

## Bau- und Leistungsbeschreibung

**Bauvorhaben** **MFH mit 24 Wohneinheiten (Vorder- / Hinterhaus) und Tiefgarage**  
**Westerbachstraße 286**  
**65936 Frankfurt am Main**

**Bauherr** **SMP Main Immobilien GmbH**  
**Friedrich-Ebert-Anlage 11a**  
**63450 Hanau**

I.	Allgemeines .....	2
01.	Abbruch .....	2
02.	Verbau-, Erd- und Kanalarbeiten .....	2
03.	Rohbau .....	3
04.	Aufzug .....	4
05.	Dachdecker-, Klempner-, Balkon- und Gerüstarbeiten .....	4
06.	Fenster und Hauseingangstüren .....	4
07.	Innentüren und Drückergarnituren .....	5
08.	Heizung .....	5
09.	Sanitär.....	6
10.	Elektro .....	6
11.	Innenputz .....	9
12.	Trockenbau .....	9
13.	Estricharbeiten .....	9
14.	Naturstein .....	9
15.	Fliesen.....	10
16.	Bodenbeläge .....	10
17.	Malerarbeiten .....	11
18.	Schlosser .....	11
19.	Außenputz / Anstrich .....	11
20.	Außenanlage .....	11
II.	Sonstiges .....	12

## I. Allgemeines

Die nachstehend aufgeführten Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand zulässt, berücksichtigt. Das Gebäude wird nach den Festsetzungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt (erfüllt zudem die Vorgaben des „Effizienzhaus 55“ gemäß KfW-Richtlinien). Grundlage der Ausführung ist diese Baubeschreibung sowie die Auflagen der Baubehörde. Die in der Plangrundlage eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die Farbgebung und Materialwahl für Allgemeineigentum und Fassade erfolgt zur Wahrung der Einheitlichkeit und der äußereren Gestaltung des Gebäudes durch den Bauherrn.

Es werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 WE in Massivbauweise errichten. Das Vorderhaus wird saniert, erweitert und umgebaut, der hintere Baukörper wird neu errichtet und durch ein Kalttreppenhaus erschlossen. Im Kellergeschoß wird eine Tiefgarage geplant. Das Gelände wird in versickerungsfähige Grünfläche umgewandelt.

### Folgende Leistungen sind im Preis enthalten

- Architekten- u. Ingenieurleistungen (Entwurf, Bauantragsunterlagen, Energieausweis, Statik und Schallschutznachweis nach DIN 4109, Kampfmittelfreigabe).
- Werkpläne (Grundrisse, Schnitt 1:50, Ansichten)
- Baustelleneinrichtung
- Alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen / eventuelle Verbauarbeiten / Blower-Door-Test
- Baustellentoilette während der Ausführungszeit
- Bauleitung für die vertraglich vereinbarten Leistungen
- Stellen von Baustrom und Bauwasser
- Die Hausanschlusskosten der Versorgungsmedien außerhalb u. innerhalb des Grundstückes mit Verlegung in das Haus
- Strom, Wasser, Abnahme und Prüfungskosten für das Bauvorhaben
- Die erforderlichen Kosten des öffentlich bestellten Vermessers für Lageplan, Grob- und Feinabsteckung
- Bodengutachten
- Abtransport und Deponiekosten für überschüssigen Erdaushub

### Baulicher Schallschutz

Zum Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen sowie dem Treppenhaus sind die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 „Vorschläge für erhöhten Schallschutz“ betreffend dem Luft- und Trittschallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen vereinbart. Es ist bei der Umsetzung des vereinbarten Schallschutzes nicht sichergestellt, dass keine Geräusche von außen oder aus benachbarten nicht zur Wohnung gehörenden Räumen mehr wahrgenommen werden können. Für den Schallschutz im eigenen Wohnbereich (sprich innerhalb einer Wohneinheit) werden keine ausgewiesenen Kennwerte vertraglich bestimmt.

