

# **Bau- und Leistungsbeschreibung**

## **10 Reihenhäuser Port-Talbot-Straße in Heilbronn-Sontheim**

## **Allgemeine Beschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Projektes. Sie bestimmt die Lieferung und Leistungspflicht des Bauträgers (Bauherr) und ist die Grundlage jedes Kaufvertrages.

Die Baumaßnahme umfaßt 10 Reihenhäuser sowie Stellplätze, die schlüsselfertig erstellt werden.

Die technische Ausrüstung und Ausstattung der Häuser entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Planung (Stand 10. März 2005).

Künftige Änderungen der genannten Regeln der Technik werden bei der Bauausführung noch so weit wie möglich berücksichtigt.

### **1.0 Architekten- und Ingenieurleistungen**

#### **1.1 Architektenleistung**

Mit dem Kaufpreis sind die Genehmigungsplanung und die Objektüberwachung (Bauüberwachung) für die nach dem Vertrag vorgesehenen Bauleistungen bis zur Übergabe des Hauses abgegolten.

#### **1.2 Statik, Bauphysik, Schall- und Brandschutz**

1.2.1 Im Festpreis enthalten sind alle Berechnungs- und Planungsleistungen, die für die Erstellung des Standsicherheitsnachweises benötigt werden.

1.2.2 Wärme- und Feuchtigkeitsschutz:

Das Haus wird gemäß der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002- novel. Fassung 2004) errichtet. Die energetische Qualität wird im Energiebedarfsausweis dokumentiert. Der Feuchtigkeitsschutz wird entsprechend den Richtlinien für Planung und Ausführung von Abdichtungen nach Stand der Technik ausgeführt (vgl. Pos. 5.0)

1.2.3 Schallschutz:

Aufgrund der Massivbauweise erfüllt das Wohnhaus die nach der DIN 4109 gestellten Anforderungen an erhöhtem Schallschutz (Ausnahme: im UG normaler Schallschutz).

1.2.4 Brandschutz:

Das Wohnhaus entspricht als Massivhaus den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung.

### **1.3. Ingenieurleistungen Heizung, Sanitär und Elektro**

#### **1.3.1 Feuerungstechnische Anlagen:**

Dimensionierung der Heizungsanlage und Bestimmung der Heizkörpergrößen auf der Grundlage der erforderlichen Wärmebedarfsermittlung.

**Hinweis:** Zusätzliche Leistungen der Fachingenieure, die sich durch Änderungswünsche der Käufer ergeben, sind im Festpreis nicht inbegriffen und werden im Einzelfall gesondert in Rechnung gestellt.

#### **1.3.2 Sanitär- und Elektroinstallationen:**

Die Projektierung der Sanitär- und Elektroinstallationen entspricht dem geltenden Stand der Technik.

### **1.4. Geometerleistung**

Das Leistungsbild umfaßt die Geländeaufnahme, das Erstellen des Lageplans für den Bauantrag sowie das Abstecken des Hausgrundes und das Einschneiden des Grundstückes.

Nicht enthalten sind die Kosten der Gebäudeaufnahme und der Fortschreibung des Liegenschaftskatasters nach Fertigstellung.

### **1.5. Versicherung**

Bis zur Übergabe wird die Feuer-Rohbauversicherung vom Bauträger abgeschlossen. Diese kann nach Baufertigstellung in Form einer Wohngebäudeversicherung fortgeführt werden.

Für die gesamte Bauzeit ist die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung einschl. der o.g. Feuer-Rohbauversicherung für die auszuführenden Arbeiten im Preis enthalten.

### **2.0. Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen das Abtragen des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube und der Arbeitsräume sowie aller Fundamente und Rohrleitungsgräben einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen.

Das Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zur geplanten Geländehöhe ist ebenfalls Bestandteil der Erdarbeiten, ebenso die Grob- und Feinplanie.

### **3.0. Entwässerung**

Die Entwässerungsleitungen werden gemäß dem Entwässerungsgesuch des Fachingenieurs ausgeführt.

