

Baubeschreibung

Wohnpark „Zum Turmblick“

Burkhardstr. 15 – 78628 Rottweil



Beste Aussichten im neuen Zuhause!

Leistungsumfang:

Sämtliche Geschosse bzw. Nutzflächen sind über den behindertengerechten Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Der Wärmeschutz sowie die Auslegung der Heizungsanlage wird gemäß den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV und den Vorgaben für die Ausführung als **Energieeffizienzhaus nach KfW 55 Standard erstellt wodurch zinsverbilligte Mittel der KfW bzw. L- Bank bis zu 100.000 € in Anspruch genommen werden können. (Änderungen vorbehalten!)**

Die Errichtung und der Ausbau des Bauvorhabens erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik. Ein erfahrenes Team von Baufachleuten garantiert die Beachtung und bewährte Ausführung nach den einschlägigen und aktuellen Vorschriften der DIN, der Landesbauordnung sowie der Wärme- und Schallschutzverordnung usw. Die Kosten für Planung, Bauleitung, Statik, Prüfstatik sind im Preis ebenso enthalten wie alle Erschließungskosten, sowie Kosten für die Abnahmen durch Behörden bis zur Fertigstellung.

Rohbau und Ausbau:

- Erdarbeiten:** Aushub der Baugrube, der Kanalgräben und der Fundamentgräben, nach statischen Erfordernissen, Lagerung auf der Baustelle und ggf. Abfuhr des überschüssigen Aushubes.
- Entwässerung:** Abwasserrohre auf Grundstück bis zum Kontrollschacht in PVC Rohr nach DIN. Anschluß der Hausentwässerung an das öffentliche Kanalnetz.
- Fundamente :** Ortbeton nach statischen Erfordernissen. Streifenfundament gemäß Schal- und Bewehrungsplänen. Stahlband als Fundament-erder mit entsprechenden Anschlußfahnen.
- Umfassungswände
(Tiefgarage/Keller):** Ausführung als zweischalige Fertigteilwände oder in Ortbeton nach statischen Erfordernissen/Vorgaben. Ausführung in wasserdichteter Bauweise, sogenannte weiße Wanne!
- Geschossmauerwerk:** Geschossaußenwände werden mit Kalksandstein nach statischen Vorgaben ausgeführt. Außendämmung Wärmeverbundsystem nach Vorgabe Statik! Trennwände und Treppenhaustrennwände in Kalksandstein oder Beton gemäß Schallschutz-Verordnung und Vorgaben der Statik.
- Nichttragende
Innenwände:** Metallständerwände doppelt beblankt oder Gipsdielenwände gemauert.
- Geschossdecken:** Massivplattendecke nach statischen Erfordernissen, Unterseite tapezierfähig gespachtelt in Q2 für Ausführung Raufasertapete.

Heizkamin: Fertigkamin im erforderlichen Querschnitt, einschließlich den notwendigen Putz-Reinigungsöffnungen gemäß den gültigen Vorschriften. Alternativ als Edelstahlkamin außen.

**Treppen/
Treppenflure:** Stahlbeton massiv mit Fliesenbelag R 10, Geländer aus Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf nach Bemusterung des Architekten.

Balkone: Ausführung in Ortbeton, oder als Betonfertigteile nach statischen Erfordernissen. **Die barrierefreie Bauweise macht Abweichungen von der DIN Norm notwendig!**

Die Käufer wurden hierüber eingehend in Kenntnis gesetzt und erklären sich hiermit ausdrücklich einverstanden.

Aufzug: Nach DIN Norm behindertengerecht und TÜV-geprüft, Haltestellen auf allen Ebenen und im Keller. Zugangskontrolle für Penthousewohnungen.

Dachstuhl: Flachdach, Wärmedämmung zwischen den Sparren nach Vorgaben Statik und der ENEC/KFW 55 Berechnung.

**Flaschner-/
Blechenerarbeiten:** Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen in Titan-Zink oder Uginox, nach Vorgaben des Architekten.

Dachdeckung: Foliendach nach DIN Norm. Systeme Alwitra/Sarnafil/Bauder.

Heizung: Für die Wärmeenergieerzeugung ist der Einsatz eines Blockheizkraftwerks (BHKW) einer Gas-Brennwert-Therme + Abluftwärmepumpe mit hohem Wirkungsgrad vorgesehen. Zur Wärmeverteilung im Heizungssystem kommen Hocheffizienzpumpen zum Einsatz. Die Wärmeübertragung in den Wohnräumen erfolgt über Fußbodenheizflächensystem, ausgestattet mit Regulier-, und Regelventile am Wohnungsunterverteiler zur Gewähr des hydraulischen Abgleichs. Zur Einzelraumregelung je räumlich getrennten Wohnraums werden Raumtemperaturregler passend im Schalterprogramm der Elektroinstallation installiert.

Die Versorgung mit Heizenergie für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen Wärmelieferungsvertrag im Rahmen einer eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser durch ein Energiedienstleistungsunternehmen.

(- nachfolgend EDL -).

Die Heizzentrale wird vom EDL errichtet und betrieben!

Verbrauchsmessung:	Geeichte Wärmemengenzähler für die Abrechnung von Wärme und Warmwasser werden über Kompaktwärmemengenzähler an Allgemeinsträngen und je Wohnung durch die Eigentümergemeinschaft angemietet.
Sanitärinstallation:	
Wasserinstallation:	Das Kaltwasser wird über eine zentrale Hauswasserstation im Technikraum am Kaltwasserhausanschluss gefiltert. Die Wasserverteilung erfolgt über Mehrschichtverbundrohre vom Kaltwasserhausanschluss bis zu den Zapfstellen in den Wohnungen. Der Wasserverbrauch wird über Kalt- und Warmwasserzähler innerhalb jeder Wohnung erfasst und verbrauchsgenau abgerechnet.
Warmwasserbereitung:	Das Trinkwarmwasser wird mit Frischwassersystem zentral über das BHKW hergestellt. Über eine Zirkulationsleitung mit energieeffizienter Zirkulationspumpe wird das Warmwasser bis zur einzelnen Wohnung geführt.
Abwasserinstallation:	Die Entwässerung der Sanitäreinrichtungen erfolgt im Bereich der Falleitungen über Kunststoffabwasserrohre z.B Geberit DB 20 bzw. gemäß DIN Norm.
Sanitärobjekte:	Leistungsumfang in Art und Anzahl der Nassräume gemäß Planung M 1:100. Es kommen folgende Sanitärobjekte zum Einsatz: Keramag, Ideal (Alle Fabrikate und Typen können u.U. auch von anderen Herstellern gleichwertig zur Ausführung kommen nach Wahl des Bauträgers)
Waschbecken:	Waschtisch 60 cm — Ideal Armatur
Wand-Tiefspül-WC:	Wandhängendes WC Ideal Standard Connect spülrandlos, WC Sitz abnehmbar mit Absenkautomatik.
Badewanne:	Körperform Acryl Wanne 170 x 75 cm, Einhebelmischer UP verchromt, Ideal mit Ab-/Überlaufgarnitur mit integriertem Zulauf. Handbrause inkl. Halter verchromt.
Dusche:	Bodenebene, geflieste Duschen mit Bodenablauf, Ideal UP-verchromt, , Hansgrohe Raindance Select Handbrause mit Wandstange chrom.
Küche	Eckventil für Warmwasser und Kombinationseckventil für Kaltwasser und Spülmaschinenanschluß
Verbrauchsmessung:	Warmwasser-Kaltwasseruhren Systeme Minol/Brunata/Ista/Techem werden durch die Eigentümergemeinschaft angemietet.

Lüftungsarbeiten: Kontrollierte Wohnraumlüftung als zentrale Abluftanlage nach Vorgabe Engergiebearbeiter/Lüftungskonzept.
Nutzung der in der Abluft enthaltenen Wärmeenergie mittels einer Abluftwärmepumpe (COP>3,5) zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Dunstabzugshauben der Küchen müssen als Umlufthauben ausgeführt werden.

Elektroinstallation:

Elektro allgemein: Hauptzuleitung und Zählerplätze im UG, Unterverteilungen je Wohnung, Leitungsverlegung in den Wohnungen Unterputz, in den untergeordneten Räumen z.B Keller, Tiefgarage, Heizraum erfolgt die Leitungsverlegung Aufputz.

Beleuchtungskörper: Beleuchtungskörper/Lampen im Außenbereich wie z.B Hauseingang, Außenbereich Zugang, Treppenhaus, Tiefgarage, Kellerzugänge, Heizraum gehören zum Leistungsumfang. Tiefgaragen-Flur-Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert. Hinweis: Beleuchtungskörper in den einzelnen Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Ausstattung nach DIN 18015-2 wird teilweise nicht eingehalten.

Schalterprogramm: Fabrikate Jung AS 500 oder Gira 55 reinweiss (Abbildung ähnlich)

TV-Empfang: Fernsehempfang erfolgt soweit vorhanden über Breitband-Kabel, ansonsten über Satelliten-Gemeinschaftsanlage für den Satelliten Astra 19.2 E.

Sprechanlage: In jeder Einheit/Wohnung ist eine Videosprechanlage installiert (Fabrikat Renz , Siedle, Gira oder ähnliches)

Rauchwarnmelder: Rauchwarnmelder gemäß Vorschrift, Anmietung mit Wartungsvertrag über Minol/Brunata/Ista/Techem.

Wohnungen: Leistungsumfang in Art und Anzahl der Räume gemäß Planung M 1:100

Wohn/Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Aus-Serienschaltung, 2 Einzel- und 3 Doppelsteckdosen, 1 Kabel-Satelittenanschluss

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 4 Steckdosen, 1 Telefonleerdose, 1 Kabel-Satellitenanschluß

Kind/Gast/Arbeitszimmer: 1 Brennstelle mit Ausschaltung/1 Steckdose (nach Plan) 2 Doppelsteckdosen, 1 Kabel-Satelittenanschluß
1 Telefonleerdose

Küche: 1 Brennstelle mit Ausschaltung / 1 Steckdose, je 1 Steckdose für Dunstabzug, Kühlschrank und Spülmaschine, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Herdanschluss

- Bad:** 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung/Steckdose,
2 Einzelsteckdosen,
- WC:** 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung/Steckdose
- Diele/Flur:** 2 Deckenbrennstellen mit Wechsel-/Tastschaltung
1 Telefonanschluss
1 Doppelsteckdose für Telefon
- Balkone/Terrassen:** 1 Außenleuchte mit Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose von innen
schaltbar nach Vorgabe Bauträger
- Keller:** 1 Brennstelle mit Ausschaltung/Steckdose
- Abstellraum:** 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung/Steckdose,
1 Doppelsteckdose

Gipserarbeiten:

Innenputz:

Wände: Kalk-Zement Putz in Nasszellen, alle anderen Räume Kalk-Gipsputz. Schrägen und Decken der Penthousewohnungen in Gipskarton tapezierfertig gespachtelt Q 2.

Außenputz: Das Gebäude erhält ein außenliegendes WDVS nach statischen Berechnungen entsprechend Vorgabe KFW 55 mit Gewebespachtelung als Grundputz , 3mm Fertigputz als Stockputz mit feinkörniger Struktur, Ausführung als Mineralputz mit Egalisationsanstrich, Sockelputz nach DIN Farbgebung nach Wahl Bauträger/Architekt

Fliesenarbeiten: (Bad, WC)

Die Auswahl der hochwertigen Fliesen erfolgt beim ausführenden Handwerker nach Mustervorlage, 30x60cm. WC ´s werden nur auf eine Höhe von 1,20 m gefliest. Bäder werden nur im Spritzbereich, in den Duschen raumhoch gefliest.

Sämtliche Boden- und Wandfliesen nach Mustervorlage. Bodenfliesen im Dünnbettverfahren inkl. Verfugung, Materialpreis € 35,--/m².

Kalkulationsgrundlagen sind gerade Verlegerichtungen und keine Dekor- oder Sonderfliesen sowie Sondergrößen oder Intarsienarbeiten!

Mehrpreise werden über den Handwerker abgerechnet. Minderpreise werden durch Gutschrift des Bauträgers erstattet.

- Fußbodenarbeiten:** In den Wohnungen Massivholzparkettboden gemäß Mustervorlage, (alle Räume, ausser Bad/WC/Abstellraum), Materialpreis 30,-- € /m², für Fußbodenheizung geeignet!
- Glaserarbeiten:** Markenisolierglasfenster Ausführung in Kunststoff innen weiß außen nach Farbwahl Architekt/Bauträger ,flächenversetzt mit Anschlagsdichtung. 3 Scheiben-Wärmedämmglas und Mehrkammerprofil! Alle Fenster und Fenster-Elemente mit mit Drehkippschlägen. Drückergarnituren und Oliven nach Bemusterung durch den Architekten.
- Fensterbänke:**
- Innen:** Ausführung in Naturstein oder Granit nach Mustervorlage. Fensterbänke in Bad, WC und Küche werden gefliest, falls erforderlich.
- Außen:** Fensterbänke in Aluminium, Farbwahl nach Vorgabe des Architekten.
- Rollladen bzw. Raffstore:** Rollläden/Jalousien in allen Räumen mit Gurtbedienung, die Jalousien Südseiten mit elektrischem Antrieb. Treppenhaus-, Dachflächen- und Schrägfenster erhalten keine Rolladen oder Raffstore.
- Türen:**
- Hauseingangstüren:** Repräsentative Türelemente in Aluminium inkl. Seitenteil, hochgedämmt mit Sicherheitschließzylinder und elektrischem Türöffner nach Wahl des Bauträgers.
- Eingangstüren:** Holz, weiß, Stahl- oder Holzumfassungszargen, als Schallschutztüre Klimaklasse 3 mit Schallex, PZ Schloss für Schließanlage, nach Bemusterung Architekt.
- Innentüren:** Türen und Zargen aus Holz kunststoffbeschichtet nach Mustervorlage oder weißlack, Innenlage des Türblattes: Röhrenspannkern, Drücker Ausführung in Edelstahl oder Alu nach Bemusterung Architekt/Bauträger.
- Türen für Allgemeine Räume/Keller:** Als Stahltüren T 30 feuerhemmend nach Vorschrift bzw. ZK-Türen weiß beschichtet oder Systemtüre des Trennwandherstellers, Kellertrennwände in verzinkter Ausführung, Systeme Käuferle oder Braun.
- Balkongeländer und Verkleidungen:** Balkongeländer Ausführung nach Vorgabe Architekt, mit einem Edelstahlhandlauf.

