

Bau- und Leistungsbeschreibung Projekt LES39

Neubau Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten und TG,
Schulstraße. 39 / 70771 Leinfelden-Echterdingen

BAUVORHABEN

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten, 17 Garagenstellplätzen (da von 7 Stellplätze als Combilift) und 1 Aussenstellplatz in der Schulstraße 39, in Leinfelden-Echterdingen.

Das Bauvorhaben wird in solider Massivbauweise als energieeffizientes Gebäude gemäß KfW 55 (BHKW+Gas) erstellt.

BAUTRÄGER

CC Projekt GmbH
Max-Planck-Str. 26
70736 Fellbach

ARCHITEKT

Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Mozartstraße 26
70180 Stuttgart

PLANUNG

Die gesamten Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessung, Geologen, Bauphysik, Statik und Prüfstatik sowie die Kosten für sämtliche baubehördliche Abnahmen während der Bauzeit, Anliegerleistung wie Straßen-Anliegerleistung, Kanal-, Wasser- und Gasanschlussgebühren, die im Zuge der Bebauung anfallen, Gebühren für den Hausanschluss und Anschluss an die Versorgungsleitungen und sind im Festpreis enthalten.

Im Festpreis sind nicht enthalten die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren, Telefonanschluss- und Kabelfernsehanschlussgebühren.

1. ROHBAUARBEITEN

ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten werden vollständig ausgeführt, einschließlich der Herstellung des endgültigen Geländeprofiles. Notwendige Verbauarbeiten, Aushub für Fundamente und Rohrleitungsgräben sowie Abfuhr des nicht mehr benötigten Aushubmaterial sind im Kaufpreis enthalten.

ENTWÄSSERUNG

Alle Entwässerungsleitungen werden entsprechend dem Entwässerungsgesuch und den baubehördlichen Vorschriften mit PVC-Rohren bis zum Kanalanschluss verlegt. Ein Kontrollschacht wird neu als Sammelpunkt eingebaut und soweit zulässig und erforderlich eine umlaufende Drainageleitung mit erforderlichen Spülschächten, in Kiesfilterschicht mit Vliesummantelung verlegt. Bei Ausführung eines wasserdichten Untergeschosses entfällt die Drainage je nach technischer Berechnung.

Das Gebäude wird an den Straßenkanal angeschlossen.

Die Entwässerungsarbeiten umfassen die Grundleitung zur Ableitung der Hausabwässer und des Regenwassers aus Kunststoffrohren mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Einschl. erforderlicher Rückstausicherung, in Teilbereichen mit Hebeanlagen oder Rückstausicherungen, soweit technisch erforderlich.

FUNDAMENTE

Beton- und Stahlbetonfundamente nach den statischen und geologischen Erfordernissen.

BAUWERKSABDICHTUNG

WU-Konstruktion oder mit Feuchtigkeitssperre als KMB-Abdichtung an den Außenwänden im erdberührten Bereich gegen nichtdrückendes bzw. drückendes Wasser, je nach Erfordernis gemäß DIN 18533 und Entscheidung des Bauträgers. Perimeterdämmung der UG-Außenwände in Stärke gemäß Erfordernis nach GEG-Berechnung, darauf als Schutz der Wärmedämmung mit Noppenbahn gegen das Erdreich schützend. Die komplette Tiefgarage erhält einen Betonboden inkl. dessen TG-Abfahrtsrampe. Die betonierte Bodenplatte erhält, wie auch die Wände und Stützen, in der Tiefgarage ein Oberflächenschutz, welches zur Sicherstellung des dauerhaften Schutzes gewartet werden muss. Von der Eigentümergemeinschaft ist für diese Schutzbeschichtung ein Wartungsvertrag abzuschließen.

AUSSENWÄNDE UG

Ausführung der Keller-Außenwände erfolgt als Stahlbetonwände gemäß den statischen Erfordernissen. Kellerlichtschächte werden als Betonfertigteile erstellt und mit einem gesicherten Gitterrost abgedeckt.

AUSSENWÄNDE EG-DG

In den Wohngeschossen Mauerwerk aus Kalksandstein, in statisch erforderlicher Stärke, mit Wärmedämmverbundsystem entsprechend den Nachweis zur GEG.

INNENWÄNDE UG

Tragende Innenwände werden als Massivmauerwerk aus Kalksandstein, Stärke nach statischen Erfordernissen, hergestellt, falls erforderlich, auch in Beton.