### **4.0. Gründung**

Die Streifenfundamente aus Beton oder die tragende Bodenplatte werden gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt.

## 5.0. Gebäudekonstruktion

### Außenwände UG:

Betonfertigteile, massiv, mit Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, entsprechend den statischen Erfordernissen.

Wärmeschutz: 12 cm starke druckfeste, feuchtigkeitsunempfindliche Perimeterdämmplatte.

Feuchtigkeitsschutz: Drainage oder Abdichtung mit schwarzer Dickbeschichtung.

### Außenwände ab EG:

Betonfertigteile, massiv, entsprechend den statischen Erfordernissen.

### Außenwandisolierung ab EG:

Der Vollwärmeschutz wird durch ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend der EnEV 2002 (14 cm Vollwärmeschutz) gewährleistet.

### Außenwandgestaltung:

Die Oberflächengestaltung, Farbgebung und Materialauswahl bleiben dem Architekten bzw. Bauträger vorbehalten.

### Haustrennwände:

Betonfertigteile gemäß statischen Erfordernissen und Schallschutz gemäß DIN (vgl. Pos. 1.2.3). Die Haustrennwände sind durch eine Gebäudetrennfuge (6 cm) und Dämmplatten (Plattenstärken 6 cm) voneinander getrennt.

### Tragende Innenwände:

Betonfertigteile, massiv, entsprechend statischen Erfordernissen.

### Nicht tragende Innenwände:

Massive Gipsdielen; die Oberfläche ist malerfertig gespachtelt.

Vormauerungen können als Trennwandsystemkonstruktion (Metallständer, mit Gipskarton beplankt) ausgebildet sein.

### Decken über UG und EG:

Betondecken

## 6.0. Dachkonstruktion

Das Dach wird als zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 18° Dachneigung ausgeführt.

Zur Dachkonstruktion gehört die Sparrendämmung mit 18 cm Mineralwolle, eine zusätzlichen Dämmung aus Mineralwolle (d = 4cm) mit Gipskarton oder Styroporverbundplatte, die Sichtschalung im Sichtbereich und die Unterspannbahn.

## 7.0. Dachdeckung

Das Dach wird mit Betondachsteinen gedeckt, Richtqualität: Fabr. Braas.

Die Farbauswahl erfolgt durch den Architekten bzw. Bauträger.

## 8.0. Flaschnerarbeiten

Die Regenrinnen und Fallrohre werden aus Titanzink ausgeführt.

## 9.0. Fenster- und Fenstertüren, Fenstersimse und Rolläden

- Kunststofffenster weiß (im Wohn- und Schlafzimmer bodenstehend) mit Isolierverglasung, K-Wert der Glasscheiben nach Vorgaben der EnEV ( $U_g$ -Wert =  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , entspricht  $K_V$ -Wert  $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Bundesanzeigerwert).
- Jedes Fensterelement erhält mind. einen Drehkipplügel.
- Die Fensterbeschläge sind abgedeckt.
- An der Fensteraußenseite werden Leichtmetallfensterbänke angebracht.
- Fenstersims in Küche und Bad innen gefliest.
- Alle Fenster im EG, OG und UG sind mit Rolläden versehen, mit Ausnahme im EG das WC-Fenster und im OG das Bad-Fenster – diese Fenster erhalten Strukturglas.
- Im Wohnzimmer wird ein PVC-Vorsatzrolladen (elektrisch betrieben) mit pulverbeschichtetem Rolladenkasten angebracht. Alle anderen Rolladenkästen sind eingeputzt und haben eine Kurbel.

## 10.0. Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre aus Kunststoff hat eine 3fache Verriegelung und einen Sicherheitsprofilzylinder mit 3 Schlüsseln.

Anschlagdichtung in zwei Ebenen, erhöhte Wärmedämmung durch Mehrkammer-System.

Die Farbauswahl bleibt dem Architekten bzw. Bauträger vorbehalten.

Glasfüllungen sind als Sonderwunsch möglich.

