

2.2 Bauwerk – Baukonstruktionen

2.2.1 Baugrube:

Erdarbeiten / Verbau:

Bodenabtrag, Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Böschungen, Hinterfüllen, Ab- und Anfuhr, Verbauarbeiten falls notwendig

Entwässerungskanalarbeiten:

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird gemäß den Vorgaben und Bedingungen der Genehmigungsbehörden ausgeführt.

2.2.2 Rohbauarbeiten / Baumeisterarbeiten:

Sämtliche Bauteile in Stahlbeton sowie alle sonstigen tragenden Bauteile werden nach Angaben des Tragwerksplaners ausgelegt und dimensioniert.
Der erforderliche Brandschutz und die Vorschriften des Schallschutzes werden eingehalten.

Gründung:

Baugrundverbesserung falls notwendig, Fundamente, Fundamentplatten und Bodenplatten in Stahlbeton nach Angaben des Baugrundgutachters und Dimensionierung des Tragwerkplaners, Abdichtung und Filterschichten nach Erfordernis.

Bodenplatte des Kellers (Ebene -1) Haus A und B:

Ausführung in Stahlbeton, Abdichtung und Filterschichten nach Erfordernis.

Boden der Tiefgarage (Ebene -1):

Ausführung nach den Anforderungen des Baugrundgutachtens mit Betonverbundsteinen.

Außenwände / Außenstützen:

Ausführung in Stahlbeton mit notwendiger Dimensionierung. Abdichtung und Hinterfüllung der Außenwände des Kellers nach Baugrundgutachten und sonstiger Erfordernis.

Tragende Innenwände / Innenstützen, Wohnungstrennwände:

Ausführung in Stahlbeton oder Mauerwerk nach Wahl des Bauträgers.

Decken, Unterzüge, Überzüge, oberhalb der Gründung und unterhalb der Dachfläche, Rampen des Garagengebäudes:

Ausführung in Stahlbeton

Dach / Deckenkonstruktion:

Ausführung der Decken über Ebene 8 Haus A, über Ebene 6 Haus B (oberste Ebene – Dach), oberste Ebene Garagengebäude in Stahlbeton.

Treppen:

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen oder aus Ortbeton (gemäß Detail des Architekten) nach Wahl des Bauträgers.

Balkons:

Balkonplatten und Brüstungen der Südbalkons aus Stahlbetonfertigteilen oder aus Ortbeton (gemäß Detail des Architekten) nach Wahl des Bauträgers.

2.2.3 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten :

Dächer Haus A und Haus B:
Dampfsperre, Dämmung, Abdichtung, Kiesdeckung.
Dachbegrünung sofern Auflagen der Genehmigungsbehörde dazu einzuhalten sind.
Dachausstieg für Haus A und Haus B.

Dachfläche Garagengebäude:
Gemäß den Erfordernissen der Nutzung und Dachdeckung. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Dachflächen Balkons:
Gemäß den Erfordernissen der Dachdeckung als geeignete Beschichtung oder als Betonsteinplatten auf einem Rieselbett mit Abdichtung. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

2.2.4 Klempnerarbeiten:

Ausführung aller Blechenerarbeiten (z.B. Rinnen, Fallrohre, Attikaabdeckungen, Verwahrungen, Einfassungen, Überhangstreifen etc.) in Titan-Zinkblech.

2.2.5 Fenster / Sonnenschutz:

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung. Beschläge gemäß der Öffnungsart in der Plandarstellung. Fensterbänke außen aus Aluminium. Fensterbänke innen aus Holz. → Farbe ?
Sonnenschutz als Aufsatzraffstoren, elektrischer Antrieb gemäß Planeintrag ansonsten Kurbelantrieb.

2.2.6 Hauszugangstürelemente:

Die Hauszugangstürelemente Haus A Ebene 1 und Haus B Ebene 1 werden als wärmedämmte Aluminiumelemente ausgeführt.

2.2.7 Trockenbauarbeiten / Nichttragende Innenwände / Kellerabtrennungen :

Nichttragende Innenwände werden nach Wahl des Bauträgers aus GK-Ständerwandsystem, Mauerwerk oder Vollgipsdielen erstellt. Die der Nutzung entsprechende erforderliche Schallschutzqualität wird eingehalten.
Kellerabtrennungen aus Metallprofilsystemen incl. abschließbarer Kellertüre.

