

KAMMERER

PROJEKTBAU

Kammerer Projektbau GmbH
Beim Breitenstein 15 / 79588 Efringen-Kirchen

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Baubeschreibung

Bahnhofstrasse

79400 Kandern

Kandern, den 28.11.2014

**Kammerer
Projektbau GmbH**

Beim Breitenstein 15
79588 Efringen-Kirchen

Telefon 07028 919101
Fax 07628 919102

info@kammerer-bau.de
www.kammerer-bau.de

Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
IBAN: DE27 6835 0048 0001 0929 80
BIC: SKL0DE66XXX

Geschäftsführer:
Markus Kammerer
Thomas Kammerer

Amtsgericht Lörrach
HRB 711610

Steuer-Nr. 11091/01203
USt.-IdNr. DE296 422 414

Inhalt

1. PLANUNG	3
2. BESCHREIBUNG DER GEWERBEANLAGE	4
3. BAUWERK	5
4. INNERE OBERFLÄCHEN	8
5. AUSSTATTUNG	9
6. ALLGEMEINE BEMERKUNG	12

Anlagen: Grundrisse und Ansichten

1. PLANUNG

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften geplant und gebaut. Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärke etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

Leistungsumfang:

- Erstellen der kompletten Bauantragsunterlagen
- Anträge und Pläne für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erlangung der entsprechenden Genehmigungen.
- Erstellen der statischen Berechnungen und Pläne, einschließlich des Wärmeschutz- und Schallschutznachweises.
- Anfertigen der Ausführungs- und Werkpläne.
- Koordination der Bauarbeiten, Überwachung der Bauausführung nach LBO, Abnahme der erbrachten Leistungen und Übergabe des Objektes an die Käufer.
- Die erforderlichen behördlichen Abnahmen.
- Gebühren für Baugenehmigung und Prüfstatik, Abnahme des Schnurgerüstes, Gebrauchsabnahme des Kamins, Vermessungskosten, geologisches Gutachten (falls erforderlich).

2. BESCHREIBUNG DER GEWERBEANLAGE

Lage

79400 Kandern, Bahnhofstrasse Flurst.Nr 203

GEBÄUDE

Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärken, etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

WÄRMESCHUTZ

Für den Wärmeschutz werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung eingehalten und gemäß Energiekonzept EnEV 2009 erreicht. Die Wohnflächen werden gemäß den Richtwerten eines Effizienzhauses 70 erstellt.

MATERIALIEN

Am gesamten Bauwerk kommen nur Materialien und Produkte zum Einsatz, die nach heutigem Wissensstand als ungiftig und umweltverträglich eingestuft werden können.

FARBKONZEPT

Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach einem eigens erstellten und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzepte des Architekten.

3. BAUWERK

ERDARBEITEN

Rückbau des bestehen Gebäudes sowie Baugrube ausheben und überschüssigen Aushub auf Deponie abfahren. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume wieder verfüllt und die Freiflächen mit Oberboden gedeckt bzw. zur Aufnahme von festen Oberflächen (z.B. Verbundsteine) vorbereitet.

KANALISATION

Die Kanalisations- und Entwässerungsleitungen werden nach Vorschrift ausgeführt.

BAUMEISTER (MAURERARBEITEN U. BETONARBEITEN)

Sämtliche tragende Bauteile werden nach statischen Erfordernissen erstellt und nach den anerkannten Regeln der Technik bemessen.

GRÜNDUNG

Einzel-/Streifenfundamente bzw. Bodenplatten werden in Beton bzw. Stahlbeton hergestellt.

AUßENWÄNDE

Die Kellerwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Hausaußenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und – wo nötig – mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

TRENNWÄNDE

Zum Erreichen eines komfortablen Schallschutzes sind die Trennwände zwischen den Einheiten mit einem entsprechenden Schallschutzstein gemauert.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Die nichttragenden Innenwände werden ebenfalls aus einem Ziegelmauerwerk hergestellt. Ausführung und Anforderung nach Wahl des Bauträgers.

DECKEN

Die Wohnungsdecken sind in Stahlbeton in einer Stärke von 22 cm bis 30 cm (je nach statischen Erfordernissen) ausgeführt.

STÜTZEN/UNTERZÜGE

Stützen und Unterzüge in Stahlbeton.