## 11.0. Schlosserarbeiten

Die Geländer- und Stahlkonstruktionen im Außenbereich sind feuerverzinkt.

## 12.0. Innentreppen

Holztreppe, Fabrikat Fa. Kenngott od. gleichwertig, je zweimal  $\frac{1}{4}$  gewandelt, mit Rundholzhandlauf (40 mm) an der Wandaußenseite.

Die Trittstufen sind 6 cm dick und wahlweise aus folgenden Materialien: Buche FB Furniersystem oder Buche KL Laminat Holzdekor.

Tragbolzen in Stahl mit Holzverkleidung zwischen den Stufen, Wandanker in weiß mit Stufenschutzsystem.

Weitere Stufenmaterialien bzw. Wandanker und Bolzen sind gegen Aufpreis jederzeit möglich.

### 13.0. Heizungsanlage und Warmwasserbereiter

Allgemein: Für die o.g. Reihenhäuser wird eine gemeinsame Heizungsanlage und Warmwasserbereitung eingebaut. Dadurch können Unterhalt- und Instandsetzungen im Vergleich zu Einzelleistungen deutlich reduziert werden (z.B. Schornsteinfeger).

- Nahwärmeversorgung durch eine Warmwasserzentralheizung mit Gas-Brennwertkessel (Fabrikat: Viessmann oder gleichwertig) und witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung;
- die Heizanlage wird im Technikraum (Haus 1) untergebracht und ist über eine Außentreppe zugänglich;
- Heizungs- und Warmwasseranlage entsprechen der Heizungsanlagenverordnung sowie deren dazugehörigen technischen Anforderungen;
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Dimensionierung und Lage der Heizkörper gemäß der Fachplanung;
- Verbrauchserfassung durch Wärmemengenzähler im UG (in jedem Haus);
- zentrale Warmwasseraufbereitung (Erfassung über Durchflusszähler).

Leitungen:

- Versorgungsleitungen (Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen) werden als Kupferrohr oder VPE-Kunststofftrinkwasserrohr hergestellt;
- Abwasserleitungen werden mit PE-Kunststoffrohren hergestellt, Stichleitungen können in HT-Kunststoffrohren ausgeführt werden;
- die Materialfestlegung der Bewässerungsleitungen erfolgt nach Prüfung der örtlichen Wasserqualität durch den Fachingenieur.

Anschlüsse:

- Anschlüsse für Warm-, Kalt- und Abwasser in der Küche;
- Waschmaschinenanschluß im Keller mit Rückflußverhinderer in der Abwasserleitung;
- Anschluß für Gartenbewässerung auf Sonderwunsch ist möglich.

### 14.0. Sanitäranlagen

Gäste-WC, EG:

- Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (Farbe: weiß, Firma Vitra, Serie Topara oder gleichwertig), Exklusivsitz mit Deckel;
- Handwaschbecken aus Kristallporzellan, Größe 450 x 330 (Farbe: weiß, Firma Vitra, Serie Topara oder gleichwertig) mit Kaltwasserhahn (Farbe: chrom, Fabrikat Friedrich Grohe oder gleichwertig).

Badezimmer, OG:

- Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (Farbe: weiß, Firma Vitra, Serie Topara oder gleichwertig), Exklusivsitz mit Deckel;
- Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 600 x 450 (Farbe weiß, Firma Vitra, Serie Topara oder gleichwertig) mit Einhebelmischbatterie mit Exzenterablauf (Farbe: chrom, Fabrikat Hansa oder gleichwertig);
- Stahl-Badewanne, 170 x 75 cm (Farbe: weiß, Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig) mit Einhebel-Aufputz-Wannenfüll-Brausebatterie (Farbe: chrom, Fabrikat Hansa oder gleichwertig) und Wannengriff.
- Dusche als Sonderwunsch ist möglich.

