

Wohn- und Geschäftshaus

## **Baubeschreibung**

### **Wohnungen**

Waldeckstraße / Ölmättle

F1St. 1757+1758+1760/3

79400 Kandersteg

**Efringen Kirchen, den 22.11.2022**

**Inhalt**

<b>1. PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DER WOHNANLAGE</b>	<b>4</b>
<b>3. BAUWERK</b>	<b>5</b>
<b>4. INNERE OBERFLÄCHEN</b>	<b>8</b>
<b>5. AUSSTATTUNG</b>	<b>9</b>
<b>6. ALLGEMEINE BEMERKUNG</b>	<b>12</b>

**Anlagen:**

Grundrisse und Ansichten

## **1. PLANUNG**

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften geplant und gebaut. Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärke etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

Leistungsumfang:

- Erstellen der kompletten Bauantragsunterlagen
- Anträge und Pläne für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erlangung der entsprechenden Genehmigungen.
- Erstellen der statischen Berechnungen und Pläne, einschließlich des Wärmeschutz- und Schallschutznachweises.
- Anfertigen der Ausführungs- und Werkpläne.
- Koordination der Bauarbeiten, Überwachung der Bauausführung nach LBO, Abnahme der erbrachten Leistungen und Übergabe des Objektes an die Käufer.
- Die erforderlichen behördlichen Abnahmen.
- Gebühren für Baugenehmigung und Prüfstatik, Abnahme des Schnurgerüstes, Gebrauchsabnahme des Kamins, Vermessungskosten, geologisches Gutachten (falls erforderlich).

## **2. BESCHREIBUNG DER GEWERBE- UND WOHNANLAGE**

### Lage

In zentraler, verkehrsgünstiger, aber ruhigen Lage von 79400 Kandern, Waldeckstraße

### GEBÄUDE

Wohn- und Gewerbeanlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Arztpraxis im EG und OG.

Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärken, etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

### WÄRMESCHUTZ

Beim Wärmeschutz wird das KfW – Effizienzhaus 55 zu Grunde gelegt.

### MATERIALIEN

Am gesamten Bauwerk kommen nur Materialien und Produkte zum Einsatz, die nach heutigem Wissensstand als ungiftig und umweltverträglich eingestuft werden können.

### FARBKONZEPT

Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach einem eigens erstellten und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzepte des Architekten.

### GESTALTUNG DER AUSSENANSICHTEN

Die Gestaltung der Außenansicht wird vom Architekten in Zusammenarbeit mit dem Bauträger festgelegt

### **3. BAUWERK**

#### **ERDARBEITEN**

Mutterboden abschieben und seitlich lagern. Baugrube ausheben und überschüssigen Aushub auf Deponie abfahren. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume wieder verfüllt und die Freiflächen mit Oberboden gedeckt bzw. zur Aufnahme von festen Oberflächen (z.B. Verbundsteine) vorbereitet.

#### **KANALISATION**

Die Kanalisations- und Entwässerungsleitungen werden nach Vorschrift ausgeführt.

#### **BAUMEISTER (MAURERARBEITEN U. BETONARBEITEN)**

Sämtliche tragende Bauteile werden nach statischen Erfordernissen erstellt und nach den anerkannten Regeln der Technik bemessen.

#### **GRÜNDUNG**

Einzel-/Streifenfundamente bzw. Bodenplatten werden in Beton bzw. Stahlbeton hergestellt.

#### **AUßENWÄNDE**

Die Kellerwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Hausaußenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und – wo nötig – mit einem geeigneten Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

#### **TRENNWÄNDE**

Zum Erreichen eines komfortablen Schallschutzes sind die Trennwände, welche die Wohn- und Gewerbeeinheiten trennen mit einem entsprechenden Schallschutzstein oder massivem Beton erstellt.

#### **INNENWÄNDE**

Tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Die nichttragenden Innenwände werden als GK-Ständerwände zweifach beplankt oder mit Vollgipsdielen hergestellt. Ausführung und Anforderung nach Wahl des Bauträgers.

#### **DECKEN**

Die Wohnungsdecken sind in Stahlbeton in einer Stärke von 25 cm bis 35 cm (je nach statischen Erfordernissen) ausgeführt.