TREPPEN

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt aufgelagert.

DACHABDICHTUNGEN, TERRASSEN, BALKONE, BLECHNERARBEITEN

PULTDACH

Zimmermannsmäßige Konstruktion mit Zwischensparrendämmung gemäss Wärmebedarfsberechnung. Die Dachabdichtung wird mittels Metaldach oder Dachziegel aus Ton oder Betonziegel erstellt. Die Ausführung und Farbe erfolgt nach Wahl des Bauträgers

BALKONE

Die vorgehangten Balkone werden in Beton- oder Metall (nach Architektendetail) ausgeführt und mit einer Beschichtung versehen. Die Brüstungen werden gemauert oder mit einer Metallkonstruktion versehen.

TERRASSEN

Die Terrassen werden mit Betonplatten Typ Fab. Lugano Granit hell o.ä. der Fa. Birkenmeier, im Rieselbett verlegt

GIPSERARBEITEN

WÄNDE INNEN

Alle gemauerten/betonierten Wände der Wohnräume werden mit einem einlagigen Maschinenputz mit glatter Oberfläche zur Aufnahme einer Fliesstapete versehen.

WÄNDE AUßEN

Die Außenfassade wird mit einem geeigneten grobkörnigen Putz oder mit einer Verklinkerung versehen. Das Untergeschoss, sofern es nicht verputzt ist, wird gestrichen.

ESTRICHARBEITEN

GEWERBERÄUME

In allen Räumen wird auf den Rohfußboden ein Anhydrit-Fließestrich über der Trittschalldämmung und dem Wärmeschutz eingebracht, der zur Aufnahme der Bodenbeläge vorbereitet ist. Ausführung nach DIN und Wärmeschutzverordnung. Im Estrich sind die Rohrleitungen der Fußbodenheizung verlegt.

TÜREN

Die Treppenhaustüren werden als Drehtüranlage in Kunststoff oder Metall mit schwerer Ausführung erstellt. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz oder Kunststoff weiß in schwerer, schalldämmender Ausführung und in Stahlzargen eingebaut. Diese sind weiß beschichtet und mit Sicherheitsbeschlag versehen.

Die Innentüren aus Holz sind in mittelschwerer Ausführung, weiß beschichtet und in Holzzargen eingebaut.

Die Türen zu innenliegenden Bädern und WC erhalten einen entsprechenden Bodenabstand zur Belüftung der Räume.

Im Keller werden nach Erfordernis feuerhemmende Stahltüren eingebaut.

FENSTER

Verwendet werden Kunststofffenster 3-fach verglast ausgestattet mit Einhandbeschlag sowie einer entsprechend dem Farbkonzept des Architekten verwendeten Farbe. Die Außenfensterbänke werden passend zu der Fensteranlage eingebaut. Die Innenfensterbänke sind, wo technisch möglich und in den Plänen vorgesehen, aus Naturstein.

JALOUSIEN

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten Jalousien mit elektrischem Antrieb.

SCHLOSSERARBEITEN

GELÄNDER

Die Schlosserarbeiten wie Stahlkonstruktion, Geländer, Handläufe und ähnliches werden in Stahl ausgeführt und zwecks Korrosionsschutzes im Außenbereich feuerverzinkt. Im Innenbereich sind die Geländer lackiert und die Handläufe aus Edelstahl.

4. INNERE OBERFLÄCHEN

WÄNDE

TREPPENHAUS

Im Treppenhaus werden die Wände verputzt bzw. gespachtelt und mit einem Feinputz versehen und weiß gestrichen.

WOHNRÄUME

Alle Wände der Wohnräume werden mit einer Fliesetapete versehen.

TOILETTEN

Die Wände werden nach Ausstattungsplan des Architekten teilweise ca. 2.10 m hoch verfließt. Es werden Fliesen nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt. An den Wänden ohne Fliesenbelag wird ein Feinputz angebracht.

BÖDEN

WOHNRÄUME

Alle Wohnräume, Flure und Abstellräume werden mit Eiche Fertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet. In der Küche kommen Fliesen ca. 30/30 cm (nach Mustervorlage) zum Einbau. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt

TOILETTEN

Es werden Fliesen ca. 30/30 cm (nach Mustervorlage) verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt.