## 15.0. Elektroinstallationen

Allgemein:

- Elektro-Installationen nach VDE-Vorschriften;
- der Zählerschrank, die Stromzähler und die Hauptsicherung befinden sich im Technikraum (im Haus 1);
- die Unterverteiler sind jeweils im Kellerraum der Häuser untergebracht.
- der Allgemiestrom wird gesondert gemessen;
- Beleuchtungskörper sind generell nicht enthalten, ausgenommen im Technikraum.

Folgende Elektroausstattung ist im Festpreis enthalten:

Eingang:

- Klingeltaster an der Eingangstür
- Summer im Flur EG
- Wandauslaß am Hauseingang für Außenbeleuchtung

Wohnräume:

- Pro Raum ein Deckenauslaß;
- zusätzl. im Bad und Treppenbereich ein Wandauslaß (ohne Schalter);
- Breitbandkabelanschluß über Erdkabel mit Übergabepunkt im Haus 1 und Verkabelung in die einzelnen Häuser;
- Telefonanschluß im EG.

Kellerraum:

- Elektroinstallation auf Putz verlegt
- Deckenauslaß
- Waschmaschinenanschluß

Elektroausstattung der einzelnen Räume:

	Lage	Steckdöse	W / K Schalter	Ein-/Aus-schalter	Antennen-dose	Telefon-dose	Bemerkung
EG	Wohnen/Essen	7		2	1	<b>S</b>	+ <b>S</b> Türsprechanlage
EG	Küche	8		1			
EG	Flur EG	1		1		1	
EG	Gäste-WC			1			
OG	Flur			1			
OG	Bad	2		1			
OG	Eltern	3		1	<b>S</b>	<b>S</b>	
OG	Kind 1	2		1	<b>S</b>	<b>S</b>	
OG	Kind 2	2		1	<b>S</b>	<b>S</b>	
UG	Arbeiten	2		1	<b>S</b>	<b>S</b>	
UG	Flur			1			
UG	Abstellraum	1		1			
UG	Keller	2		1			
UG-OG	Treppe		3				2 Wandauslässe

**S = Sonderwunsch Elektrozusatzpaket für 480 Euro Festpreis.**

## 16.0. Estricharbeiten

Schwimmender Zementestrich auf Dämm-/Trittschallplatten (Dämmstoffstärke im UG: 60 mm, im EG: 35 mm, im OG 35 mm) wird eingebracht.

## 17.0. Fliesenarbeiten

Wandfliesen:

- Materialpreis: 15 €/m<sup>2</sup> (Bruttoausstellungspreis)
- Badezimmer Wandfliesen: 120 cm hoch  
im Bereich Wanne: 200 cm hoch
- Gäste-WC Wandfliesen: 120 cm hoch
- Fensterbank Bad und Küche: innen gefliest
- Küche: Wandfliesen auf Küchenlängsseiten (max. 4,0 m<sup>2</sup>)
- Sockelfliese im Flur EG, Küche (nur die 2 sichtbaren Seiten)

Bodenfliesen:

- Bad, Flur im EG, Küche und Gäste-WC, Materialpreis: 15 €/m<sup>2</sup> (Bruttoausstellungspreis)

**Hinweis:** Silikonfugen sind Wartungsfugen

## 18.0. Tischlerarbeiten

Innentüren:

- Türblätter: Buchefurnier oder CBL-Buchedekor, auf Sonderwunsch sind andere Oberflächen möglich
- Mitteleinlage: Röhrenspankern RSTR
- Umfassungszarge: Buche oder CBL-Buchedekor
- 27 dB Luftschalldämmung
- Falzdichtung und Buntbartschloß

## 19.0. Maler- und Tapezierarbeiten

Malerarbeiten - außen:

- Streichen der Holzbauteile im Außenbereich
- Hausnummer wird an der Hauswand neben dem Eingang aufgemalt

Malerarbeiten - innen:

- Schließen und Verspachteln der Deckenstoßfugen und Montageöffnungen (Ausnahme: Kellerraum – Rohdecke)
- Streichen der Wände und Decken, Farbe: altweiß - mit Ausnahme Kellerraum

Tapezierarbeiten:

- Tapezieren der Wände und Decken in den Wohnbereichen und im Abstellraum mit Rauhfaser (mittlere Körnung)
- Keller: Keine Spachtel-, Maler- und Tapezierarbeiten im Kellerraum

## 20.0. Bodenbeläge

- Feinschlingen- oder Velour –Teppichboden, antistatisch und pflegeleicht in verschiedenen Farben.  
Materialpreis: 15 €/m<sup>2</sup> (Bruttoausstellungspreis) in allen Wohn- und Schlaf-  
räumen, Abstellraum im UG sowie in den Fluren im OG und UG;
- Alternativ: PVC Holz-Design, als Sonderwunsch, Aufpreis 5 €/m<sup>2</sup>;
- Kellerraum: Zementestrich unbehandelt;
- Fliesenarbeiten, vgl. Unterpunkt 17.0.

## 21.0. Außenanlagen

Bepflanzung:

- Die Einsaat und Bepflanzung ist Eigenleistung.

Brücke:

- Erstellung der Brücke zwischen Terrassentür und Terrasse
- Laufbelag: Stahlunterkonstruktion mit Holzbelag aus Douglasie, Lärche oder gleichwertiger Holzart
- Geländer: beidseitig verzinktes Stahlgeländer mit waagrechten Holzleisten.
- Bei Haus 1, 6, 7 und 10 gibt es keine Brücke, da die Terrasse direkt ans Haus anschließt.

Terrasse:

- Terrasse mit fachgerechtem, frostsicherem Unterbau
- Belag: Betonplatten, Farbe grau, 2-3 Stufen für Austritt

## 22.0. Zugang, Wege und Stützmauern

Die Zufahrten und Zugänge werden aus Betonpflaster bzw. Betonwerksteinen mit fachgerechtem und frostsicherem Unterbau ausgeführt.

Die Eingangstreppe mit Podest wird als Betonfertigteil ausgeführt.

Notwendige Stützmauern werden aus Betonfertigteilen, Muschelkalkquadern, Gabionen (mit Natursteinen gefüllter Drahtkorb) oder Natursteinen erstellt.

## 23.0. Stellplätze

Ein Stellplatz pro Haus wird mit fachgerechtem, frostsicherem Unterbau und Betonpflaster hergestellt.

## 24.0. Garagen (Sonderwunsch)

Stahlbetonfertigteilgaragen mit Stahltor

## 25.0. Carport (Sonderwunsch)

Stahl - Holzkonstruktion mit einer Metalldachdeckung

## 26.0. Leistungsabgrenzung

- Grundlage sind die Baugesuchspläne.
- Die Gebäudeform, die Gestaltung der Zugänge, Fassaden und die Farbgebung sind jeweils durch die Gesamtanlage bestimmt und werden vom Bauträger bzw. Architekten festgelegt. Um die Einheitlichkeit der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. dem Bauträger vorbehalten.
- Der Bauträger und der Architekt müssen sich grundsätzlich bei der Ausführung des Bauwerks an die Baubeschreibung halten.
- Maßgebliche Differenzen der Innenräume von bis zu 3% gegenüber den Baugesuchsplänen, die sich bei der Bearbeitung der Werkpläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Die Abweichungen innerhalb dieser Toleranz stellen keine Wertminderung dar. Vorbehalten bleiben auch Änderungen in Bezug auf die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände. "Oder "- Positionen werden vom Bauträger bzw. dem Architekten entschieden.
- Die im Prospekt, Baugesuch und den Plänen eingetragene Möblierung bzw. Küchen dienen nur zur Veranschaulichung und sind in den Leistungen nicht enthalten. Dies gilt auch für die in den Plänen dargestellten Bepflanzungen, Außenanlagen, Hauszugangswege und Stützmauern, sofern sie nicht in der Baubeschreibung als Bauausführung genannt sind.
- Gartengerätehaus kann als Sonderwunsch ausgeführt werden
- Die Übergabe des Hauses an den Käufer erfolgt besenrein.