#### **STÜTZEN/UNTERZÜGE**

Stützen und Unterzüge in Stahlbeton.

#### **TREPPEN**

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt aufgelagert.

## DACHABDICHTUNG, TERRASSEN

### DACHAUFBAU

Satteldach mit Dachsteineindeckung.

### BALKONE

Die Balkone werden in Beton- oder Metall (nach Architektendetail) ausgeführt. Die Ausführung des Geländers wird nach dem Gestaltungs- und Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

### TERRASSEN

Die Terrassen werden mit Betonplatten Typ Fab. Arcadia der Fa. Birkenmeier oder gleichwertig nach dem Farbkonzept des Architekten, im Rieselbett verlegt.

## GIPSERARBEITEN

### WÄNDE INNEN

Die Wände werden gespachtelt und geschliffen und weiß gestrichen.

### WÄNDE AUßEN

Die Hausaußenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und – wo nötig – mit einem geeigneten Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

Die Außenfassade erhält einen geeigneten Putz. Das Untergeschoss, sofern es nicht verputzt ist, wird gestrichen.

## ESTRICHARBEITEN

In allen Räumen wird auf den Rohfußboden ein Anhydrit-Fließestrich über der Trittschalldämmung und dem Wärmeschutz eingebracht, der zur Aufnahme der Bodenbeläge vorbereitet ist. Ausführung nach DIN und Wärmeschutzverordnung. Im Estrich sind die Rohrleitungen der Fußbodenheizung verlegt.

## TÜREN

Die Treppenhaustüre wird dem Gebäude nach Konzept des Architekten angepasst und als Drehtüranlage in Metall mit schwerer Ausführung und Einfachverriegelung eingebaut.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz oder Metall in schwerer, schalldämmender Ausführung mit Einfachverriegelung eingebaut. Diese sind mit Sicherheitsbeschlag versehen.

Die Innentüren aus Holz sind in mittelschwerer Ausführung, weiß beschichtet und in Holzzargen eingebaut.

Die Türen zu innenliegenden Bädern und WC erhalten einen entsprechenden Bodenabstand zur Belüftung der Räume.

Im Keller werden nach Erfordernis feuerhemmende Stahltüren eingebaut.

#### FENSTER

Verwendet werden Kunststoff- oder Alufenster nach Vorgabe des Architekten. Diese sind ausgestattet mit Einhandbeschlag und 3 fache Wärmeschutzverglasung.

Die Außenfensterbänke werden passend zu der Fensteranlage eingebaut. Die Innenfensterbänke sind, wo technisch möglich und in den Plänen vorgesehen, aus Naturstein oder einem Holzschichtstoff.

#### RAFFSTORE

Alle Fenster erhalten Raffstore mit elektrischem Antrieb.

#### SCHLOSSERARBEITEN

##### GELÄNDER

Die Schlosserarbeiten wie Stahlkonstruktion, Geländer, Handläufe und ähnliches werden in Stahl ausgeführt und zwecks Korrosionsschutzes im Außenbereich feuerverzinkt. Im Innenbereich sind die Geländer lackiert und die Handläufe aus Edelstahl.

Teile der Konstruktion können nach Wahl des Farb- und Materialkonzept des Architekten in Holz ausgeführt werden.

#### **4. INNERE OBERFLÄCHEN**

##### WÄNDE

###### Wohnräume

Die Wände werden gespachtelt und mit einem Feinputz abgefilzt. Alternativ kann in einem hochwertigeren Verfahren die Wand auch gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen werden.

###### BAD / WC

Die Wände werden nach Ausstattungsplan des Architekten teilweise ca. 2,10 m hoch verfließt. Es werden Fliesen nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt. Die Wände und Oberflächen ohne Fliesenbelag werden gespachtelt und weiß gestrichen.

###### TREPPENHAUS

Die Wände werden gespachtelt und mit einem Feinputz abgefilzt. Alternativ kann in einem hochwertigeren Verfahren die Wand auch gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen werden.

##### BÖDEN

###### WOHNRÄUME

Alle Wohnräume, Flure und Abstellräume werden mit Holzfertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet. In der Küche kommen Fliesen ca. 60/30 cm nach Mustervorlage zum Einbau. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt.