## 01. Abbruch

Die bestehenden Gewerbeflächen werden in fix-und-fertiger Arbeit abgebrochen und entsorgt. Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück wird für anschließende Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbauarbeiten zurückgebaut. Die Bäume auf dem Grundstück, gemäß Freiflächenplan, werden gefällt und entsorgt.

## **02. Verbau-, Erd- und Kanalarbeiten**

Tiefbau, Erdaushub und Gründungsarbeiten, einschließlich Bodenabtrag, Verbringung, Lagerung und Entsorgung im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit Bodengutachtern, Statik und Planung (Bodengutachten inkl. Baugrunduntersuchung).

- Der notwendige Verbau wird nach den statischen Vorgaben der Verbaustatik ausgeführt.
- Der restliche Oberboden wird 30 cm tief abgetragen und seitlich gelagert, wenn möglich.
- Ausschachten der Baugrube mit seitlicher Lagerung der Erdmassen, die zum Wiederverfüllen benötigt werden auf dem Grundstück.
- Gründungsarbeiten gemäß Statik und Bodengutachten.
- Die Entwässerungsleitungen werden an den bauseits vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionsschacht angeschlossen.
- Die Arbeitsräume werden lt. Planung lagenweise verfüllt.

## **03. Rohbau**

### Kellergeschoß

- Es wird eine ca. 15 cm dicke kapillarbrechende Schotterschicht eingebaut. Diese wird mit einer Folie abgedeckt.
- Die Grundleitungen werden unter der Kellerdecke verlegt.
- Die Grundleitungen für die Regenwasserentwässerung werden ebenfalls an den Revisionsschacht angeschlossen.
- Die Bodenplatte wird in WU-Beton gemäß Statik als bewehrte Bodenplatte ausgeführt. Diese wird flügelgeglättet und erhält eine Beschichtung nach Vorschrift.
- Die Kelleraussenwände werden in WU-Beton ausgeführt.
- Die KG-Filligrandecke wird mit Aufbeton ausgeführt. Die Bewehrung in der Filligrandecke und auf der Filligrandecke richtet sich nach den Angaben des Statikers.
- Das Kellermauerwerk wird mit einer Lage horizontal eingebauter Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit gesichert.
- Die Lichtschächte inkl. Kellerfenster und einbruchhemmenden Gitterrost aus weißem Kunststoff werden nach den Bauzeichnungen eingebaut.
- Der Fundamenterder aus verzinktem Stahl wird in die Bodenplatte eingebaut. Das Anschlussstück wird im HA-Raum aus der Bodenplatte herausgeführt.
- Die Kelleraussenwände erhalten einen Grundieranstrich. Die Stoßfugen der Betonwände erhalten eine Bitumendickbeschichtung. Die Betonwände werden in Teilbereichen mit Styroporplatten und Vlies geschützt.
- Die Kellergeschosstreppe zum Erdgeschoß wird in Ortbeton schallentkoppelt ausgeführt, Aufbaustärke Belag 5 cm.

### Erdgeschoß + Obergeschoße

- Die Außenwände in Erd- und Obergeschoßen werden als KS- Mauerwerk nach Statik vollfugig gemauert.
- Die Innenwände werden als KS-Mauerwerk vollfugig gemauert. Die Wandstärken der Innenwände betragen 11,5 / 17,5 und 24 cm (Wohnungstrennwände Stärke 24 cm).
- Die EG / OG Decken sind Filligrandecken. Die Bewehrung in den Filligrandecken und auf den Filligrandecken richtet sich nach den Angaben des Statikers.
- Die Erd- und Obergeschosstreppen zum Obergeschoß / zum Staffelgeschoss werden in Ortbeton schallentkoppelt ausgeführt, Aufbaustärke Belag 5 cm.

### Staffelgeschoss

- Die Staffelgeschossaußenwände werden als KS- Mauerwerk vollfugig gemauert.
- Die Innenwände werden als KS-Mauerwerk vollfugig gemauert. Die Wandstärken der Innenwände betragen 11,5 / 17,5 und 24 cm.
- Die Staffelgeschossdecke ist eine Filigrandecke. Die Bewehrung in den Filligrandecken und auf den Filligrandecken richtet sich nach den Angaben des Statikers.

### Dachterrassen

Auf den Dächern des östlichen Teils des Hintergebäudes, sowie des Vordergebäudes, werden Dachterrassen geplant. Die zu begrünende restliche Dachfläche wird in intensiver Dachbegrünung ausgeführt. Der westliche Teil des Hintergebäudes wird ohne Dachterrasse geplant und somit in extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Die Erschließung der Dachterrassen erfolgt über außenliegende Treppen.

## **04. Aufzug**

Der Aufzug ist von einem deutschen Hersteller. Die Innenverkleidung ist in weiß mit einem Spiegel. Der Fußbodenbelag ist aus dem gleichen Belag wie das Treppenhaus. Es gibt im KG /EG / 1.OG / 2.OG / 3. OG und Staffelgeschoss eine Haltestation. Die Kabinengröße ist 1,10 x 1,40 m. Die Durchgangsbreite beträgt 1,00 m und die Durchgangshöhe 2,10 m.

## **05. Dachdecker-, Klempner-, Balkon- und Gerüstarbeiten**

### Dachdecker- und Klempnerarbeiten

- Dachdurchführungen zur Entlüftung werden nach Angabe der Entwässerungspläne ausgeführt.
- Die Rinnen werden am Dach als 6-teilige Rinne in Zink, und an den Balkonen als 10-teilige Rinne in Zink ausgeführt.
- Die Fallrohre werden in Zink ausgeführt.
- Auf die Betondecke wird eine Dampfsperre aufgeschweißt und eine Gefälledämmung entsprechend der GEG-Vorgaben eingebaut. Als Schutzschicht wird eine Alkorplan-Folie oder eine gleichwertige Schweißbahn, nach den Fachregeln der Technik, befestigt.
- Auf die Attika wird ein Aluminiumblech montiert.

### Balkonarbeiten

- Die Balkone werden mit einer Lage VEDAG V60 S4 AL 0,1 cm abgeklebt.
- Danach wird eine Gefälledämmung verlegt, wenn Wohnraum unter dem Balkon ist. Auf die Gefälledämmung wird ein Vlies lose verlegt.
- Als Wasserschutzschicht wird eine Schweißfolie (Fabrikat Alkorplan) lose verlegt. Diese wird mit Aluschienen am aufgehenden Mauerwerk befestigt. Alternativ zwei Lagen Schweißbahn.
- Der Plattenbelag (25,00 Euro brutto / m<sup>2</sup>) wird auf ein Stelzlager aufgebracht.
- Die bodentiefen Fenster werden zum Boden hin mit Kaltklebebahnen durch den Dachdecker abisoliert.
- Es wird eine Durchführung für die SAT-Anlage eingebaut.

### Gerüstarbeiten

Das Gerüst wird für die Dachdeckerarbeiten und Fassadenarbeiten aufgestellt.

## **06. Fenster und Hauseingangstüren**

- Fenster und Fenstertüren (europäisches Markenfabrikat) werden als Kunststofffenster / -fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung, Schallschutzklasse 3, außen grau und innen in weiß ausgeführt.
- Die Fensterprofile haben einen Stahlrohrrahmen; Mechanik ist eloxiert und hat eine 3-fach Pilzkopfverriegelung.
- Je Fenstereinheit ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, übrige Flügel mit Dreh-Beschlag, teilweise auch Festverglasung.
- Der Fenstergriff ist von der Firma Hoppe, Farbe weiß.
- Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbänke, pulverbeschichtet, Farbe grau, Überstand entsprechend den Vorschriften, ausgeführt.
- Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden. Im Brüstungsbereich wird ein Sicherheitsglas eingebaut.
- Die bodentiefen Fenster werden zum Boden hin mit Kaltklebebahnen durch den Dachdecker abisoliert.

### Rollläden

An den Fenstern in den Wohnungen werden Rolladenpanzer, Farbe grau, mit Aufsatz-Rollladenkästen im Vollwärmeschutz integriert eingebaut. Die Steuerung erfolgt elektrisch über einen Taster.

### Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Aluminium grau mit 5-fach Schwenkriegelschloss und mit einem Profilzylinderschloss ausgeführt, mit Schließanlage (ohne Sicherheitskarte). Drückergarnitur aus Edelstahl.

## **07. Innentüren und Drückergarnituren**

### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren der Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse 3 mit Sicherheitsbeschlag, Oberfläche weiß mit Blockzargen und Türschließer. Edelstahldrückergarnitur.

### Innentüren

Innentüren als glatte Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung, Holzoberfläche weiß, Zargen weiß, Edelstahldrückergarnitur mit Rosette, Schlüsselrosette, Bäder und WCs mit Badrosette. Der Unterschnitt der Innentüren muss dem Lüftungskonzept entsprechen. Fabrikat Prüm oder gleichwertig. Der Preis für eine gesamte Innentür hat einen Wert von 350,00 Euro brutto inkl. Griff und Montage.

Die Türen werden an den Seiten mit Acryl abgespritzt.

Schiebetüren und Glastüren können gegen Aufpreis ausgesucht werden.

### Türen im Kellergeschoß

Die Innentüren der Keller werden, soweit im Brandschutzkonzept gefordert, als T 30 oder RS-Türen, die Türen zu den Abstellräumen als Metallgittertüren (ohne Profilzylinder und Schloss) ausgeführt.

### Zentralschließanlage

Es wird eine Zentralschließanlage eingebaut, d.h. dass das Garagentor, die Hauseingangstür, die Wohnungseingangstür mit einem Schlüssel geöffnet werden können. Zur Grundausstattung gehören 3 Schlüsselsätze.

## **08. Heizung**

### Heizungsinstallation

Das Haus wird mit einer Luftwärmepumpe und dazugehörigem Warmwasser-Speicher (Dimensionierung gem. Berechnung) beheizt.

Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Regelung und Steuerung sowie die Wärmezufuhr wird über einen Außenfühler mit automatischer Nachtabsenkung zentral geregelt.

Alle beheizten Räume sind separat regelbar. Pro Wohnung ist ein Heizkreisverteiler in der Wand mit separater Regel- und Absperrmöglichkeit.

Alle Leitungen in den Wohnungen bestehen aus Kunststoffrohren und werden gemäß DIN isoliert.

Die Verbrauchsmessung erfolgt durch Wärmemengenzähler, die zentral in jeder Wohnung zu installieren sind und nicht zum Leistungsumfang des Bauherrn gehören. Die Zählereinheiten werden über die zukünftige Hausverwaltung angemietet.

## **09. Sanitär**

### Leitungen

Die Ausführung sämtlicher im Gebäude verlegten Sammel-, Verteil- und Anschlussleitungen erfolgt gemäß einschlägiger DIN. Entlüftungen werden über das Dach geführt. Die Installation der Bäder erfolgt soweit möglich als Unterputzinstallation. Die Beplankung der Vorwände erfolgt mit Gipskartonplatten oder gleichwertig.

### Sanitärgegenstände (siehe Grundrissplan)

Alle Sanitärgegenstände von Villeroy & Boch in der Standardfarbe, glänzend weiß, oder gleichwertig. Armaturen Hansgrohe, oder gleichwertig.

### Küche

Kalt- und Warmwasserversorgung, Anschluss für Geschirrspülmaschine und Spüle.

### Bad

- Tiefspül-WC spülrandlos, Serie Subway 3.0, wandhängend, WC-Sitz weiß, Geberit Sigma50 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung, Farbe weiß.
- Waschtisch, Serie Subway 3.0, Breite 65 cm, mit Einhebelmischbatterie Hansgrohe – Metropol.
- Badewanne, Ideal Standard My Style 2.0, Acryl-Rechteckwanne, 180x80cm, Hansgrohe – Metropol Einhebel-Mischer Unterputz mit Hebelgriff sowie Hansgrohe Handbrause Croma S 1jet.
- Duschen mit Duschrinnen werden bodentief gefliest und schallentkoppelt, Hansgrohe – Metropol Einhebel-Mischer Unterputz mit Hebelgriff, Hansgrohe Handbrause Croma S 1jet sowie Hansgrohe Kopfbrause Crometta E 240 1jet.

### Gäste-WC (wenn vorhanden)

- Tiefspül-WC spülrandlos, Serie Subway 3.0, wandhängend, WC-Sitz weiß, Geberit Sigma50 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung, Farbe weiß.
- Waschtisch, Serie Subway 3.0, Breite 45 cm, mit Einhebelmischbatterie Hansgrohe – Metropol.

1 Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit.

### Kellergeschoss

1 Ausgussbecken aus emailliertem Stahl, ca. 51x34cm mit Warm- und Kaltwasseranschluss im Technikraum.

### Außenbereich

1 Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung am jeweiligen Balkon / Terrasse, jeweils der Wohnung direkt zugeteilt.

## 10. Elektro

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE/DIN- und TAB- Vorschriften erstellt. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt mittels Sicherungsautomaten. Die Leitungen werden unter Putz gelegt.

Steckdosen / Schalterprogramm: Fabrikat: Busch-Jäger oder gleichwertig.  
Die Verkabelung für Kabelfernsehen in den Wohneinheiten ist enthalten.

### Hauptverteilung – Allgemein

- Zählerschränke für Wohnhaus mit 24 WE inkl. Unterverteilung in den Wohnungen.
- 24 Zählerplätze, 1 Leerplatz, 1 Verteilerfeld, 2 Felder für die Luftwärmepumpe.
- Die Rollladenpanzer werden elektrisch betrieben mit einem Taster hoch / runter.
- Sicherungsautomaten, Anzahl nach Erfordernis, Fl-Schalter nach Vorschrift.
- Potentialausgleich nach Vorschrift.
- Verteilung der Telekom vom Keller/HA-Raum in jede Wohneinheit mit eigenem Glasfaserkabel.

### Installation der Räume

(siehe Raumaufteilung Grundrissplan)

#### Raumausstattung für Kellergeschoß:

Technik	1 Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle, einschl. Lampe 2 Steckdosen 1 Anschluss Luftwärmepumpe 1 Starkstromsteckdose
HAR	1 Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle, einschl. Lampe 4 Steckdosen
Keller (je Einheit)	1 Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle, einschl. Lampe 2 Steckdosen
Fahrradräume	1 Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle, einschl. Lampe Steckdosen nach Anzahl der Fahrradstellplätze
Tiefgarage Einfahrt	1 elektrischer Anschluss des Garagentores
Stellplätze 1-17 in der Tiefgarage (je Einheit)	Jeder Stellplatz erhält eine Leitungsinfrastruktur für die Möglichkeit der späteren bauseitigen Installation einer Elektro-Lade-Station am Stellplatz. Die Leitungsinfrastruktur umfasst Installationen für Elektro- und Datenleitungen vom Zählerschrank zum Stellplatz.

Raumausstattung für Treppenhaus:

TRH	4 Serienschaltungen und 4 Deckenauslässe, einschl. Standardlampen.
Flur TRH	1 Bewegungsmelder je Etage 1 Deckenbrennstellen, einschl. Lampe je Etage/Podest
Eingang	1 Außenauslass über der Haustür mit Bewegungsmelder, einschl. Lampe 2 Außenleuchten im Eingangsbereich (Außenanlage)
Aufzug	Anschluss Aufzugsanlage im Treppenhaus

Raumausstattung für alle Geschosse ab Erdgeschoss Vorderhaus

Erdgeschoss	WE 1 - WE 5
1. Obergeschoss	WE 6 - WE 10
2. Obergeschoss	WE 11 - WE 15
Staffelgeschoss	WE 16 - WE 18

Raumausstattung für alle Geschosse ab Kellergeschoss Hinterhaus:

Kellergeschoss	WE 19 - WE 20
Erdgeschoss	WE 19 - WE 20
1. Obergeschoss	WE 21 - WE 22
Staffelgeschoss	WE 23 – WE 24
Diele/Flur	1 Sprechanlage (Gegensprechanlage mit Video) 1 Wechselschaltung und 1 Deckenauslass 1 Steckdose 1-fach
Abstellraum/HWR	1 Ausschaltung und 1 Deckenauslass 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss
Küche	1 Ausschaltung und 1 Deckenauslass 1 Spülmaschinenanschluss 1 Herdanschluss mit Anschlussdose 1 Anschluss Dunstabzugshaube 1 Anschluss Kühlschrank 3 Steckdosen 2-fach
Wohnen/Essen	2 Wechselschaltung mit 2 Deckenauslässen 6 Steckdosen 1-fach 3 Steckdosen 2-fach 1 Telefonleerdose 1 TV-Anschlussleerdose
Bad	1 Kontrollausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 Ausschaltung mit 1 Lampenauslass über Spiegel

	4 Steckdosen 1-fach
Gäste-WC	1 Kontrollausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 Ausschaltung mit 1 Lampenauslass über Spiegel 1 Steckdose 1-fach
Kind/Büro	1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 2 Steckdosen 1-fach 2 Steckdosen 2-fach 1 Telefonleerdose 1 TV-Anschlussleerdose
Schlafen	1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 2 Steckdosen 1-fach 2 Steckdosen 2-fach 1 Telefonleerdose 1 TV-Anschlussleerdose
Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose von innen schaltbar je Balkon- oder Terrassentür 1 Ausschaltung mit 2 Lampenauslässen je Balkon- oder Terrassentür

Rauchwarnmelder:

In den Wohnungen werden gemietete, batteriebetriebene Rauchwarnmelder nach Vorschrift eingebaut.

## 11. Innenputz

Gemeinschaftsflächen / Treppenhaus

Innenoberflächen werden verputzt oder gespachtelt, Herstellung nach Vorschrift der Fa. Knauff; malerfertig Oberflächenqualität Q2.

Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen

Innenoberflächen der massiven Wände in den Wohnungen erhalten einen einlagigen Gipsputz. In den Bädern und in den Duschböden kommt Kalk-Zementputz zur Ausführung.

Die Deckenfugen in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt. Oberflächenqualität Q2.

Der Putz wird mit einem Glätter abgezogen. Hierbei können Unebenheiten, die im Toleranzbereich liegen sichtbar bleiben. Wird der Putz nur gestrichen, muss er vom Maler vorbehandelt werden.

## 12. Trockenbau

Es werden die Installationsleitungen in den Wohnungsgeschossen mit Gipskarton verkleidet; Verkofferungen, Vorsatzschalen der Installationen in Trockenbauweise und in der Oberflächenqualität Q2 verspachtelt.

## 13. Estricharbeiten

Estrich bei Ausführung mit Fußbodenheizung:

- Kellergeschoß: 1,2 mm Folie, Wärmedämmung gemäß GEG-Vorgaben, 6 cm Zementestrich.

- Erdgeschoss, Obergeschosse und Staffelgeschoss: Trittschall- und Wärmedämmung gemäß GEG-Vorgaben, 6 cm Zementestrich.

Alle Estriche inkl. Trennlage u. Randdämmstreifen. Randdämmstreifen dürfen nur bis Oberkante Bodenbelag abgeschnitten werden.

## **14. Naturstein**

Die Innenfensterbänke werden in Micro Marmor Carrara weiß oder gleichwertig ausgeführt. Diese werden in den Wohnräumen auf den gemauerten Brüstungen eingebaut.

Das Treppenhaus erhält vom Kellergeschoß bis zum Staffelgeschoss einen Natursteinsteinbelag Fabrikat Blanco Iberico oder gleichwertig, inkl. Sockel. Der Boden des Aufzuges und die Schleuse im KG erhalten ebenfalls den Natursteinbelag Fabrikat: Blanco Iberico oder gleichwertig.

15. Fliesen

## Bodenfliesen

Fliesenbelag auf den Fußböden im Dünnbettverfahren in folgenden Räumen im Format 30/60 cm oder 60/60 cm:

Die Räume, die mit Bodenfliesen ausgestattet werden, erhalten Sockelfliesen (außer Bad und Gäste-WC).

Wandfliesen

**Fliesenbelag an den Wänden in folgenden Räumen im Format 30/60 cm:**

Bad: Wandfliesen umlaufend bis 2,00 m Höhe, dies entspricht der Innentürhöhe.

Gäste-WC: Wandfliesen umlaufend bis 2,00 m Höhe, dies entspricht der Innentürhöhe.

Materialpreis 45,00 EUR brutto / m<sup>2</sup> nach Mustervorlage.

An den Materialübergängen der Böden werden Trennschienen eingebaut. Badewannen werden eingemauert und erhalten einen Revisionsrahmen, wo technisch machbar. Die Fugen werden mit Silikon ausgespritzt. Dies sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung und sind vom Erwerber / Eigentümer selbst Instand zu halten.

Sämtliche Abmauerungen im Bad und Gäste-WC werden mit Gipskarton schallentkoppelt ausgeführt. Sollten im Bad und Gäste-WC die Wände nicht gemäß Baubeschreibung (siehe oben) gefliest werden, sondern malerfertig gespachtelt werden erfolgt keine Gutschrift. Alle Ecken werden mit Silikon versiegelt. Die Badewanne erhält eine Revisionsfliese.

Die Abdichtungsarbeiten werden in Bädern und Duschen im Verbund ausgeführt, hier kommen als Abdichtungsstoffe Dichtbahnen, flüssige Abdichtungsfolien, Dichtschlämme und Dichtbänder mit den dazugehörigen Eckausbildungen zum Einsatz.

Werden nur Lohnarbeiten ausgeführt, so muss bei der Materialbestellung Verschnitt in ausreichender Menge berücksichtigt werden. Das Restmaterial muss bauseits entsorgt werden.

Fliesenabschlussprofile / Bordüren sind nicht im Preis enthalten; großformatiger Fliesenbelag ist aufpreispflichtig.

## **16. Bodenbeläge**

Die Bodenbelagsarbeiten in den Wohnungen werden in den Räumen „Diele/Flur“, „Abstellraum/HWR“, „Wohnen/Essen“, „Kind/Büro“ und „Schlafen“ ausgeführt. Sie erhalten schwimmend verlegten Parkettboden oder Vinyl, mit passender Sockelleiste.

Materialpreis 55,00 EUR brutto / m<sup>2</sup> nach Mustervorlage.

Die Sockelleisten haben einen Materialpreis von 7,00 EUR brutto / lfm.

## **17. Malerarbeiten**

### Wohnungen

Die Oberflächen der Wände werden vorbehandelt, weiß deckend/wischfest gestrichen; Oberflächenqualität Q3.

Die Decken werden in Oberflächenqualität Q3 gespachtelt und weiß deckend/wischfest gestrichen.

### Allgemeinbereiche

Die Wände der Treppenhäuser werden vorbehandelt, weiß deckend/wischfest gestrichen; Oberflächenqualität Q3.

Die Decken werden in Oberflächenqualität Q3 gespachtelt und weiß deckend/wischfest gestrichen.

Weitere Gemeinschaftsflächen (Kellergeschoss) werden vorbehandelt, verspachtelt und weiß deckend/wischfest gestrichen.

Die Untersichten und Stirnseiten der Balkone werden nach Farbvorgabe des Bauherrn gestrichen.

Die Stahlzargen und Stahltürnen im Kellergeschoß werden lackiert, Farbe nach Angaben Bauherren.

Die Fußböden der Haustechnik- und Kellerräume werden mit einer abriebbaren Fußbodenfarbe mit umlaufendem Sockelanstrich gestrichen.

## **18. Schlosser**

Das Treppengeländer inkl. Handlauf besteht aus Stahl und ist endlackiert. Der Handlauf ist aus Edelstahl.

Das Balkongeländer ist ein Glasgeländer mit Geländerpfosten nach Wahl des Bauherrn.

Kellerabteil-Trennwände als Metallgitter, Fabrikat Käuferle oder gleichwertig mit Kellertüren aus selbigem System als Metallgittertüren (ohne Profilzylinder und Schloss).

## **19. Außenputz / Anstrich**

Wärmedämmverbundsystem, Wärmedämmung EPS 0,35, Stärke der Dämmung gemäß GEG-Vorgaben, Armierungsgewebe, stoßgefährdeter Bereich Armierung mit Panzergewebe, Egalisationspachtelung, Oberputz als Scheibenputz Kornstärke 3 mm, Fabrikat Marmorit, Sto oder gleichwertig. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Bauherrn.

## **20. Außenanlage**

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgen inkl. aller Pflasterbeläge, Geh- und Zuwegungen, Garagenzufahrten, Randeinfassungen, Grundstückseinfriedungen und Rasenansaat nach Wahl des Bauherrn.

Notwendige Stützwände werden nach Planung des Architekten auf dem Grundstück ausgeführt. Ab Datum der Übergabe des Gemeinschaftseigentums obliegt die Wartung, Reinigung und Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen (bspw. Ver- und Entsorgung, Grünflächen, Zugangswege etc.) der Eigentümergemeinschaft.

Die Außenflächen werden mit Ökopflaster in anthrazit gepflastert; Stufen in Blockstufen (anthrazit) nach Wahl des Bauherrn.

Dachterrassen-, Balkon- und Terrassenbelag mit Keramik- oder Betonplatten 30x30 cm in anthrazit nach Wahl des Bauherrn.

Das gesamte Gebäude erhält einen Spritzschutz mit Randstein und Basaltschotter, wo ausführbar.

Einfassung der Fläche für die gemeinschaftlichen Mülltonnen / Sammelcontainer.

### Spielplatz

In der Fläche des Gemeinschaftseigentums ist ein Spielplatz mit einer Bank und zwei Spielgeräten für Kinder vorgesehen.

### Briefkastenanlage / Türsprechanlage

Das Gebäude wird in den Hauseingangsbereichen mit einer Systembriefkastenanlage als Kastenkombination ausgestattet. Die Türsprechanlage mit elektrisch betätigtem Türöffner und Ruftastern ausgerüstet. Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Video in der Wohnung. Fabrikat: SKS, Renz oder gleichwertig nach Wahl des Bauherrn.

## **II. Sonstiges**

### Baureinigung

Im Leistungsumfang ist die Baugrundreinigung enthalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung der jeweiligen Wohnung durchgeführt. Dazu gehört die Reinigung aller Oberflächen und Sanitärobjekte.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und benötigt dabei eine große Wassermenge. Um ein adäquates Abtrocknen zu gewährleisten, muss für ausreichende Belüftung und Raumtemperatur gesorgt werden. Empfohlene Werte für eine relative Luftfeuchte liegen bei 50 – 60 % und bei einer Raumtemperatur von 20 – 23°.