INNENWÄNDE EG-DG

Tragende Innenwände werden als Massivmauerwerk aus Kalksandstein, Stärke nach statischen Erfordernissen, hergestellt, falls erforderlich, auch in Beton. Nichttragende Innenwände werden aus massiven Gipswandplatten, ca. 10cm stark, gemauert. Treppenhaus- und Wohnungstrennwänden aus Kalksandsteinen oder sofern statisch erforderlich, als massive Betonwände.

VORMAUERUNG

Vormauerung in den Bädern erfolgen in Trockenbau, System Duofix mit Sanitärmontage-Elementen. Zur Verbesserung des Schallschutzes werden Installationswände der Bäder, Du/WCs und WC's aus schweren Kalksandsteinen erstellt.

Vorwandinstallation in notwendigen Abmessungen in Bad-/WC- Bereichen.

GESCHOSSDECKEN

Stahlbetonmassivdecken über den jeweiligen Vollgeschossen nach statischer Berechnung. Beton gegossen oder als Halbfertigteilelemente mit Aufbeton. Die Decken des Untergeschosses und über der Tiefgarage in Teilbereichen dicker je nach statischem Erfordernis aus Ortbeton. Die Decke über dem Untergeschoss, soweit sich darüber Wohnräume befinden, über Kellerräume und TG erhält eine Wärmedämmung auf der Ober- und Unterseite, die Deckenuntersichten bleiben unverputzt.

Balkone als Stahlbetonmassivplatten, thermisch getrennt vom Bauwerk oder wärmegeklämmt, nach statischen Erfordernissen.

Decke über Untergeschoss, sofern erdüberdeckt, als wasserundurchlässige Betonkonstruktion oder mit Abdichtung aus Bitumenbahnen oder Folien.

2. ZIMMERERARBEITEN

DACHKONSTRUKTION

Nach statischer Berechnung, in Holz, zimmermannsmäßig abgebunden, entsprechend den statischen Erfordernissen. Dachneigung entsprechend den Bauplänen.

Im Bereich des ausgebauten DG Wärmedämmschicht aus Mineralfaserdämmstoff zwischen den Sparren nach EnEV-Berechnung und innenseitiger Beplankung aller Holzteile mit Trockenbauplatten. Im Dachgeschoss sind alle Räume nach oben bis zur Dachuntersicht offen.

DACHISOLATION

Folie als Dampfbremse auf der Rauminnenseite. Dämmung zwischen den Sparren als Vollsparrendämmung aus Mineralfaserdämmstoff, darüber eine diffusionsoffene Unterspannbahn in Kombination mit eventueller erforderlicher Aufsparrendämmung

DACHINNENVERKLEIDUNG

In Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5mm, 1-fach beplankt und auf Holzlatten montiert.

Oberfläche verspachtelt auf Q2-Anforderung und mit Raufasertapete, mittlerer Körnung tapeziert.

DACHDECKUNG

Die Eindeckung erfolgt über BRAAS Beton-Dachsteinen oder gleichwertig. Farbe nach Vorgabe durch die Bau-rechtsbehörde oder Wahl des Architekten. Verlegung nach DIN und Herstellerrichtlinien sowie nach allgemei-nen Vorgaben des Regelwerks des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Giebelabschluss durch Ortgangziegel.

DACHABDICHTUNG

Abdichtung von Balkonen und Flachdächern entsprechend den Regeln der Technik mit Bitumenbahnen oder Folien. Wärmedämmung bei Flachdächern, soweit erforderlich, zwischen den Balken oder auf der Betondecke, Dachbegrünung entsprechend etwaiger behördlicher Auflage, ansonsten erfolgt eine Bekiesung.

FLASCHNERARBEITEN

Das Dach wird gemäß den Normen und Richtlinien über Entwässerungsrinnen bzw. über Dachabläufe entwässert. Dachrinnen, Regenfallrohre sowie sämtliche erforderliche Verwahrungen in Titanzinkblech im unbehandelten Naturfarbton, teilweise Aluminium oder Uginox ausgeführt, nach Wahl des Bauträgers und werden über entsprechende Standrohre bis zum Anschluss an die Grundleitungen geführt.

3. SANITÄRINSTALLATION

ALLGEMEINES

Warm- u. Kaltwasserleitungen aus Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohrsystem, z.B. Rehau oder gleichwertig. Abwasserfallleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren oder SML-Gussrohren. Sa-nitärartikel im Bad und WC in der Farbe Weiß, Marke Duravit oder gleichwertig. In den Wohnungen werden die Leitungen, außer für den Spülenanschluß, unter Putz, in Vormauerungen oder Installationsschächten verlegt. In den Nebenräumen und TRH des Untergeschosses werden die Rohrleitungen freiliegend unter der Decke oder auf Wänden verlegt. Die erforderlichen Wasseruhren zur Ermittlung des Wasserverbrauchs werden von der Eigentümergemeinschaft gemietet.