Auf Wunsch kann der Küchenbereich auch mit Holzfertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet werden. Hinweis: Bei Einsatz von Parkett im Küchenbereich kann es bedingt zu erhöhten öl- und fetthaltigen Anlagerungen kommen. Durch starken Reinigungs- und Wassereinsatz kann das Parkett dauerhaft geschädigt werden.

###### BAD / WC

Es werden Fliesen ca. 60/30 cm nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt.

###### TREPPENHÄUSER

Das Treppenhaus wird mit Steinzeug-Fliesen belegt.

###### KELLERBÖDEN

Die Kellerböden sind mit Betonfarbe gestrichen.

## DECKEN

### WOHNRÄUME UND TREPPENHAUS

Die Oberfläche aller Betondecken wird gespachtelt und weiß gestrichen.

### KELLER

Die Betonflächen sind weiß gestrichen.

## **5. AUSSTATTUNG**

### HEIZUNG

#### WÄRMEERZEUGUNG

Als Heizzentrale für die Gebäudeheizlast und Brauchwasseranlage ist eine Holz-Pellet-Heizung eingeplant. Als Heizfläche ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, welche über Einzelraumregelung gesteuert wird. Die Vorregelung erfolgt über die Außentemperatur.

#### VERRBRAUCHSABRECHNUNG

Die Verbrauchsabrechnung für Wasser und Heizung erfolgt über gemietete elektronische Meßsysteme

### SANITÄR

#### ANLAGE

Rohrleitungen inkl. Formstücke für die Kellerverteilung und Steigstränge der Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen aus nicht rostendem Stahl, Fabrikat „Mannesmann“ oder aus gleichwertigen Kunststoffrohren, z.B. Geberit MEPLA. Dimensionierung nach DIN. Die Verteilung ab den Steigsträngen für die Einrichtungsgegenstände der Bäder/Duschen/WC und Küchen in Kunststoffrohren als Rohr-in-Rohr-Installation Fabrikat „MEPLA oder gleichwertig. Dimensionierung nach DIN.

Abwasserfallleitungen sowie die Kellerverteilung inkl. Formstücke als Kunststoffrohre, Fabrikat „Geberit DB20“ oder gleichwertig. Dimensionierung nach DIN. Isolationen der Rohrmaterialien nach der entsprechend gültigen Wärmeschutzverordnung. Für jede Wohnung separater Wasserzähler. Warm- und Kaltwasseranschluss einschl. Eckventil sowie Abflussleitung für Spüle. Ventil für Anschluss Geschirrspüler. In jeder Wohnung erfolgt die Abrechnung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauchs über gemietete Wasseruhren in den Wohnräumen. Waschmaschinen Anschlussgarnitur in jeder Einheit.

AUSSTATTUNG: Die Toiletten sind komplett ausgestattet, Standardfarbe der Sanitäröbekte ist weiß. WC und Handwaschbecken in Keramik. WC-Spülung –

## ELEKTROINSTALLATION

Die gebrauchsfertige Elektroinstallation beinhaltet Unterverteilung und sämtliche Leitungen. Sie entspricht den VDE- und EVU-Vorschriften.

- Leitungsmaterial im Keller ausschließlich für Standartgeräte werden als Aufputz-Installation gemäß DIN 18015 bzw. VDE. verlegt.
- Je Kellerraum eine Steckdose unter Schalter sowie eine Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur.
- Leitungsmaterial in den Wohneinheiten als Unterputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.
- Je Wohneinheit ein Zählerplatz im Kellergeschoß.
- Schalter und Steckdosen in weißem Standardprogramm.
- Wandlampe mit Bewegungsmelder neben Hauseingang.
- Zugang Breitbandversorgung/Datenzugang je Gewerbeeinheit.
- Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder.
- Die Raffstoren werden elektrisch betätigt.
- WC ohne Fenster erhalten einen Abluftanschluss.
- Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Aus- und Wechselstellen oder Tasterstellen im Einzelnen laut der Elektrogrundplanung.

### AUFZÜGE

Die Wohnungen sind mit einem Aufzug vom Erdgeschoss bis ins 3.OG erschlossen.

### SICHERHEIT

Die gesamte Anlage ist mit einer einheitlichen Schließanlage ausgestattet.

