einen feinen Oberputz oder



Streichputz in Weiß, die Decken erhalten eine Spachtelung und Dispersionsfarbanstrich in Weiß.

### **Treppen**

Stahlbetonfertigteiltreppen mit Fliesenbelag. Die Treppen erhalten ein lackiertes Stahlgeländer.

## Sonstiges

### **Reinigung**

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung gereinigt. In dieser Grundreinigung ist die Erstreinigung der Fenster, Türen, das Wischen der Fliesen und Einrichtungen und das Saugen der Bodenbeläge enthalten. Eine Feinreinigung durch den Nutzer ist vor dem Einzug dennoch erforderlich.

### **Wohnungsübergabe / Gewährleistung**

Rechtzeitig vor dem Einzug erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnungen und der Gesamtanlage.

Sie erhalten von uns eine Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente, Heizungsanlage sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

### **Außenanlage / Eingang / Zuwegung**

Die gesamte Außenanlage wird stimmig entsprechend den Vorgaben des Gartenplaners angelegt. Die Zugangsbereiche zu den Häusern und die Stellplätze werden sorgsam in ein Gesamtkonzept eingearbeitet.

### **Hauszugang**

Die Bereiche von Hauszugang und der Bodenbelag der Stellplätze werden mit Betonpflaster und / oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des ANs belegt.

### **Garten / Terrasse**

Die Terrassen erhalten einen Platten- oder Pflasterbelag.

### **Zusatzvereinbarung**

Fugen auf Silikon- und Acrylbasis sind Wartungs-fugen und müssen gegebenenfalls nach einiger Zeit erneuert werden. Rissbildungen im Rahmen der zulässigen Toleranzen zwischen Holz- oder Trockenbauteilen und massiven Wandbauteilen stellen keinen Mangel in der Ausführung dar. Diese können aufgrund des unterschiedlichen Schwindverhaltens der Baustoffe nicht vermieden werden.

### **Haftungshinweise**

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten Sachverhalte maßgebend. Alle Wohnflächenangaben sind ca.-Angaben.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

Irrtum, Fehler bei Flächenangaben, steuerlichen Betrachtungsweisen, Auslassungen etc. bleiben vorbehalten.

In der Baubeschreibung und sonst angegebene Bilder sind ausschließlich beispielhaft und nicht verbindlich.

Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