- Malerarbeiten:** Wände und Decken mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Alternativ gegen Mehrpreis auch Ausführung nach Bemusterung möglich. Alle Stahl - und Eisenteile grundiert und gestrichen bzw. feuerverzinkt. Wände und Decken im Keller /TG bzw. Allgemeinräumen mit hellem Dispersionsanstrich.
- Estrich:** Schwimmender Fließheizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN abgestimmt auf Fussbodenheizung.
- Hausanschlüsse:** Herstellen der Anschlüsse zwischen dem Wohngebäude und den öffentlichen Leitungen für Kanalisation, Wasser und Stromversorgung.
- Außenanlage:** Planie des Geländes und Raseneinsaat, Hauszugänge, Tiefgarage und Müllcontainer/Fahrradplatz in Betonverbundstein nach Vorgabe Bauträger /Architekt. Die Anschaffung der Müllcontainer wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen.
- Balkone Penthouse/OG:** Betonplatten, Farbe grau, auf verdichtetem Unterbau in Kies gelegt. Bemusterung durch Architekt und Bauträger.
- Sonstiges:**
- Übergabe des Hauses:** Die Übergabe der Allgemeinräume und den Wohnungen, sowie den PKW-Stellplätzen in der TG, erfolgt besenrein. Es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt und von den Vertragsparteien unterzeichnet.
- Sonderwünsche:** Der Baukörper wird nach dieser Baubeschreibung erstellt. Sonderwünsche in den Wohnungen können - soweit es der Bautenstand zulässt gegen Entgelt berücksichtigt werden. Sie sind den auszuführenden Handwerksfirmen in Auftrag zu geben und mit diesen direkt abzurechnen. Die Bauleitung ist vor Auftragserteilung schriftlich zu informieren. Sonderwünsche können jedoch nur an solche Handwerksfirmen in Auftrag gegeben werden, die an diesem Bauvorhaben beteiligt sind, aus gewährleistungstechnischen Gründen.
- Eigenleistungen:** Sollten Eigenleistungen in Absprache mit dem Bauträger durchgeführt werden, so werden die Entfallpositionen entsprechend den Ausschreibungsergebnissen unter Abzug von 20% Regiekosten vergütet.

Ausschluß von Gewährleistungen:

Gewährleistungsfristen nach BGB 5 Jahre

Temperaturabhängige Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Stein etc.) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso die witterungsbedingte Abnutzung des Anstrichs aller Holzteile auf der Aussenseite des Gebäudes. Ergänzend zu den Positionen Estrich-, Fußboden-, und Fliesenarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich bedingt durch Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen am Boden-Wandanschluss ergeben können. Diese Fugen werden dauerelastisch ausgebildet. Diese Fugen sind wartungsbedürftig und können reißen. Dies ist kein Mangel, der Käufer muss lediglich ein Nachfugen durchführen.

Bei elektrischen Anlagen, Motoren, Pumpen, Dichtungen, Anstriche, Dehnfugen gelten kürzere Gewährleistungsfristen. Es sind gemäß den Herstellerrichtlinien entsprechende Inspektionen und Wartungsarbeiten durchzuführen. Wir weisen Sie darauf hin, dass bei Naturprodukten wie Holz (Parkett, Türen und Treppenanlagen, usw.), Naturstein (Granit, Marmor, usw.) aber auch bei Keramik zum Teil Abweichungen im Farbton, der Maserung, Struktur oder dem Brand möglich sind. Ebenso können bei Sanitärfarben Abweichungen auftreten. Diese Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

Einrichtungsgegenstände: Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistungen. Sie dienen lediglich als Vorlage zur Stellmöglichkeit. Dies gilt ebenso für die in den Prospekten illustrierten Grundrisse.

Anmerkungen:

Maßgeblich für die Ausführung sind folgende Unterlagen in nachfolgend aufgeführter Wichtigkeit und Ordnung:

- **diese Baubeschreibung mit den Nachträgen zu den einzelnen Einheiten**
- **die Genehmigungspläne im Maßstab 1:100 samt schriftliche Genehmigung**
- **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Anlässlich der Erstellung der Werk-, Statik-, und Detailplänen können sich Änderungen gegenüber der Baubeschreibung und von den Behörden genehmigten Plänen ergeben. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung, sie werden deshalb nicht gesondert mitgeteilt.

Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich sind, oder dies durch neuentwickelte, verbesserte Produkte sinnvoll erscheint.

Die Gestaltung und Farbgebung von Außenfassade, Balkonen, Dachuntersichten und den Außenanlagen bleiben dem Architekten in Abstimmung mit dem Bauträger vorbehalten. Fabrikats- und Materialänderungen behält sich der Bauträger vor, sofern sie keine Wertminderung darstellen.

Fluorn-Winzeln, März 2018