Ausstattung: Die Bemusterung erfolgt unter fachlicher Beratung in der Badausstellung des Lieferanten des beauftragten Sanitärinstallateurs.

BAD

1 Badewanne mit 170 x 75 cm. Ab- und Überlaufgarnitur, verchromte UP-Wannenbatterie als Hebelmi-scher, verchromter Brauseschlauch, Handbrause und Wandhalter.

1 Handwaschbecken mit ca. 60 x 46,5 cm, verchromte Waschtischbatterie als Hebelmischer.

1 Wandhängendes Tiefspül-WC, mit Unterputzspülkasten, integrierter Spül und Stopp, stabiler WC-Sitz mit Deckel.

DU/WC

1 Handwaschbecken mit ca. 45 x 34,5 cm, verchromte Waschtischbatterie als Hebelmischer.

1 begehbare geflieste Duschwanne, Einhebelmischbatterie und Schlauchbrause.

1 wandhängendes Tiefspül-WC, mit Unterputzspülkasten, integrierter Spül und Stopp, stabiler WC-Sitz mit Deckel.

Installationsschacht zur Leitungsführung mit Wandverkleidung.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für Spüle, Kalt- und Warmwasser (ohne Armaturen u. Kücheneinrichtung) sowie Abfluss. Kalt- und Warmwasserleitungen auf Putz hinter Küchenmöbeln verlegt, einschl. Eckventilen mit Spülmaschinenanschluß für bauseitige Spüle bzw. für bauseitige Spülmaschine. Dunstabzug nur als Umluft.

WASCHMASCHINEN- TROCKNERANSCHLUSS

Im Wasch- bzw. Trocknerraum pro Wohnung, mit zur Wohnung zugehörigem Zähler und abschließbar. Im Bereich des Fensters wird ein Abluftventilator, Steuerung über Feuchtesensor, angebracht.

In der Waschküche wird für die Eigentümergemeinschaft ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss angebracht.

GARTENWASSERANSCHLUSS

Pro EG-Wohnung 1 Anschluss für die EG- Terrassen. Ausführungen jeweils mit frostsicherer Armatur und abschließbar.

Für die Eigentümergemeinschaft wird an der Außenwand eine Gartenleitung vorgesehen. Der Zapfhahn der Gartenleitung ist abschließbar.

LÜFTUNG

In jeder Wohnung wird im WC, Du/WC oder im Bad, nach Angabe des Fachplaners, eine mechanische Abluftanlage mit mehrstufig regelbarer Schaltung eingebaut. Die Zuführung der Zuluft erfolgt über in den Fenstern der Wohnung integrierten Nachströmelementen. Dadurch wird die Grundlüftung in der gesamten Wohnung sichergestellt. (Feuchteschutz nach DIN 1946-6).

4. HEIZUNGSINSTALLATION

ALLGEMEINES

Das Wohngebäude wird ressourcenschonend und energieeffizient mit Wärmeenergie versorgt. Die Beheizung und die Bereitung von Warmwasser erfolgt mit einem gemeinsamen Blockheizkraftwerk und Spitzenlastgastherme mit vollautomatischer und witterungsabhängiger Regeltechnik und Nachtabsenkung. Es wird Biogas als Energieträger verwendet. Die Wärmezentrale wird durch einen Energielieferanten betrieben.

Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt nach den Vorhaben der GEG und des Erneuerbaren Energie Gesetzes. Es wird eine zentrale Heizungsanlage für das Gesamtobjekt installiert. Der Energieverbrauch wird einmal jährlich über gemietete Warmwasseruhren und Wärmemengenzähler abgerechnet.

Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung

Die gesamten Wohnräume (außer Diele/Flur, Abstellräume) werden über eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit Kunststoffrohren im Estrich beheizt. Die einzelnen Räume werden mit Raumthermostat zur individuellen Einstellung der Raumtemperatur ausgestattet.

Vollautomatische Regelung der Kessel- und Heizungsvorlauf Temperatur mit Zeitschaltuhr und Nachtabsenkung. Da die Zuleitung zu den Zimmern im Estrich der Flure verlegt ist, sind diese ungeregelt mit beheizt. Bad-Handtuchheizkörper sind nicht vorgesehen. Können jedoch auf Sonderwunsch hinzu gebucht werden, jedoch in elektrischer Ausführung mit Heizpatrone.

Die Heizkostenermittlung erfolgt über Wärmemengenzähler, worauf ein Miet- und Wartungsvertrag abgeschlossen wird. Die Messgeräte werden von der Eigentümergemeinschaft bei der Abrechnungsfirma, z.B. Techem/ ISTA oder Minol, angemietet. Sofern die Eigentümergemeinschaft noch nicht geschlossen ist, entscheidet der Bauträger. Die Kosten sind im Festpreis nicht enthalten und werden vom Verwalter mit dem monatlichen Hausgeld abgerechnet.

Notwendige Heizflächen für Gemeinschaftsräume werden mit fertiglackierten Kompaktheizkörpern mit Thermostatventil ausgestattet.

5. ELEKTROINSTALLATION

ALLGEMEINES

Die Elektroinstallation wird nach den Vorschriften des zuständigen EVU sowie den VDE-Richtlinien ausgeführt. Sämtliche Leitungen als NYM-Leitungen. Auf Wunsch können die Wohnungen gegen Aufpreis mit einem Multimediakasten ausgestattet werden. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht enthalten. Schalter und Steckdosen als Flächenschalter, Standardprogramm weiß, Fabrikat JUNG AS oder gleichwertig. Leerrohr für Telefon im Flur liegend oder im Multimediakasten. Im Allgemeinbereich sind Leuchten enthalten.

Zählerschrank mit Zählertafeln, Hauptsicherungen und Sicherungsautomaten werden im UG montiert. In den einzelnen Wohnungen werden Unterputz-Verteilerkästen mit allen notwendigen Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise einschl. FI-Schutzschalter montiert.

Die Elektroleitungen werden in den Wohnräumen unter Putz und in den Betondecken verlegt, im Untergeschoss und in der Tiefgarage als Aufputz Installation.

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Antennenanlage: Breitband-Kabelanschluss oder SAT-Anlage für den Fernsehempfang mit Anschlussdosen im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Je nach Anschlussmöglichkeit in der örtlichen Straße.

Telefonie / Netzwerk: Jede Wohnung erhält eine Zuleitung für einen Internetanschluss und für Telefonie als LAN-Ethernetleitung in die Wohnungsverteilung. Von der Wohnungsverteilung wird die für einen LAN-Anschluss oder Telefonleitung nutzbare Leitung zu einer Unterputz-Leerdose ohne Abdeckung in die Diele geführt.

Sprechanlage: Im Bereich der Haustüranlage, vorzugsweise in den Briefkasten integriert, Klingel und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie ein Videoauge. Auf Option gegen Mehrpreis kann die Sprechanlage innerhalb der Wohnung mit Videokamera ausgeführt werden.

Wohnen/Essen: 2 Ausschaltungen auf 2 Deckenbrennstellen, 1 Steckdose unter Schalter, 3 Steckdosen, 1 Fernsehanschlussdose bei einem Doppel Steckdose, 1 Steckdose im Essbereich.

Küche: 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Herdanschlussleitung, 1 Spülmaschinensteckdose, 1 Kühlschranksteckdose, 1 Steckdose für die Dunstabzugshaube.

Schlafen: 1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Taster an Türe, jeweils 1 Steckdose und ein Taster am Bett, 1 Doppelsteckdose am Schrankbereich.

Kinder-Gäste- und Arbeitszimmer: 1 Tastschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Taster an Türe, 1 Doppelsteckdose.

Bad: 1 Doppelausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle, 1 Doppelsteckdose am Spiegelbereich.

WC/DU: 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter.

Diele, Flur: 1 Wechselschaltung auf Deckenbrennstelle(n), (je 10 m² eine Deckenbrennstelle) mit mind. 3 Taster je nach Wohnungsgröße variierbar, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Haustürsprechanlage mit Türöffner, 1 Klingeltaster mit Klingelsymbol an Wohnungstür im Treppenhaus.

Terrassen-Balkone: 1 Außensteckdose, Spritzwasser geschützt. (Im Innenbereich liegende Taster für Außen Wand-/Deckenbeleuchtung).

Abstellraum UG und Flur UG: Ausreichend Deckenbrennstellen inkl. Leuchtkörper, Tastschalter beleuchtet.

Waschraum: Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, je mit separater Sicherung und abschließbar.

Treppenhaus: 1 Klingel Taster je Wohnungstür. Evtl. Taster für die gesamte Treppenhausbeleuchtung je nach Entscheidung des Bauherrn.

Rauchmelder: die nach Landesbauordnung erforderlichen Rauchmelder werden im Zuge des Innenausbaus montiert. Für deren Unterhalt und Wartung schließt der jeweilige Eigentümer bzw. die Hauseigentümergeinschaft einen Miet-Wartungsvertrag ab.

6. GIPSERARBEITEN

INNENPUTZ

In den Wohnungen und im Treppenhaus erhalten massive Mauerwerkswände einen Gipswandputz, massive Gipswandplatten werden tapezierfähig verspachtelt. Wänden und Decken in Kellergeschossen sowie Tiefgarage werden nicht verputzt.

Die Dachschrägen und Dachbalken werden auf der Rauminnenseite mit Trockenbauplatten beplankt, Fugen werden tapezierfähig gespachtelt.

AUSSENPUTZARBEITEN

Entsprechend der Anforderung der GEG 2020 wird auf den Außenwänden ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend in Qualität und Dicke aufgebracht.

Die Farbgestaltung erfolgt vom Architekten gemäß der Farbleitplanung. Durch die hohen Anforderungen der GEG an die Wärmedämmung kann es an der Fassade zu pflanzlichen Ablagerungen kommen, für diesen Fall bestehen keine Gewährleistungsansprüche.

7. ROLLADENARBEITEN

KELLER

Ohne Rollläden

WOHNUNGEN

Alle Fenster in den Schlafräumen, Bad, WC der Wohngeschosse, ausgenommen Rund- und Schrägfenster, erhalten einen elektrischen Rollladen bedient mit einem Taster.

Im Wohn-, Ess- und Küchenbereich werden die Fenster mit elektrischen Jalousien ausgestattet, Farbe nach Entscheidung des Architekten oder Bauträger. Auf Wunsch Funk/IO Fernbedienung gegen Aufpreis.

ROLLADENAUSFÜHRUNG

Panzer: Rollladenpanzer aus Hart-PVC, Farbe nach Entscheidung des Architekten oder Bauträger.

Führungsschiene: ALU, stranggepresst, pulverbeschichtet passend zur Fensterfarbe.

Sämtliche Rollläden im EG sowie auf Balkonen u. Dachterrassen erhalten eine Hochschiebesperre als Einbruchschutz. Die Ausführung der Rollläden erfolgt als Vorbaurolladenkasten, die mittels eines Putzträgers überputzt und nicht sichtbar sind.

Antrieb: Motorbedienung mit geräuschkämmender Gummilagerung, passend zur Fenstergröße, für manuelle Steuerung mittels Schalter.

Alle Dachflächenfenster im Dachgeschoss erhalten außenliegende solarbetriebene Rollläden mit Funkfernbedienung, z.B. Velux oder gleichwertig.

8. GLASER-/ SCHREINERARBEITEN

FENSTER/ FENSTERTÜREN

In den Wohnungen, Kunststofffenster, innen weiß und außen teilweise farbige Rahmen, nach Angabe des Architekten/Bauträger, mit 3-fach Isolierverglasung. In den Nebenräumen werden ebenfalls Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. In Bad, Du/WC und WC wird eine Ornamentverglasung in satiniert eingebaut.

Anschlagdichtungssystem: Die verschweißten Anschlags- und Glasdichtungen gewährleisten hohe Funktionssicherheit und wirksamen Witterungsschutz.

Die nach DIN 1946-6 erforderliche Lüftung erfolgt über in den Fenstern integrierte Fensterfalzlüfter oder Nachströmelemente im oberen Fensterrahmenprofil. Dabei wird eine Grundlüftung in der gesamten Wohnung sichergestellt. Die Absaugung erfolgt mit Abluftventilatoren in den Bädern / WC's.

Fensterbänke: Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Naturstein poliert, 2cm dick. Bei Fensterelementen bis zum Fußboden, mit Verglasung oder Füllelement, entfällt der Fenstersims. In Bädern und WCs, im Bereich gefliester Wandflächen, werden keine Fensterbänke angebracht. Hier werden die Ablagen gefliest.

Außen Fensterbänke: Aus Aluminium, in der Farbe wie Fensteraußenseite oder Alu natur, nach Wahl des Architekten.

Dachflächenfenster: Im Steildach werden Dachflächenfenster des Fabrikats Velux oder gleichwertig verwendet. Ausführung erfolgt als Kunststofffenster mit Holzkern, Farbe weiß. Die Dachflächenfenster im Küchenbereich erhalten einen solarbetriebenen Antrieb zur Bedienung, alle anderen können manuell bedient werden.

HAUSEINGANGSELEMENT

Hauseingangstüre als Leichtmetalltürelement aus thermisch getrennten pulverbeschichteten Aluminiumprofilen, z.B. Fabrikat Schüco oder gleichwertig. Isolierverglasung, Griff aus Edelstahl, mit Profilzylinderschloss mit elektrischem Türöffner und mit je 3x Schlüsseln pro Wohnung, passend zur Schließanlage Briefkastenanlage, z.B. Fabrikat Renz oder gleichwertig, aus Aluminium, pulverbeschichtet, mit integrierter Klingel- und Sprechanlage auf der Fassade am Hauszugang montiert.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungsabschlußtüren, (ca. 2,10m i.L.) in CPL, weiß, Doppelfalzschalldämmtürlblatt mit entsprechendem Schallschutz nach DIN 4109, Falzdichtungen und einstellbarer, absenkbarer Bodendichtung, verzugsarme Ausführung in Klimaklasse III. Außenseitig feststehender Drückerknopf, innenseitiger Türdrücker, PZ-Schloss mit Kernziehschutz, Profilzylinder, passend zur Schließanlage.

INNENTÜREN WOHNUNGEN

In den Wohnungen hohe Innentüren, (ca. 2,10m i.L.), CPL, weiß, Drückergarnitur beispielsweise Fabrikat Hoppe oder gleichwertig, mit Buntbartschloss. Die Bad-, Du/WC und WC-Türen erhalten einen Badzellschloss mit Innenverriegelung.

INNENTÜREN UG

Aus Kunststoff oder Metall, z.B. Fabrikat Hörmann oder gleichwertig, Profilzylinder, passend zur Schließanlage, Brandschutz entsprechend den behördlichen Anforderungen.

Alle Kellertüren ohne Brandschutzanforderung erfolgen im System der Kellerabtrennungen aus Metall.

9. ESTRICHARBEITEN

WOHNUNGEN

In den Wohnungen schwimmender Estrich auf Dämmplatten. Die Treppenhäuser erhalten ebenfalls einen schwimmenden Estrich.

KELLER

Auf den Betonböden in den Untergeschoss-Nebenräumen und Kellern wird je nach technischen Anforderungen entweder ein schwimmender Estrich oder ein Zementglattnstrich aufgebracht, der einen schmutzabweisenden Betonfarbanstrich erhält.

10. BODENBELÄGE und FLIESSENARBEITEN

ALLGEMEINES

Auswahl zwischen Fliesen, Laminat und Parkett bei dem vom Bauträger/Architekt beauftragten Fliesenfachgeschäft wie KONZ, KEMMLER oder Vergleichbares. Der Käufer kann die Farbe und Sorte aus umfangreicher Musterkollektion auswählen. Die Farbe der Verfugung sowie der Silikonfugen können ohne Aufpreis gewählt werden.

IN DER WOHNUNG

Wand- / Bodenfliesen und/oder Parkett: Material 30,- €/m² und Verlegung 35,- €/m², inkl. MwSt. Für Formate, deren Seitenlänge kleiner als 15 cm bzw. größer als 60 cm ist, kann der Fliesenlegerbetrieb einen Verlege-Zuschlag berechnen. Sockelleisten und Spachtelarbeiten sind enthalten. Max. Formate im Standard: 30 x 60cm für Wand- und Bodenfliese.

ABSTELLRÄUME IM UG

Mit schmutzabweisenden Betonfarbanstrich des Glattstriches.

FLIESENARBEITEN- ALLGEMEINES

Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Naturstein (Farbe nach Auswahl des Architekten/Bauträgers), 2cm dick, Oberfläche poliert. Bei Fensterelementen bis zum Fußboden, mit Verglasung oder Füllelement, entfällt der Fenstersims. In Bädern und WCs, im Bereich gefliester Wandflächen, werden keine Fensterbänke angebracht. Hier werden die Ablagen gefliest.

BAD

Fliesen an gesamter Bodenfläche. Die Wände werden bis 1,25 m gefliest. Dachsrägen werden nicht gefliest. Im Bereich der Duschen werden Wände grundsätzlich deckenhocho gefliest. Im Dachgeschoss 2m hoch.

WC

Fliesen an der Wandfläche von Rückseite des WCs und Handwaschbeckens, bis 1,25 m gefliest.

Auf den nicht gefliesten Wandflächen im Bad und WC wird Streichputz aufgebracht, weiß gestrichen.

TREPPENHAUS

Treppenstufen und Podeste aus Granit (Paddang-Kristall oder ähnliches). Oberfläche poliert. Bestehend als Tritt- und Setzstufenverkleidung. Tragende Treppenläufe bestehend aus Betonfertigteil.

11. MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

WOHNUNGEN

In den Wohnungen werden alle nicht gefliesten Wände mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert und weiß gestrichen. Die Decken in den Wohnungen werden ebenfalls mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert und weiß gestrichen. Bäder und WC's werden auf nicht gefliesten Wänden mit Raufaser mittlerer Körnung

tapeziert und weiß gestrichen.

Falls andere Beläge oder Beschichtungen als Sonderwunsch vorgesehen sind, entstehen ggf. Mehrkosten für die entsprechende Untergrundvorbehandlung.

UG

In den Nebenräumen des Untergeschosses werden die Wände und Decken nicht verputzt, sondern nur weiß gestrichen- außer im Treppenhaus.

Tiefgarage: Anstrich oder nicht obliegt allein der Entscheidung des Bauträgers.

TREPPENHAUS

Wände im Treppenhaus werden ebenfalls einen Streichputz, die Decken werden tapeziert und weiß gestrichen.

Nicht oberflächenfertige Stahlteile und streichbares Holzwerk werden innen und außen fachgerecht lackiert bzw. lasiert, nach Wahl des Bauträgers.

12. BALKONE

Betonierter Balkon mit thermischer Trennung zur Geschossdecke bzw. wärmegeämmte Balkone.

Als Bodenbelag werden Betonplatten, ca. 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm, lose in Feinkiesschüttung verlegt, offene Fuge.

Balkon- und Terrassenübergänge vom Wohnraum nach außen werden nicht barrierearm hergestellt, sondern nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Hier liegt eine Anschlusshöhe von mind. 0,05m über Belag mindestens vor. Auf Wunsch von Erwerbern können Übergänge nach außen barrierearm ausgeführt werden, jedoch bedarf dies einer Sonderkonstruktion, dass im Detail mit dem Bauträger kosten-technisch sowie schriftlich zu vereinbaren ist.

13. AUFZUG

Aufzugsanlage vom Fabrikat Haushahn oder gleichwertig vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.

14. AUSSENANLAGE

Das Grundstück wird auf die notwendige Höhe einplaniert und der vorhandene Humus verteilt. Bodenlockerung oder Raseneinsaat in gesamter Gartenfläche. Für Geländesetzungen kann keine Gewähr übernommen werden. Die Wege auf dem Grundstück erhalten einen Mischbelag aus Betonplatten u. Pflastersteinen, nach Wahl des Bauträgers. Der Kinderspielplatz erhält Spielgeräte entsprechend den behördlichen Auflagen und eine Sitzbank.

Die Anwuchsgarantie der Pflanzen unterliegt nicht der Gewährleistung. Nach Einvernehmen mit den Erwerbern kann vorher eine Pflege der Pflanzen in der Anwuchszeit mit dem Hausmeister, einem Erwerber oder dem ausführenden Unternehmen schriftlich fixiert werden.

Es erfolgt nur die behördlich geforderte Bepflanzung. Die Verlegung oder Veränderung der im Plan dargestellten Wege etc. bedingt durch topographische Verhältnisse des Geländes bzw. aus gestalterischen Gründen, sind zulässig. Die betroffenen Käufer geben mit Unterschrift des Kaufvertrages Ihre Zustimmung.

15. SCHLOSSERARBEITEN

PKW-Aussenlift von Haushahn oder ähnliches mit motorischem Antrieb und Funksteuerung.

16. EIGENLEISTUNG

Eigenleistungen sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung mit den Bauherren möglich. Eine Gewährleistung auf erbrachte Eigenleistung wird ausgeschlossen.

17. SONDERLEISTUNG

Es können in vielen Teilbereichen dieser Baubeschreibung Sonderwünsche der Bauherrschaft berücksichtigt und in die Planung eingebracht werden. Sie sollten möglichst vor Baubeginn festgelegt werden. Über Sonderwünsche und Sonderleistungen wird eine separate Rechnungsstellung erbracht. Sonderwünsche verlängern die vertraglich vereinbarte Bauzeit.

Sonderwünsche der Käufer können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie zeitlich und sachlich die Ausführung des Bauwerks nicht behindern.

18. GEBÄUDEREINIGUNG

Das Wohnhaus wird nach erfolgter Abnahme zum Fertigstellungstermin besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Käufer.

19. SCHALLSCHUTZ

Der Planung und Bauausführung der Schallschutzmaßnahmen liegen grundsätzlich die Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1: 2018 – Schallschutz im Hochbau für den Mindestschallschutz zugrunde. Hierbei jedoch nicht die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz. Diese Anforderungen sind auch dann vertragsgegenständlich, wenn mit den angewendeten Baukonstruktionen ein besserer Schallschutz erzielt werden könnte.

20. RETTUNGSKONZEPT AUFZUGSANLAGE

Zur Sicherstellung der Rettung im Fahrkorb eingeschlossener Personen ist es erforderlich, je einen Schlüssel der Haustüren und wo vorhandenen Abschlusstüren zwischen Aufzug Wohnungsflur in einem Schlüsseltresor am Gebäude dauerhaft aufzubewahren. Zugang zum Schlüsseltresor haben ausschließlich Rettungsdienste sowie die mit Service und Befreiung beauftragten Mitarbeiter des Aufzugsbetriebes.

21. GEWÄHRLEISTUNG

Ansprüche/Rechte des Käufers wegen Sachmängel: Die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt 5 Jahre. Risse in Bauteilen, Putz, Trockenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen können, sind keine Gewährleistungsmängel. Ebenso Risse in dauerelastischen Verfügungen, sog. Wartungsfugen. Anstriche für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, insbesondere Holz- und Metallteile, sind entsprechend den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller bereits während der Gewährleistungszeit innerhalb der erforderlichen Erneuerungsphasen auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Für die Tiefgaragentoranlage, die Heizung und Solaranlage, die Hebeanlagen, das Oberflächenschutzsystem und den Aufzug gelten die Gewährleistungsbedingungen des Herstellers in Abhängigkeit der vom Nutzer abzuschließenden Vollwartungsverträge. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungs- und Bewegungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistungsverpflichtung.

Für Verschleiß- und Verbrauchsteile übernimmt der Veräußerer die Haftung für die Funktionsfähigkeit bei Übergabe und für den ordnungsgemäßen Einbau und produktübliche Lebensdauer, unter Ausschluss der Haftung für gebrauchsunübliche und durch unsachgemäßen Gebrauch hervorgerufene Verschleißschäden.

22. SONSTIGES

Das Objekt wird schlüsselfertig zum Festpreis erstellt. Zur Ausführung kommen nur normgerechte Baustoffe, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik auf der Grundlage der DIN-Vorschriften und der VOB ausgeführt werden.

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen, Ausstattungen oder Produktmarken können durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden, wenn dies auf Grund fortgeschrittener Bautechnik geboten erscheint. Bei „oder“ und „bzw.“- Positionen liegt die Entscheidung beim Bauträger. Die vorliegenden Verkaufsunterlagen wurden auf Grundlage der Baueingabepläne erstellt. Änderungen an den Konstruktions- und Ausführungsplänen (welche z. B. durch DIN-Vorschrift, statischer oder haustechnischer Erfordernis oder behördlichen Auflagen bedingt sind), bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Geringfügige maßliche Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben oder Änderungen der Anordnung von Installationschächten oder der sanitären Einrichtungsgegenstände bleiben vorbehalten.

Bei Massivholzteilen sowie im Dachgeschoss beim Übergang der Wandflächen zum Dach, können unter Umständen Risse auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die Konstruktion und Standsicherheit des Gebäudes haben. Gleiches gilt für allgemein üblichen Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons oder Spannungen durch Temperatureinflüsse. Diese können in den

ersten Jahren nach Fertigstellung gegebenenfalls Risse hervorrufen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar: Ansprüche irgendwelcher Art können hieraus nicht abgeleitet werden. Stufenlose Ausgang zur Terrasse oder Balkone nicht möglich, auch nicht mit Schiebetüren. (Siehe hierzu gesondert Kapitel 12.)

Das Pflegen und die Wartung der dauerelastischen Fugen liegen im Verantwortungsbereich der Erwerber. Die eingezeichneten Möblierungen und Küchenspülen dienen der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Eigene Absprachen mit den Handwerkern sowie alle Eigenleistungen sind nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Bauträger möglich. Sie bleiben außerhalb irgendwelcher Verantwortung des Bauträgers und dürfen den Bauablauf nicht behindern. Für alle Leistungen, die über die Baubeschreibung hinausgehen, ist eine schriftliche Vereinbarung nötig. Bei Sonderwünschen, die durch den Bauträger/Architekt organisiert und überwacht werden, wird ein Nachtrag zur Vergütung erstellt. Bis zur Abnahme dürfen nur die vom Bauträger beauftragten Handwerker (Küchenbauer, Schreiner, Steinmetz, Gärtner, Maler, Raumausstatter, Trockenbauer, Elektrofachleute, Techniker, Programmierer, Lichtplaner, und ähnliche externe Fachleute) eintreten. Der Käufer wird hier vorher informiert. Das Bauvorhaben erhält eine Endreinigung. Die Feinreinigung obliegt dem Käufer. Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten. Für Druckfehler kann keine Haftung übernommen werden. Sämtliche Preisangaben inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Der Erwerber stimmt mit Kaufvertrag zu, dass die Fa. CC Projekt GmbH berechtigt ist, am Gebäude einen Grundstein oder eine Tafel mit Ihrem Firmenhinweis auf Dauer fest anzubringen.

Alle Rechte vorbehalten.
Stand: 19.11.2021

CC Projekt GmbH, Fellbach