TREPPENHÄUSER

Das Treppenhaus wird mit Steinzeug Fliesen belegt.

KELLERBÖDEN

Die Kellerböden sind mit Betonfarbe gestrichen.

DECKEN

WOHNRÄUME UND TREPPENHAUS

Die Oberfläche aller Betondecken wird gespachtelt und weiß gestrichen.

KELLER

Die Betonflächen sind weiß gestrichen.

5. AUSSTATTUNG

HEIZUNG

WÄRMEERZEUGUNG

Als Heizzentrale für die Gebäudeheizlast und die Warmwasserbereitung ist eine Pelletheizung vorgesehen. Als Heizfläche ist eine Fußbodenheizung vorgesehen welche über Einzelraumregelung gesteuert wird. Die Vorregelung erfolgt über die Außentemperatur.

VERBRAUCHSABRECHNUNG

Die Verbrauchsabrechnung für Wasser und Heizung erfolgt über gemietete elektronische Meßsysteme.

SANITÄR

ANLAGE

Im Haus ist eine betriebsfertige, komplette Frischwasserversorgung mit Schmutzfilter installiert. Die Rohrleitungen Bewässerung sind in Edelstahl vorgesehen (Steigstränge). Die Verteilleitungen innerhalb der Wohnungen werden mit Metallverbundrohren realisiert.

Die Abrechnung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauchserfolgt über gemietete Wasseruhren in den Gewerberäumen.

AUSSTATTUNG

Die Toiletten sind komplett ausgestattet, Standardfarbe der Sanitärobjekte ist weiß. WC und Handwaschbecken in Keramik. WC- und Badausstattung gem. Anlage 1. In den Duschen sind geflieste Duschen mit Bodenablauf vorgesehen. Die Abdichtung des Bodenablaufes erfolgt im Dünnbettverfahren.

Bei innenliegenden Bädern erfolgt die Entlüftung über einen Ventilator, der über einen Schalter gesteuert wird.

ELEKTROINSTALLATION

Die gebrauchsfertige Elektroinstallation beinhaltet Unterverteilung und sämtliche Leitungen. Sie entspricht den VDE- und EVU-Vorschriften.

- Leitungsmaterial im Keller als Aufputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.
- Je Kellerraum eine Steckdose unter Schalter sowie eine Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur.
- Leitungsmaterial in den Wohngeschossen als Unterputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.

- Je Gewerbe-/ Wohneinheit ein Zählerplatz im Kellergeschoß.
- Schalter und Steckdosen in weißem Standardprogramm.
- Wandlampe mit Bewegungsmelder neben Hauseingang.
- Telefonanschluss in jedem Wohn- und Schlafrum.
- Fernsehanschluss in jedem Wohn- und Schlafrum.
- Zugang Breitbandversorgung je Einheit.
- Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder.
- Klingelanlage mit Gegensprechvorrichtung.
- Die Raffstoren werden elektrisch betätigt.
- WC ohne Fenster erhalten einen Abluftanschluss.

AUSSTATTUNG DER RÄUME IM EINZELNEN (FABRIKAT JUNG Serie AS 500 WW - o.ä.)

Obergeschosse

Diele:	1 Deckenbrennstelle mit Aus- oder Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Doppelsteckdose im Raum
Bad:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter 1 Doppelsteckdose im Raum 1 Steckdose f. Waschmaschine 1 Steckdose f. Trockner (oder im Keller)
Kochen:	1 Deckenbrennstelle mit Aus- oder Wechselschaltung 2 Steckdosen, davon 1 unter Schalter 2 Doppelsteckdose im Raum 1 x Herdanschluss
Wohnen:	2 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen, davon 1 unter Schalter 3 Doppelsteckdosen im Raum
Schlafen:	1 Deckenbrennstelle mit Aus- oder Wechselschaltung 2 Steckdosen, davon 1 unter Schalter 2 Doppelsteckdose im Raum
Zimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Aus- oder Wechselschaltung 1 Steckdosen unter Schalter 2 Doppelsteckdose im Raum
Abstellraum:	1 Deckenbrennstelle mit Aus- oder Wechselschaltung 1 Steckdosen unter Schalter
Balkon:	1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose mit Kontrollschalter

Ab 3- Zimmer Wohnung

WC: 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

AUFZÜGE

Die Wohnungen sind mit einem Aufzug vom Keller bis ins DG erschlossen. Abmessungen des Aufzuges entsprechend ca 1,6m x 1,4m.

