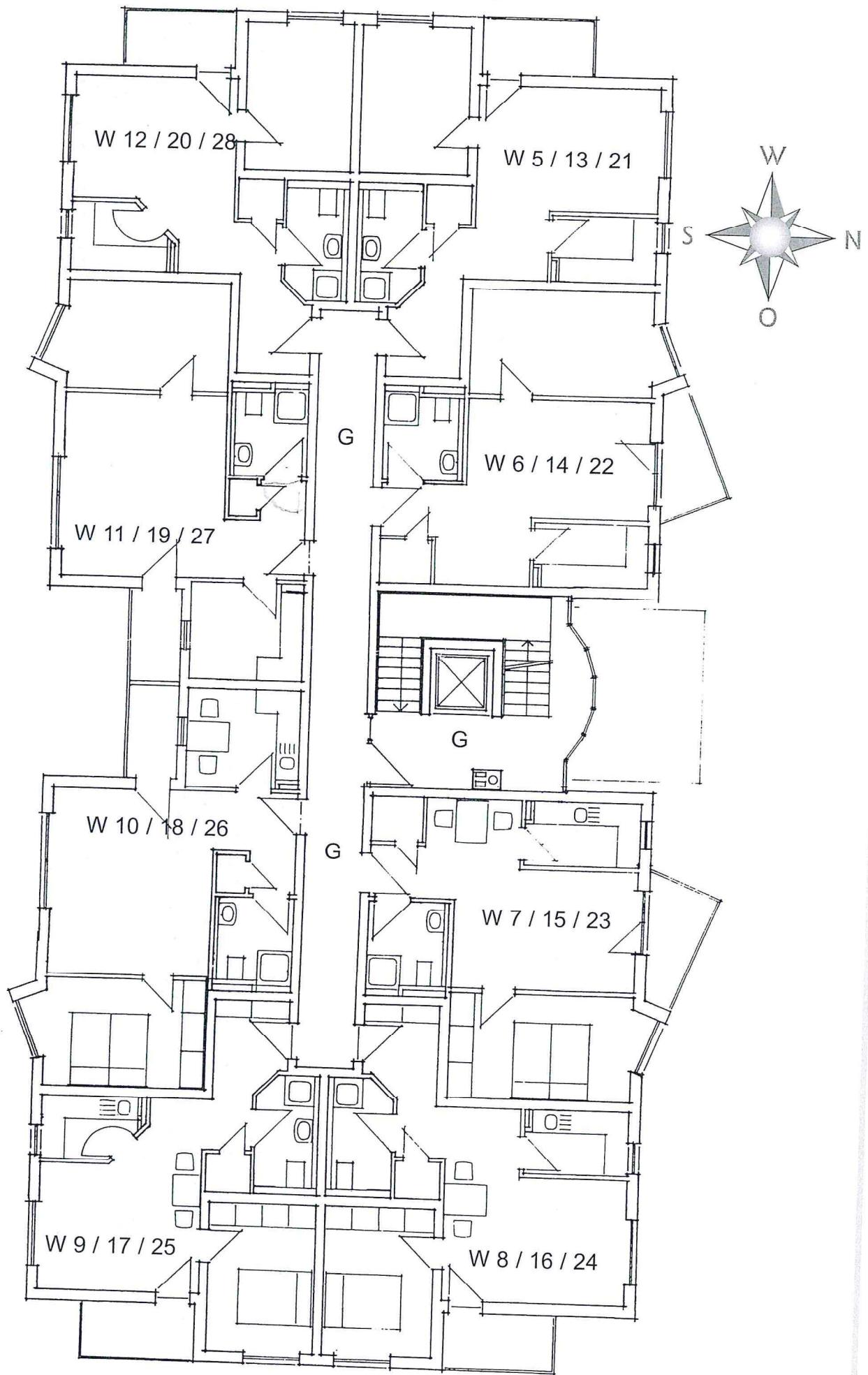
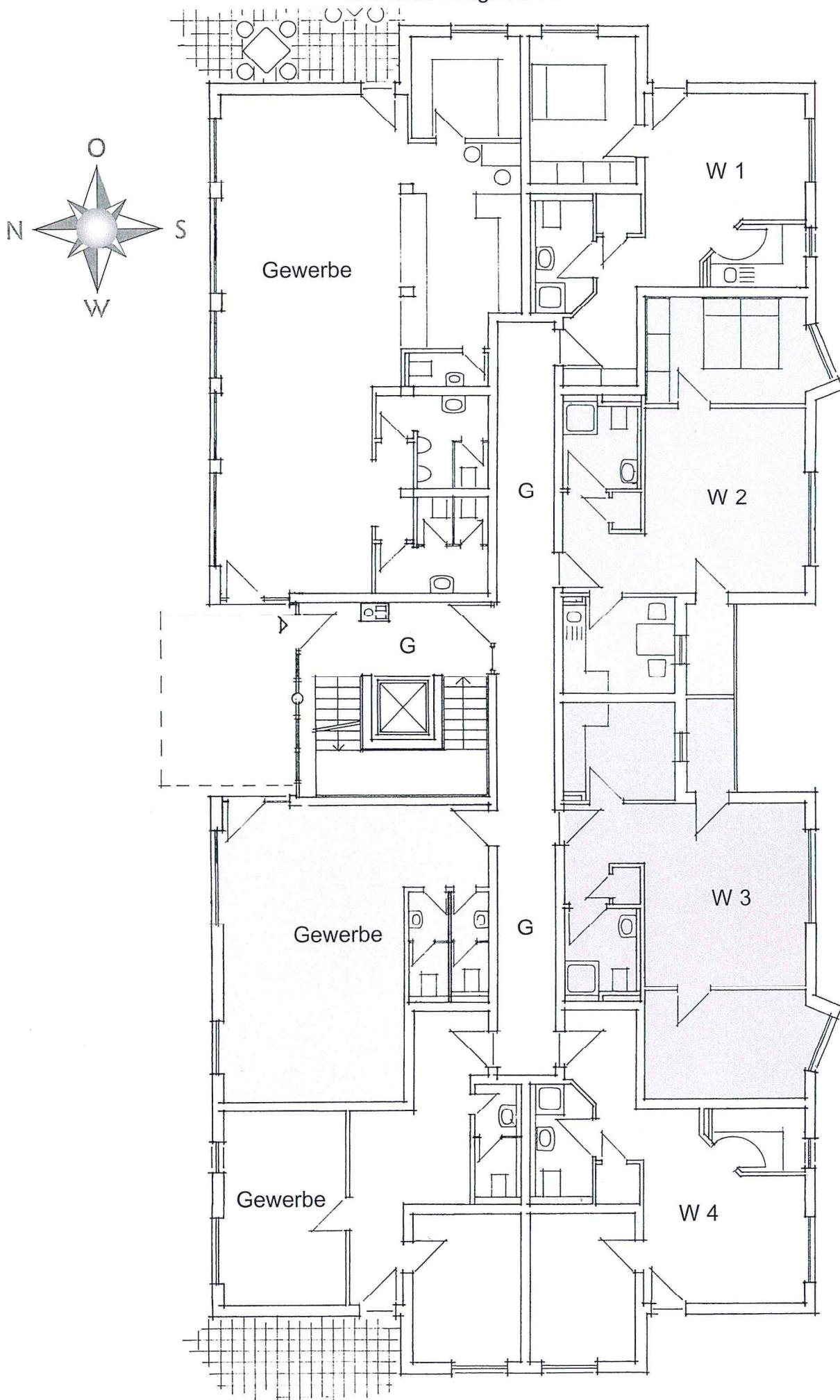


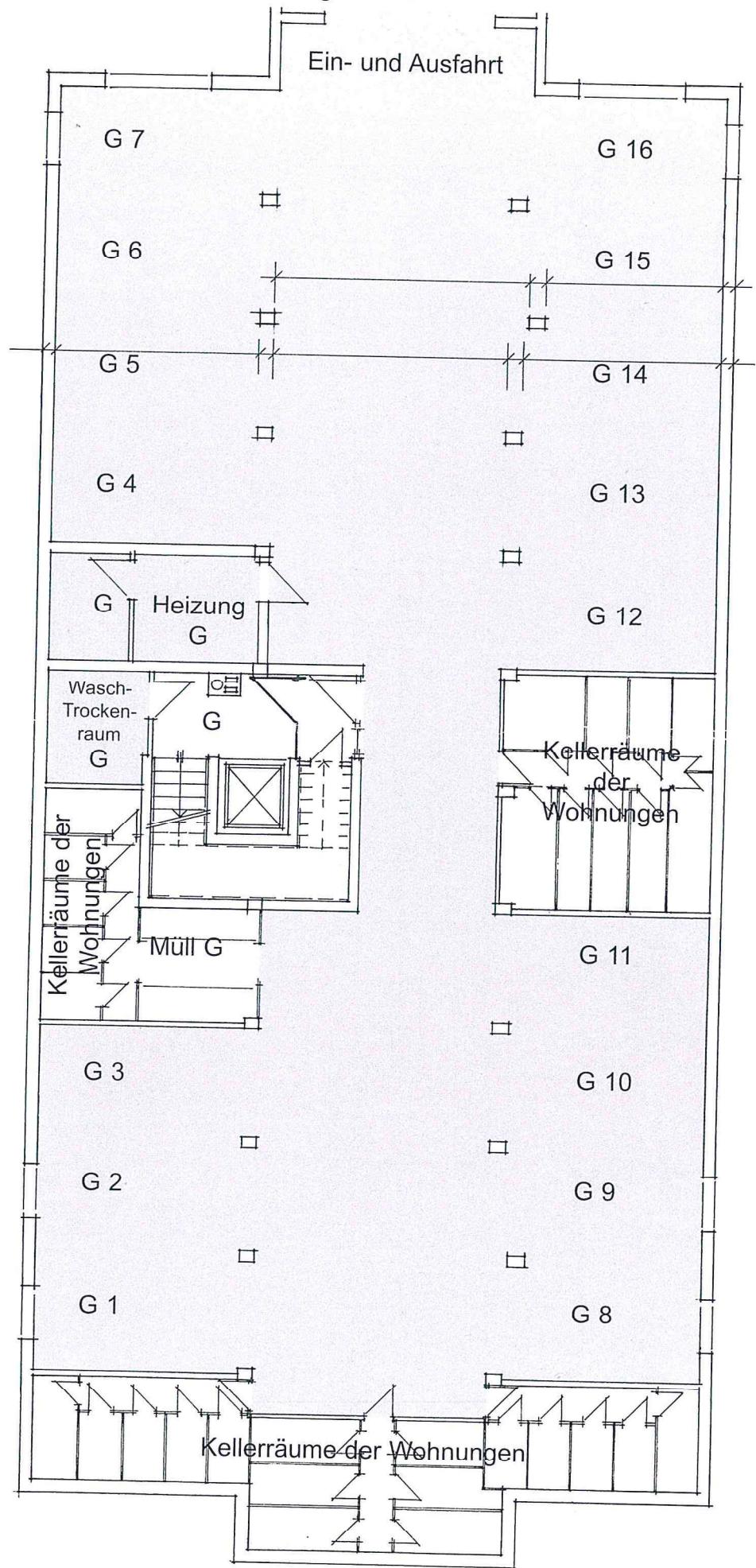
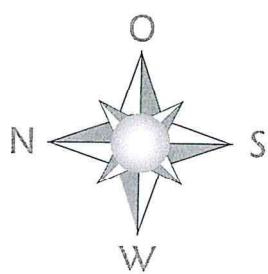
Grundriß: 1., 2. und 3. Obergeschoß



## Grundriß: Erdgeschoß



### Grundriß: Untergeschoß



## Das Haus: Ansichten und Grundrisse



Ansicht der Wohnanlage an der Karlsruher Straße vom Nordwesten

dämmstreifen und 45 mm Zementestrich.

### 3.3 Dachgeschoß

Ausführung wie Wohngeschosse nach DIN

### 7. Glaserarbeiten

Fenster, Festverglasungen und Balkontüren werden aus Kunststoff in handwerklicher Ausführung mit 2-fach-Isolierglas hergestellt. Jeder Raum erhält einen Einhand-Drehkippbeschlag, sonst Drehbeschläge.

## 3. SCHREINERARBEITEN

### .1 Hauseingangstür

Repräsentatives Metallelement mit Oberlicht. Die Haustür erhält einen Profilzylinder mit 5-fach-Vriegelung. Türdrücker als HEWI Stoßgriff. Die zentrale Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich des Erdgeschosses aufgestellt.

### .2 Innentüren

Türen der Wohnräume in Edelholz furniert, mit umlaufender Holzzarge und Gummidichtung, Bändern, Buntbart-Einsteckschloß und Leichtmetall-Drückergarnitur. Die Wohnungstüren werden in Eiche hell ausgeführt. Die Hauseingangstüren werden in einer schwereren Ausführung eingebaut.

## 4. ROLLÄDEN

Alle Fenster- und Türelemente im Wohnbereich erhalten Rollädenkästen mit Kunststoffrolläden und Lüftungsschlitz, wo technisch möglich.

## 5. FLIESENARBEITEN

Fliesen nach Musterkollektion, Verfugung weiß oder grau. Zur Auswahl der Wand- und Bodenfliesen bietet der Fliesenleger ein umfangreiches Markensortiment.

Materialpreis brutto für Boden- und Wandfliesen bis DM 50,00/qm inkl. MwSt. sowie evtl. Sockelplatten.

Rückvergütung oder Verrechnung auf den Fliesenpreis ist nicht möglich. Die Verlegung der Fliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden.

Gefliest werden: Bad: Boden, Wände raumhoch bis max. 2,50 m, mit Innenfensterbank. Küche: Bodenzeile, in Breite ca. 1,20 m. Wand mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich bis 2,00 qm.

## 6. NATURSTEINARBEITEN

Fensterbänke innen aus Naturstein (Jura gelb). Die Fensterbänke im Bad und WC werden gefliest. Die Fensterbänke außen werden als Aluminium-Fensterbänke hergestellt.

Treppenhaus: Treppenläufe mit Kunststeinbelag.

## 7. TREPPEN

Die Treppenläufe im Haupttreppenhaus sind aus Stahlbeton, Laufbreite ca. 120 cm. Geländer aus Stahlrundrohren mit senkrechten Stahlstabstakenetzen, farbig lackiert.

### Aufzug

Einbau einer behindertengerechten Aufzugsanlage (TÜV-geprüft)

## 8. BODENBELÄGE

Material- und Verlegepreis einschließlich Sockel DM

50,00/qm inkl. MwSt. Die Wohn- und Schlafräume werden mit Teppichsockelleiste belegt.

## 24. MALERARBEITEN

### 24.1 Wohnräume

Zur Malerleistung gehört die Ausführung sämtlicher erforderlicher Spachtelungen an Decken und Wänden. Diese Wände und Decken werden mit Rauhfaser tapeziert und deckend weiß gestrichen.

### 24.2 Holzbauteile

Holzbauteile wie Sparren und Plettenköpfe, Untersichtschalungen erhalten eine zweimalige offenporige Behandlung mit PCP-freiem Holzschutzmittel.

## 25. AUßenANLAGE

Die Außenanlage ist wie folgt vorgesehen:

- Garagenzufahrt und Hauszugänge mit Betonverbundsteinen
- Stellplätze mit Rasengittersteinen
- Wäschetrocknungsplatz mit Wäschespinne je Hauseingang
- Restflächen mit Raseneinsaat und Bepflanzung.

## 26. SONSTIGES

**Sonderwünsche:** Sonderwünsche in den Wohnungen können - soweit es der Bautenzustand zuläßt - gegen Entgelt berücksichtigt werden. Sie sind den ausführenden Handwerksfirmen im Auftrag zu geben und mit diesen direkt abzurechnen. Der bauleitende Architekt ist vor Auftragserteilung schriftlich zu informieren. Sonderwünsche können jedoch nur solchen Handwerksfirmen in Auftrag gegeben werden, die an diesem Bauvorhaben beteiligt sind.

**Eigenleistungen:** Sollten Eigenleistungen in Absprache mit dem Bauträger durchgeführt werden, so werden die entfallenen Positionen entsprechend den Ausschreibungsergebnissen unter Abzug von 15 % Regiekosten vergütet. Gewährleistung für in Eigenarbeit erbrachte Gewerke und Sonderwünsche wird nicht übernommen; ebenso wird auch keine Mängelbeseitigung für die in Eigenarbeit durchgeföhrten Arbeiten und für Sonderwünsche vorgenommen. Die Ausführung von Eigenleistungen darf den geordneten Ablauf des Gesamtbauvorhabens nicht behindern.

**Ausschluß von Gewährleistungen:** Temperaturabhängige Schwundrissbildung 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. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel gegenüber dem Verkäufer geltend machen.

Nach Bezugsfertigkeit werden die Wohnungen besenrein übergeben. Vor Einzug findet eine offizielle Bauübergabe statt. Ohne diese Übergabe darf keine Wohnung benutzt bzw. bezogen werden. Die Haftung für alle Gewerke ist im BGB geregelt. Die gesamten Leistungen sind durch eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abgesichert. Diese Baubeschreibung bezieht sich auf das im Angebot angegebene Bauobjekt.

als zimmermannsmäßige Konstruktion für die erforderliche Schneelast ausgeführt.  
Holzstärken und Sparrenabstände sind statisch berücksichtigt. Das Bauholz ist mit einem umweltfreundlichen PCP-freien Holzschutzmittel gegen Insektenbefall und Fäulnisbildung imprägniert. Das Dachgeschoß erhält eine Dämmung zwischen den Sparren, 140 mm mit Dampfsperre (Rollisol oder gleichwertig).

## 8. BLECHNERARBEITEN

Außenliegende Dachrinnen, Regenfallrohre, Balkonanschlussbleche, Türanschlussbleche werden aus Titanzink hergestellt. Der Übergang vom Regenfallrohr zum PVC-Abflußrohr erfolgt über ein stoßsicheres Geberitrohr.

## 9. DACHEINDECKUNG

Die geneigten Dachflächen werden mit Betondachsteinen eingedeckt, die restlichen Flächen werden DIN-gerecht gedeckt einschließlich Lüfterfirst sowie Formziegel für die erforderlichen Dunstrohre. Farbe der Deckung nach Vorschrift der Baurechtsbehörde.

## 10. FRISCHWASSER - ABWASSER

Die senkrechten Entwässerungsleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke werden aus SML-Rohren hergestellt.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Kupferrohren hergestellt. Die Warmwasserleitungen erhalten eine Wärmeisolierung.

Jede Wohneinheit erhält die entsprechenden Warm- und Kaltwasserzähler.

## 11. SANITÄR

### 11.1 Ausstattung

Leistungsumfang in Art und Anzahl der Naßräume entsprechend der Planung M 1:100 als breitgefächerte Auswahl verschiedener Markenartikel in der Farbgruppe 0 (weiß).

### 11.2 Duschen

Stahlblech-Brausewanne 90/90 flache Form, Geberit-Standrohrventil, Aufputz-Einhandmischer California, Metaflex-Brauseschlauch mit Handbrause in Velourchrom, eine California-Wandstange 110 cm, ein Eckseifenskorb verchromt 165 mm.

Waschtisch 60 x 51 cm, Einhandmischer California mit Ablaufgarnitur, ein Spiegel rund 60 cm, ein Novo-Seifenthalter Kristallglas, ein Novo-Glashalter Kristallglas, ein Novo-Handtuchhalter.

Tiefspülklosett Nornina, Concept-Klosetsitz, Geberit Kombifix für Klosett, Geberit-Betätigungsplatte, ein Novo-Papierhalter.

## 12. ELEKTROINSTALLATION

### 12.1 Allgemein

Schalter und Steckdosen, Fabrikat Jung, Leitungsverlegung im Wohnbereich Unterputz, Leitungsverlegung im Heizraum Aufputz, Zählerschrank im Treppenbereich UG. Jede Wohneinheit erhält intern einen eigenen Unterverteiler. Ausführung nach VDE- und EVU-Vorschriften. Zentraler Hauseingang im EG mit Klingel- und Türsprech-Anlagen.

### 12.2 Küche

1 Wandbrennstelle, 1 An- und Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluß mit 380 V, 1 Spülmaschinenanschluß.

### 12.3 Wohnen

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose

### 12.4 Schlafen

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 2 Steckdosen

### 12.5 Telefonanlage

1 Telefonleerrohr mit Leerdose je Wohneinheit

### 12.6 Fernsehanschluß

Erfolgt über Satellit oder Kabelanschluß der Telekom.

### 12.7 Treppenhaus

Je Geschoß eine Wandbrennstelle mit An- und Ausschaltung über Zeitrelais.

### 12.8 Heizung

1 Deckenbrennstelle mit An- und Ausschaltung, 1 No schalter, 1 Kelleranschluß, 1 Steckdose.

### 12.9 Balkone

1 Tasterschaltung, 1 Brennstelle, 1 Außensteckdose. notwendigen Beleuchtungskörper im Außenbereich. Hauseingang, Treppenhaus und Balkone gehören zu Leistungsumfang.

Beleuchtungskörper in den einzelnen Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

## 13. HEIZUNGSANLAGE

Die Versorgung der Warmwasser-Gaszentralheizung erfolgt durch einen Marken-Niedertemperatur-Heizkessel mit Brauchwasserboiler (Fabrikat Buderus oder ähnl). Regelung über Zeitschaltprogramm mit Außenfühler. Die Heizleistung des Kessels ermittelt sich nach der Wärmebedarfsrechnung.

Die Heizungsrohre sowie sämtliche in den Wänden, Decken und Fußböden verlegten Leitungen erhalten eine Wärmeisolierung. Einbau von fertiglackierten Heizkörpern sowie Heizplatten, die durch Thermostatventile geregelt werden. Die Größe richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen.

Beheizt werden Wohn- und Schlafräume sowie Küche und Bad.

Zur Ermittlung der Heizleistung erhält jeder Heizkörper einen mechanischen Wärmemengenmesser (Fabrikat Techem-Clorius oder ähnl.)

## 14. INNENPUTZARBEITEN

Einlagiger tapezierfähiger Gips-Naßputz in sämtlichen Wohnräumen. Die Bäder und Naßräume in den Wohnungen erhalten einen Kalk-Zementputz.

## 15. FASSADE

Die Fassade erhält einen zweilagigen, naturweißen mineralischen Außenputz als Reibeputz. Der Betonsockel wird passend zur Hausfarbe wetterfest abgetönt, Sockelhöhe beträgt ca. 50 cm.

## 16. ESTRICHTARBEITEN

### 16.1 Erdgeschoß

45mm Zementestrich auf Wärmedämmung nach DIN.

### 16.2 Wohngeschosse

44/40 mm Trittschall- und Wärmedämmung mit Ra

# Der Bau: Beschreibung

## 1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführteten Leistungen und Gewerke sind im Festpreis enthalten. Die Grundlagen der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Baukunst sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften. Darüberhinaus entspricht die Ausführung der Wohnanlage den heutigen Anforderungen an barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen.

Für die Größenbestimmung des Hauses gelten prinzipiell die Baueingabepläne im Maßstab 1:100, die mit dieser Baubeschreibung zur Vertragsgrundlage werden.

Das in den Plänen außer den Küchen eingezeichnete Mobiliar hat nur darstellerischen Wert und ist nicht Vertragsbestandteil.

Entscheidend für den im Kaufpreis enthaltenen Leistungsumfang ist in jedem Fall der notarielle Kaufvertrag mit dieser Baubeschreibung.

Änderungen durch Behördenaufgaben und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, blieben ebenso vorbehalten. Änderungen, die keine Wertminderung darstellen, können ohne vorherige Information des Bauherrn durch den Bauträger angeordnet und ausgeführt werden.

## 2. ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Kosten für die Planung, Bauleitung und Statik sind im Grundpreis enthalten sowie die aller Abnahmen durch die Baubehörden und deren Kosten. Alle Erschließungskosten bis zur Fertigstellung sind im Festpreis enthalten.

### 2.1 Wärme- und Feuchtigkeitsschutz

Wärmedämmung nach DIN 4108 und Wärmeschutzverordnung. Feuchtigkeitsschutz gegen nicht drückendes Wasser ist gewährleistet.

### 2.2 Brandschutz

Das Gebäude entspricht als Massivbau den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung.

### 2.3 Schallschutz

Es werden die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt.

## 3. SCHNURGERÜST

Das erforderliche Schnurgerüst wird durch den Maurer erstellt. Baustrom und Bauwasser für die vertraglich vereinbarten Leistungen sind mit enthalten. Bauschuttbe seitigung erfolgt über bereitgestellte Abfallcontainer.

## 4. ERDARBEITEN

### 4.1 Freimachen des Baufeldes

Abschieben des Mutterbodens (Humus) im Bereich der Baugrube mit separater Lagerung auf dem Baugrund stück zur späteren Wiederverwendung.

Aushub der Baugrube und der Fundamentgräben nach statischen Erfordernissen in den Bodenklassen 2-5 mit Lagerung des Aushubmaterials auf der Baustelle mit eventueller Abfuhr des überschüssigen Aushubes. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten wird der Arbeitsraum mit dem gelagerten Aushubmaterial verfüllt, sowie eine

Planie nach gärtnerischen Gesichtspunkten erstellt.

## 5. ENTWÄSSERUNG

Ausführung der Abwasserleitung im Erdbereich in PVC-Rohren bis zu dem auf dem Grundstück liegenden neuen Hauskontrollschatz.

Umlaufende Drainage mit Anschluß an die Regenwas serleitung. Eine umgebende Kiespackung gewährleistet eine optimale Funktion.

Regenwasserrückführung gemäß Auflagen der Bau rechtsbehörde.

## 6. BETONARBEITEN

Die Ausführung erfolgt nach der statischen Berechnung und den Konstruktionsplänen.

### 6.1 Fundamente

Die Fundamente werden als Streifenfundamente gemäß der entsprechenden Schal- und Bewehrungspläne ausge führt (Mindestbodenpressung 250 KN/qm). In die Außenfundamente wird ein Stahlband als Fundamentender mit entsprechenden Anschlußfahnen eingelegt. