

Baubeschreibung

16.07.2023

Baubeschreibung „Familienfreundliches Wohnen“ in 85080 Gaimersheim, Altvaterstraße 12 Mehrfamilienhaus mit oberirdischen Stellplätzen Energiestandard KfW 55 (gem. EnEv 01.04.2016)

1

Planung

- Komplette Eingabeplanung, Genehmigungsgebühren, Statik, Wärme (EnEv KfW 55)-, Schall- und Brandschutzberechnung. Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe wird übernommen. Für die Gültigkeit von DIN-Normen und Regeln der Technik gilt der Tag der Einreichung der Baugenehmigung.

Rohbau

- Bodenplatte KG, Stahlbeton Stärke nach Statik, wasserundurchlässig.
- Bodenplatte geschliffen und Hartstoffaufstreuung bei dieser Ausführung
- kann es zu kleinen Unebenheiten, Farbunterschieden, Kalkflecken kleine Beschädigungen bzw. Abplatzungen durch Bauarbeiten, sowie Kalkflecken durch Kellerputz kommen, dies ist kein Mangel, den das ist der Sache geschuldet.
- Kellerumfassung, Stahlbeton Stärke nach Statik, wasserundurchlässig. Verbindung zur Bodenplatte ebenfalls wasserundurchlässig ausgeführt mit Fugenband.
- Perimeterdämmung an den Kellerwänden nach Wärmeberechnung.
- Geschossdecken, Stahlbeton, Stärke nach Statik, KG, EG, und OG.
- Umfassungswände EG, OG, Ziegel nach EnEv 2016- d=36,5 cm geklebt oder gemauert.
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton d 24 cm
- Tragende Innenwände, Ziegelmauerwerk d= 17,5 cm bzw. 24 cm nach Statik.
- Nichttragende Innenwände, Ziegelmauerwerk d=1 1,5 cm.
- Eingangsstufe in Stahlbeton, Stärke nach Statik.
- Lichtschächte aus Faserverstärkten Kunststoff.
- Ziegel-Rollokästen, wärmegeklämmt, bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren (soweit möglich) außer im KG.
- Treppen in Stahlbeton

Entwässerung

- Kunststoffrohre ausreichend dimensioniert in Erdreich verlegt für Sanitär- und Dachentwässerung, sowie Anschluss an den RV-Schacht.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Außenanlagen/Bepflanzung

- Terrassen bei den Erdgeschoßwohnungen
- Die Terrassen werden gemäß Plangröße mit Mineralbeton-Unterbau hergestellt und Gartenplatten 40/40 cm grau, auf 2/5 Splitt verlegt. Materialwert 25,00 €/m² brutto.
- Balkone werden als Rohbetonplatte ausgeführt Stärke nach statischer Berechnung. Belag: Gartenplatten wie bei Terrassen.
- Kfz-Stellplatzflächen, Garagenstellplätze und Zufahrten:
Geh- und Fahrflächen gemäß Freiflächengestaltungsplan, versickerungsfähig mit Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder Betonpflaster 20 cm x 20 cm grau.
- Humus Grobplanie.
- Humus wird auf dem Gesamtgelände verteilt.
- Abtrennung zum Nachbargrundstück mit einem verzinkten Stabmattenzaun. Feinplanie mit Humus und anschließender Rasenansaat bzw. Bepflanzung durch
- Käuferin Eigenregie
- Bepflanzungen der Allgemeinflächen durch WEG
- Bepflanzung und Gestaltung der Gartensondernutzungsflächen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer.

Spengler

-
- Dachrinnen halbrund, Fallrohre 100 mm, Rinnenwinkel, Rohrshellen und Kaminverkleidungen in Titanzinkblech.
-

Zimmerer

-
- Zimmermannmäßiger Dachstuhl mit Nadelholz, Kantholz Schnittklasse S/A entsprechend statischen Erfordernissen.
- Dachschalung 18mm (sägerau) getrocknet.
- Schalungsbahn auf der Dachfläche als Durchfeuchtungsschutz, sd- Wert ca.0,02m.
- Dachaufbauten bzw. Wärmedämmung nach EnEv
- Dacheindeckung mit Betondachziegel Farbe nach Wahl des Bauträgers.
-

Dachdecker

- Dachfläche Konterlattung 30 x 50 mm imprägniert, zur Aufnahme der Dacheindeckung.
Dachneigung von 30 Grad
Dacheindeckung mit Betondachsteinen Nelskamp Planum Longlife matt
Geschraubte Organgziegel inkl. Firtsband
Pro Gebäude Nelskamp Schneefangitter 20 cm hoch, Länge 3m
Lüftungsgitter aus Alu, zum Schutz vor Vogeleinflug an der Traufseite.