### AUßENANLAGEN

Die Zufahrt und Zugangswege sowie die Stellplätze werden mit Beton-Verbundsteinen grau bepflastert oder mit Asphaltbelag versehen. Die restlichen Flächen werden mit Rasen eingesät.

### SONSTIGES

Jede Gewerbe- und Wohneinheit erhält ein Kellerabteil, abgetrennt durch feuerverzinkte Gitterkonstruktion. Die Briefkastenanlage mit Sprechteil wird bei der Haupteingangstüren im EG installiert.

Für die Lagerung von Müllgefäßen wird eine Unterstellmöglichkeiten im Außenbereich geschaffen.

## 6. ALLGEMEINE BEMERKUNG

### SONDERWÜNSCHE

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern die technische Möglichkeit im Rahmen des Gesamtkonzepts besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten der Sonderwünsche werden vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt. Kann der Handwerker diese Kosten aus technischen Gründen nicht trennen, so werden sie durch den Bauträger mit einem Zuschlag für Planung, Bauleitung und Bearbeitung in Höhe von 15% an den Kunden weiter verrechnet. Änderungswünsche müssen dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden.

Die Verantwortung für Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistungen entstehen, trägt allein der Käufer. Garantieleistungen im Sinne der VOB über Sonderwünsche und Eigenleistungen werden vom Bauträger nicht übernommen.

### MAßGABE

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgabe ist die Baubeschreibung.

### BAUFEUCHTE

Jedes neu erstellte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchte auf. Dies ist nicht zu vermeiden und unterliegt physikalischen Gesetzmäßigkeiten.

Wir empfehlen dringendst, während der Trocknungsphase von 1 – 2 Jahren die bezogenen Räume möglichst ausgeglichen zu belüften und Möbel im Abstand zur Wand aufzustellen, damit die Luftzirkulation an der Wandfläche gewährleistet ist.

### SETZUNGEN UND RISSE

Leichte Setzungen im Bereich der Toleranzen im gesamten Außenbereich liegen in der Art der Konstruktion und Ausführung und stellen keine Qualitäts- oder Wertminderung dar. Schwundrißbildungen bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Trocknungsrisse im Bauholz sowie witterungsbedingte Abnutzung Außenbereich unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistungspflicht.

Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und obliegen somit nicht der Gewährleistung.

**ABWEICHUNGEN**

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er gehalten, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

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

**Anlage 1****SANITÄR-OBJEKTE****AUSSTATTUNG**

Waschtisch-Anlagen in den Bädern:

- Duravit VeroAir (Waschtisch) ca. 60 x 47 cm, weiß oder gleichwertig
- Hansgrohe Talis E 110 Einhand-Waschtisch-Mischbatterie, verchromt

Waschtisch-Anlagen in den Toiletten:

- Duravit Vero (Handwaschtisch) ca. 50 x 25 cm, weiß oder gleichwertig
- Hansgrohe Talis E 110 Einhand-Waschtisch-Mischbatterie, verchromt

Dusch-Anlage:

- bodentief, gefliester Duschbereich mit Ablaufrinne
- Duschrinne Cera Floor Select, Edelstahl matt 90cm
- Hansgrohe Croma Select mit Isiflex (Set)
- Hansgrohe Talis E – AP (Alternativ Hansgrohe Ecostat AP Duschthermostat, 1 Funktion)
- Duschabtrennung (Ganzglaselement) nach Vorgabe

WC – Anlage:

- V&B Architektura ohne Spülrand
- Deckel ohne Absenkautomatik, weiß

Wohnungen mit Garten Zugang:

- Außenwasserhahn 1 x

Die genannten Artikel können nach Absprache in einer festgelegten Sanitärausstellung bemustert werden. Soweit Sanitärgegenstände von einem anderen Lieferanten oder Hersteller zum Einbau kommen, erfolgt dies bei gleicher Ausstattungsqualität und gleichem Preisniveau.

Die Badezimmeraccessoires wie Spiegel, WC- Papierhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste, Seifenkörbe, Wannenhalter etc. sind nicht enthalten und sind kein Vertragsbestandteil. Auf Wunsch können die Accessoire bei der Bemusterung gegen Aufpreis ausgewählt werden.