SICHERHEIT

Die gesamte Anlage ist mit einer einheitlichen Schließanlage ausgestattet.

AUßENANLAGEN

Die Zufahrt und Zugangswege sowie die Stellplätze werden mit Beton-Verbundsteinen grau bepflanzt oder mit Asphaltbelag versehen.

SONSTIGES

Jede Einheit erhält ein Kellerabteil, abgetrennt durch eine Holz- oder feuerverzinkte Gitterkonstruktion. Die Briefkastenanlage mit Sprechteil wird bei der Haupteingangstüren im EG installiert.

Für Mülleimer wird im UG ein separater Raum geschaffen.

6. ALLGEMEINE BEMERKUNG

SONDERWÜNSCHE

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrundegelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern die technische Möglichkeit im Rahmen des Gesamtkonzepts besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten der Sonderwünsche werden vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt. Kann der Handwerker diese Kosten aus technischen Gründen nicht trennen, so werden sie durch den Bauträger mit einem Zuschlag für Planung, Bauleitung und Bearbeitung in Höhe von 15% an den Kunden weiter verrechnet. Änderungswünsche müssen dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden.

Die Verantwortung für Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistungen entstehen, trägt allein der Käufer. Garantieleistungen im Sinne der VOB über Sonderwünsche und Eigenleistungen werden vom Bauträger nicht übernommen.

MABGABE

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgabe ist die Baubeschreibung.

BAUFEUCHTE

Jedes neu erstellte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchte auf. Dies ist nicht zu vermeiden und unterliegt physikalischen Gesetzmäßigkeiten.

Wir empfehlen dringendst, während der Trocknungsphase von 1 – 2 Jahren die bezogenen Räume möglichst ausgeglichen zu belüften und Möbel im Abstand zur Wand aufzustellen, damit die Luftzirkulation an der Wandfläche gewährleistet ist.

SETZUNGEN UND RISSE

Leichte Setzungen im Bereich der Toleranzen im gesamten Außenbereich liegen in der Art der Konstruktion und Ausführung und stellen keine Qualitäts- oder Wertminderung dar. Schwundrißbildungen bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Trocknungsrisse im Bauholz sowie witterungsbedingte Abnutzung Außenbereich unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistungspflicht.

Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und obliegen somit nicht der Gewährleistung.

ABWEICHUNGEN

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er gehalten, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

Änderungen und Ergänzungen in der Ausführung einzelner Arbeiten, die keine Wertminderung zur Folge haben und dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Anlage 1**SANITÄR-OBJEKTE**

Normalausstattung:

Duravit Serie Starck 3 oder glw. Waschtisch 60 x 46 cm, weiß ~~nicht verb.~~

Hansa-Vantis-Style Einhand-Waschtisch-Mischbatterie, verchromt ✓

Hansa Basic-Jet-Brausehalter, verchromt, mit Brauseschlauch ✓

Hansa Basic-Jet 1-Handbrause, verchromt ✓

Duravit Serie Starck 3-Wandtief-Spül-WC, weiß, inkl. Gerberit-Unterputzspülkasten ✓

Duravit Starck 3 WC-Sitz, mit Deckel, weiß ✓

Ab 3 Zimmer Wohnung:

iCon-Keramag-Badewanne Acryl, 170 x 75 cm, Körperform, weiß, mit Excenter

Hansa-Vantis-Style Einhand-Badearmatur AP, verchromt

Die genannten Artikel sind bei der Fa. Reisser GmbH zu besichtigen. Soweit Sanitärgegenstände von einem anderen Lieferanten oder Hersteller zum Einbau kommen, erfolgt dies bei gleicher Ausstattungsqualität und gleichem Preisniveau.

Die Zubehörteile werden nicht mitgeliefert, hierfür haben wir uns entschlossen, die WC's in wandhängender Ausführung mit Unterputzspülkästen zu installieren. Die Zubehörteile können selbstverständlich beim Sanitärinstallateur ausgesucht und bestellt werden.