2.2.8 Putz- und Stuckarbeiten (Gipserarbeiten):

Innenwandflächen von Massivwänden erhalten einen für den Untergrund geeigneten Grundputz.
Die Decken der Wohnungen und Treppenhäuser erhalten nach Wahl des Bauträgers einen Grundputz oder werden zur Aufnahme eines Oberputzes geglättet.

Die Wände der Treppenhäuser und der nichtgefliesten Wandflächen der Nasszellen erhalten einen Oberputz (Abrieb) eingefärbt oder mit Anstrich (weiß).

2.2.9 Wärmedämmverbundsystem:

Die Fassade wird gemäß den Anforderungen an die Wärmedämmung und den sonstigen bauphysikalischen Anforderungen mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt, armiert und mit einem Oberbelag versehen.

2.2.10 Estricharbeiten / Bodenbelagsarbeiten:

Der Bodenaufbau in den Wohnungen und Gewerbeflächen besteht aus Ausgleichsdämmung, Wärmedämmung/Trittschalldämmung, Trennlage, schwimmendem Estrich mit den Rohrleitungen der Fußbodenheizung, Bodenbelag.
Alle Wohnräume, Flure und Abstellräume werden mit Eiche Fertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet.

In den Nassräumen werden Fliesen nach Mustervorlage verlegt. Begehbare Dusche mit Fliesenbelag am Boden oder bodenebener Duschtasse mit Randaufkantung nach Mustervorlage, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Der Bodenbelag der Küchen wird nach Wahl des Käufers mit Parkett oder Fliesen wie oben beschrieben ausgeführt.

In Allgemeinfluren und Treppenhäusern Bodenaufbau wie oben beschrieben oder Verbundestrich bzw. Spachtelung der Treppenstufen nach Notwendigkeit mit Fliesenbodenbelag oder PVC-Bodenbelag nach Wahl des Bauträgers.

In Kellern und Kellerfluren Verbundestrich oder flügelgeglätteter Beton mit geeignetem Anstrich oder Beschichtung nach Wahl des Bauträgers.

Im Garagengebäude Bodenbelag Ebene 0 geeignetes Beschichtungssystem nach Wahl des Bauträgers gemäß der Beanspruchungsart Garage.

Die Estrich- und Bodenbelagsarbeiten werden unter Einhaltung der Vorschriften zum Wärmeschutz und zum Schallschutz ausgeführt.

2.2.11 Wandfliesen in Nasszellen:

Die Wände der Nasszellen werden nach Ausstattungsplan teilweise 2,10 m hoch gefliest. Es werden Fliesen nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt. An den Wänden ohne Fliesenbelag wird ein Oberputz (Abrieb) eingefärbt oder mit Anstrich (weiß) angebracht.

Im Bereich der Arbeitsflächen der Küchen wird soweit möglich ein Fliesenschild (max. 5m²) in Abstimmung mit dem Wohnungskäufer erstellt.

2.2.12 Tapezierarbeiten / Malerarbeiten:

Die Innenwände der Wohnungen werden (außer gefliesten Wandstücken und der abgeriebenen Flächen in den Nasszellen) mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

Die Wände der Treppenhäuser und der nichtgefliesten Wandflächen der Nasszellen erhalten einen Oberputz (Abrieb) eingefärbt oder mit Anstrich (weiß).

Die Decken der Wohnungen und Treppenhäuser erhalten einen Oberputz.

2.2.13 Schlosserarbeiten:

Schlosserarbeiten wie Stahlkonstruktionen, Geländer, Handläufe, etc. werden in Stahl nach Architektendetail ausgeführt, im Außenbereich verzinkt im Innenbereich gestrichen.

2.2.14 Garagentor:

Stahl-Schwingtor oder Rolltor mit elektrischem Toröffner über Schlüsselschalter bzw. codiertem Handsender.

2.2.15 Tischlerarbeiten / Türen / Schließanlage:

Wohnungseingangstüren:

Holztüren mit beschichteter Oberfläche nach Anforderung der Wohnungseingangstüre mit Sicherheitsbeschlag in Stahlzargen mit Anstrich.

Wohnungsinnentüren:

Holztüren mit beschichteter Oberfläche nach Anforderung der Wohnungsinnentüre in Stahlzargen mit Anstrich. *Farbe ?*

Kellertüren zum Treppenhaus:

Feuerhemmende Stahltüren nach den Anforderungen des Brandschutzgutachtens.

Schließanlage:

Schließanlage für Hauszugangs-, Wohnungseingangs-, Kellertüre und Garagentor.

2.3 Bauwerk – Technische Anlagen

2.3.1 Sanitärinstallationen / Lüftung innenliegender Räume

Entwässerungsanlage im Gebäude:

Abflussleitungen für Schmutzwasser werden bei den Fallsträngen in PE Rohren db 20 oder gleichwertig ausgeführt. Die Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen sowie eingelegte Abfluss-Leitungen in PE hart.

Bewässerungsanlage im Gebäude:

Die Bewässerungsanlage wird in den Steigzonen mittels Metallverbundrohren verlegt. Anschlussleitungen innerhalb der Bäder und Stichleitungen aus Kunststoffrohren oder Metallverbundrohren.

Jede Wohnung erhält jeweils Kalt- und Warmwasser.

Die Erdgeschosswohnungen (Ebene 0) erhalten je einen Terrassenwasseranschluss.

Sonstige Terrassenwasseranschlüsse nach Planeintrag.

Alle Warm-, Kalt-, und Zirkulationsleitungen werden den Anforderungen entsprechend wärmedämmend bis zu den Zählern. Die Abrechnung der Warm- und Kaltwasserverbrauche erfolgt über vom Wohnungskäufer angemietete Wasserzähler in den Wohnungen. Die Passstücke für die Wasserzähler werden eingebaut. Pro Wohnung werden Absperrventile für Kalt- und Warmwasser als Unterputzabsperrventile eingebaut.

Entlüftung innenliegende Bäder, Duschräume und WC:

Innenliegende Bäder, Duschräume und WC erhalten einen Abluftventilator, welcher über einen Schalter gesteuert wird. Zur Einhaltung des Feuchteschutzes nach DIN 1946/6 läuft mindestens ein Lüfter je Wohneinheit auf Grundlast im Dauerbetrieb.

Küchen:

Abflussleitung DN 50, 1 Eckventil für Warmwasser, 1 Doppelspindelventil für Kaltwasser.

Küchen können mit Umlufthauben ausgestattet werden, eine mechanische Entlüftung von Küchen nach außen ist nicht vorgesehen. Lieferung und Einbau der Küchen und der Hauben erfolgt durch den Wohnungskäufer.

Ausstattung der Bäder, Duschräume und WC:

Bäder, Duschräume und WC sind gemäß Beschreibung Anlage 1 ausgestattet. Die Standardfarbe der Sanitäröbekte ist weiß. WC- und Handwaschbecken in Keramik,

Badewannen aus Stahl emailliert. Die Duschen werden bodeneben gefliest oder mit bodenebener Duschtasse mit Randaufkantung ausgeführt (Ausführung nach Wahl des Bauträgers). WC- und Badausstattung gemäß Anlage 1.

2.3.2 Heizanlagen und Brauchwassererwärmungsanlagen

Wärmeerzeugung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem Gasbrennwertkessels und einem BHKW (Blockheizkraftwerk). Bemessung und Dimensionierung der Anlage erfolgt nach den Vorgaben zur Erfüllung des Erneuerbare-Energien-Gesetz.

Wärmeverteilung:

Für das Gebäude ist eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung vorgesehen. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt über angemietete, elektronische Meßsysteme.

Regeleinrichtung

Die Fußbodenheizung wird über eine automatisch betriebene, außen-temperaturabhängige Regelanlage mit entsprechender Vorlauftemperaturanpassung ausgelegt.

2.3.3 Elektroinstallationen

Die Ausführung der Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften und technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers. Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz, in den Kellerräumen und Technikräumen Aufputz in Schutzrohren. Die Zählerplätze zur Messung der elektrischen Energie werden im Elektroraum installiert. Jede Einheit erhält einen Sicherungsunterverteiler in der Wohnung. Das Schalterprogramm wird als Großflächenprogramm Fabr. Jung Type AS 500 Farbe Weiß oder gleichwertiger Art ausgeführt.

Das Gebäude wird an ein Breitbandkabelnetz (Kabel BW) sowie Telefonnetz der Telekom angeschlossen und mit den entsprechenden Komponenten bis zu den Enddosen der Wohnungen versorgt.

Alternativ ist nach Wahl des Bauträgers die Versorgung über Glasfaserkabel möglich. Beim Haupteingang wird eine Sprechanlage mit Videokamera vorgesehen. Die Innensprechstellen mit Monitor befinden sich in der Flurzone in den Wohnungen.

Die Schlafräume sowie die Flurzone werden mit Heimrauchmeldern überwacht. Die Raffstoren werden -je nach Planeintrag- elektrisch oder handbetätigt.

Flur/Diele:

Deckenbrennstellen, Anzahl gem. Elektrofachplanung über Wechselschalter oder Taster, 1 Steckdose, 1 Innensprechstelle mit Monitor,

Küche/Essen:

2 Deckenbrennstellen über Aus- oder Serienschalter, 6 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Spülmaschine, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Steckdose für den Umluftdunstabzug

Bad/Dusche:

1 Wandbrennstelle für die Spiegelleuchte, Deckenbrennstellen - Anzahl gem. Elektrofachplanung, Schaltung über Serienschalter, 2 Steckdosen im Bereich der Ablage bei den Waschbecken, Steckdose für Waschmaschine und Trockner sofern in den Plänen dargestellt.

Abstellraum:

1 Deckenbrennstelle über Ausschalter, Steckdose für Waschmaschine und Trockner sofern in den Plänen dargestellt.

Schlafen:

1 Deckenbrennstelle/Schaltung über Taster links und rechts am Bett und an der Tür, 6 Steckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose.

Ankleide (sofern vorhanden):

1 Deckenbrennstelle über Ausschalter, 1 Steckdose

Kind / Zimmer:

1 Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose (in 2 Zimmern)

Wohnen:

2 Deckenbrennstellen teilweise Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose

Balkon/Terrasse/Loggien Südseite:

1 Deckenbrennstelle mit Leuchte von innen schaltbar, 1 Feuchtraumsteckdose (im EG von innen schaltbar mit Kontrollleuchte)

Die Terrassen erhalten einen Anschluss für eine Markise

Kellerräume UG:

1 Deckenleuchte, 1 Steckdose, 1 Ausschalter

Allgemein/Gemeinschaftsräume:

Technikräume, Gemeinschaftsräume und Flure zu den Gemeinschaftsräumen erhalten Decken- oder Wandbrennstellen einschl. Beleuchtungskörper. Treppenräume erhalten Leuchten als Decken- oder Wandbrennstellen.

Die Treppenhausbeleuchtung schaltet über Bewegungsmelder.

Die Beleuchtung der Außenfläche und der Wege erfolgt über Leuchten nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Der Hauseingang wird mit Leuchten und Bewegungsmeldern ausgestattet.

In den Wohnungen werden lediglich Leuchtenauslässe vorgesehen. Montage und Lieferung der Beleuchtungskörper und Leuchtmittel vom Wohnungskäufer.

2.3.4 Aufzugsanlagen / Transportanlagen

Haus A und Haus B erhalten eine mit Rollstuhl befahrbare Aufzugsanlage vom obersten Geschoß bis in den jeweiligen Keller (Ebene -1).

2.4 Außenanlagen

Außenanlagen gemäß Plandarstellung in den Ausführungsplänen. Planum der nicht unterbauten Außenflächen, Ansäen auf Humusschicht und Bepflanzung.

2.5 Baunebenkosten

Projektleitung, Projektsteuerung, vorbereitende Untersuchungen, Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten, Kosten von Genehmigungen, Haftpflicht und Bauwesensversicherung zur Erstellung der mit der vorliegenden Bauschreibung beschriebenen Anlage Badweg / Wohnanlage mit Büro- und Praxisflächen werden vom Bauträger übernommen.

3. Ergänzungen

Die vorliegende Baubeschreibung wird der Bauausführung zugrunde gelegt. Abweichende Ausführungen (Sonderwünsche) können im Rahmen der technischen Machbarkeit berücksichtigt werden. Die Ausführung von Sonderwünschen muss vor Beauftragung der Maßnahmen mit dem Bauträger abgestimmt und mit Kostenregelung vereinbart werden.

Im Rahmen der Werk- und Detailplanung können Änderungen auftreten.

Ausstattungen, Küchen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Plänen dargestellt, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgebend ist die vorliegende Leistungsbeschreibung.

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von der vorliegenden Baubeschreibung abzuweichen, können gleichwertige Konstruktionen oder gleichwertige Produkte eingesetzt werden.

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

Lörrach, 23.10.2014