Fensterffüren

- Kunststofffenster in weiß, BDK 1 Beschlag für Einhandbedienung mit Isoglas
- 3-Fach Ug 0,7, Glasleistendesign: eckig, gern. EnEv.
- Fensterbänke außen Silber eloxiert mit Schenkel links und rechtsseitig.
- Kellerfenster DK-Kunststofffenster, weiß mit Isoglas 1,1 W/m²k.
- Hauseingangstüre in Aluminium mit PU-Füllung und Lichtausschnitt.
- Innentüren EG/1.OG/ Echtholz furnier mit Umfassungszarge.
Warenwert 350,00 €türe Brutto.
- Keller Röhrensparrentüren Warenwert 230€/brutto
- DG Kunststofffenster Schwingfenster Größe nach Plan mit außenliegendem Rollo
- Bodentiefe Dachfenster sowie Dachbalkon Lichtlösungen gegen Aufpreis machbar
- Speziallösung, wenn Statisch und Technisch sowie EnEv Berechnung es zulassen.

Treppe

- Stahlbeton-Treppe im Treppenhausflur der Wohngemeinschaft mit Natursteinbelag
Granit oder gleichwertig.
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugen diese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet. Nachbesserung durch
Wohnungseigentümer WEG

Heizung

- Wärmepumpe innen Aufstellung Leistung nach EnEv und Heizleistungsberechnung
- mit Solaranlage für Warmwasser, elektronisch gesteuert Außentemperaturfühler,
energiesparend.
- Jede Wohneinheit erhält eine Heizkreisverteilung mit Mischer.
- In den Wohnräumen wird eine Dezentrale Lüftungsanlage verbaut.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen außer im KG und Gemeinschaftsflächen.
- Jeder Wohnraum mit Thermostatregelung.
- Im Badezimmer, Handtuchwärmer Vorlauf über Fußbodenheizung, gegen Aufpreis
- Elektrische Zusatzheizung des Handtuchheizkörpers auf Wunsch gegen Aufpreis.

Sanitärinstallation

- Zentrale Warm- und Kaltwasserversorgung für Bad, WC, Küche mit Eckventilen
und Schubrosetten sowie eine Ablaufmöglichkeit. Zuleitung für Waschmaschine im
Keller inkl. Wasseruhr und Ablaufmöglichkeit.
- Die Erdgeschoßwohnungen erhalten im Außenbereich einen frostsicheren
Außenwasserhahn.
- Sonder- Wunsch Enthärtungsanlagen gegen Aufpreis
- Weichwasseranlage pro Hauseinheit (AQA life S), zur Enthärtung bzw. Teilenthärtung
von Trink- und Brauchwasser. Zum Schutz der Wasserleitungen und deren
angeschlossenen Armaturen. Gegen Aufpreis.
- Hinweis Enthärtungsanlagen führen dazu das Wasser nicht mehr als Trinkwasser
geeignet ist

Ausstattung KG

- Alle Wohneinheiten erhalten in einem zugeteilten Waschraum einen Platz für Waschmaschine und Trockner. (Umlufttrockner) diese stehen auf einen Sockel
- aus Beton
- Im Waschraum werden keine Fliesen verlegt nur auf Sonderwunsch gegen Aufpreis
- In dem Waschraum sind Anschlüsse und Siphon für je eine Waschmaschine pro Wohnung, sowie ein gemeinsames Industriewaschbecken für den Waschraum.
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugen diese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, sollte es zu Nacharbeiten kommen ist dies durch die WEG zu leisten.

Badausstattung

Wand- Tiefspül- aus Kristallporzellan mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, sowie Betätigungsplatte in weiß.

Papierhalter mit Deckel in Chrom

Handwaschbecken: Waschtisch aus Kristallporzellan Sanibel ca. 65 cm,

Waschtischarmatur in Chrom (z.B. Hans Grohe) und zweiarmiger Handtuchhalter.

-Badewanne: Acryl Einbaubadewanne Sanibel 1001 Maße 1800mm x 800mm x 450 mm, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur

Verchromt, Wann- Einhebelmischer, Aufputz (z.B. Hans Grohe), Chrom,

Handbrause mit Schlauch- Dusche:

Stahl-Brausewanne 90x90 cm, Ablaufgarnitur verchromt, Brause-Einhebelmischer F, Aufputz, Chrom, Brauseset verchromt 90 cm, Seifenkorb 135x90 mm verchromt.

Echtglasduschkabine mit Pendeltüre ohne Festfeld, Rahmen in Silber.

Handtuchtrockner auf Aufpreis 780 €

- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, sollte es zu Nachbesserungen kommen sind dies von dem jeweiligen Eigentümer zutragen.

Elektroinstallation

- Verteilerschrank im Keller nach VDE-Vorschrift
- Elektroinstallation mit Leerrohr, soweit möglich
- **Wohnungsverteilung - Multimediateilnehmer in den Wohnungen**
- **Elektrische Rollos? gegen Aufpreis**
- Schalter und Steckdosen in der Wohnung:

Wohnung 1-6	Licht- schalter	Licht- auslässe	Steck- -<losen	Antenne bzw. Netzwerk	E-Herd	Spül- maschine
Diele	2	1	2			
Speis/Abstellraum	1	1				
Wohnen/Essen	2	2	7	2		
Küche	1	1	3		1	1
Bad	1	2	2			
Schlafen	3	1	4	1		
Kind	1	1	3	1		
Arbeitszimmer	1	1	3	1		
Terrasse	1	1	1			

- Klingeltaster aus der Wohnungseingangstüre
- **Sprechanlage - Wohnungsstation Freisprechen gegen Aufpreis**
- Rauchmelder in Schlafen, Kind, Diele
- Wohnungskeller pro Wohnung - 1 Lichtschalter, 1 Lampenauslass, 2 Steckdosen
- Waschküche: pro Wohnung 2 Steckdosen für Waschmaschine, Trockner
- Außerhalb der Wohnung-Allgemein
- 1 x pro Geschoß im Treppenhaus - Lichtauslass mit Lampe und Bewegungsmelder
- 1 x pro Geschoß Rauchmelder - EG, 1.0G, DG
- Heizung/Hausanschluss - 1 x Lampenauslass, Steckdose und 1 Leuchte
- Waschküche - 1 Lampenauslass mit Leuchte
- Fahrräder & Flur - 4 Lampenauslass mit Leuchte und 2 Bewegungsmeldern
- 3 x Außenleuchte geschaltet über Bewegungsmelder

Stellplätze

Vorbereitung für Elektroauto, Leerrohr im vorhandenen Kabelgrabenverlegung DN 100 (jedoch ohne Anschlusskabel Kabelverlegung und Ladesäuleninstallation gegen Aufpreis)

Kabelanschluss durch Telekom

Der Übergabepunkt ist in Anschlussraum vorbereitet
Kabelanschluss durch Vodafone Kabel Deutschland oder Kom IN (TV gegen Aufpreis
Preis muss bei Kabel-Deutschland separat angefragt werden da momentane Marktlage keine Kalkulation möglich, das gleiche gilt für Kom IN).

Telefon

- In den Wohnungen ist je ein Telefonanschluss vorgesehen.
Beim Telefonantrag wird der jeweilige Anbieter verkabeln und eine Steckdose montieren. Telefonanbieter wird nach Ermessen des Bauträgers festgelegt.

Verputz

- Alle Wände sind mit Kalkzement- bzw. Kalk-Gipsputz verputzt (Wohnräume)
- Kein Putz auf Betonwänden und Decken im Keller
- Außenputz: 1- Lagen mineralischer Leichtputz, 2. Lage Gewebespachtelung, 3. Lage mineralischer Edelputz als Scheibenputz weiß.
Haussockel mit Sockelputz verputzt und fein gefilzt, mit Dichtschlämme als zusätzliche Sockelabdichtung ca. 7cm über Pflasterfläche und bis Unterkante Putz.
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet.

Estrich

- Schwimmender Fließestrich d=4-5 cm mit Wärme- und Trittschalldämmung nach EnEv, sowie Randstreifen in allen Räumen vom EG, OG und DG gem. EnEv.
- Fußbodenheizung Estrich Stärke =6 cm.
- Bodenebene Duschen erhalten einen Gefälle-Zementestrich

Bad Fliesen und Bodenbeläge

- Sämtliche Bodenbeläge nach Wahl des Käufers
- Kalkuliert wurden Bodenbeläge der Schlafräume mit Vinylboden
- Materialpreis inkl Sockelleisten 35,00 € Verlegung 50,00 € Brutto
- Gang Wohnen Essen Bäder und Speis werden gefliest.
- Fliesen Warenwert 30,00 €/m² brutto Verlegung pro m² 60,00 € Brutto
- Kleinfliesen unter 15 cm Kantenlänge sowie groß Fliesen über 60 cm bis 1m Kantenlänge werden 20,00€ Brutto als Aufpreis verrechnet, sollten noch größere Fliesen gewünscht werden wird diese Leistung separat Angeboten
- Wandfliesen im Bad
Bei der Dusche wird Raumhoch gefliest Abschlussleisten aus PVC
- Über der Badewanne wird 75 cm hoch gefliest Abschlussleisten PVC
- WC wird auf Höhe Vormauerung gefliest Plus Ablage sowie rechts bzw. links ein Streifen von 60 cm auf gleicher Höhe Abschlussleisten PVC, um die Waschbecken wird ein Fliesenspiegel gefliest Höhe 1,25 m, Breite 1,20m Abschlussleisten PVC
Sollte im Keller Waschraum durch Eigentümer Fliesen gewünscht werden, wird das gegen Aufpreis gemacht. Verlege Kosten pro m² 90,00 € Plus Fliesenkosten je nach EK
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, Nachbearbeitung auf Kosten der jeweiligen Eigentümer.
- Treppenhaus Granit oder gleichwertig.
- Fensterbänke in Juramarmor oder Granit.
- Hauseingangsstufe in Granit oder gleichwertig.
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, Sollten hier Nacharbeiten anfallen geht das zu Lasten der WEG oder der jeweiligen Eigentümer.

Maler

- Filigrandecken an den Stoßfugen Q2 gespachtelt.
- Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken, innen mit weißer mineralischer Farbe. Decken weiß gestrichen...
Die Außenfassade erhält einen 2-Fachen deckenden Anstrich nach Farbkonzept des Bauträgers.
- Farbänderungen auf Wunsch gegen Aufpreis jeder Zeit möglich Aufpreis kann erst nachbekannt sein der Farbgruppe kalkuliert werden.
- Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits
- in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss
- dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, Sollten Nacharbeiten anfallen geht das zu Lasten der WEG oder den jeweiligen Eigentümer.

Rolläden

- Kunststoffrollladen, Farbe altweiß mit Gurtabwickler.
- Elektrische Rollo mit Einzelsteuerung gegen 880,00 € Aufpreis pro Stück

Balkon- und Treppengeländer

- Metallgeländer, verzinkt, Edelstahlhandlauf gebürstet.
- Balkongeländer in Stahlkonstruktion ST37 verzinkt mit vorgesetzten VSG-Glassichtschutzplatten.

Kellerabteile

Die Kellerabteile sind gemauert und erhalten eine Türe

Trockenbau

DG-Dachstuhl erhält eine Vollsparrendämmung Dampfsperre nach En Ev Konterlattung und Tragegerüst für Rigipsplatten, diese werden verspachtelt und Weiss gestrichen Sämtliche Silicon oder Acrylfugen sind Wartungsfugendiese können sich auch bereits in der Gewährleistungszeit so verändern das hier eine Nacharbeit gemacht werden muss dies ist aber kein Mangel, sondern ist der Physik geschuldet, Sollten hier Nacharbeiten anfallen gehen diese zu Lasten der WEG oder den jeweiligen Eigentümer.

Sonderwünsche

Die Ausführung von Sonderwünschen ist möglich aber auch vom Baufortschritt, sowie von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Wünsche im Bezug auf Planung sind möglich, wenn sie rechtzeitig bekannt gegeben werden. Voraussetzung dafür ist, dass Genehmigungs- und Statik Vorschriften nicht beeinträchtigt werden. Vereinbarte Sonderwünsche bedürfen grundsätzlich der Schriftform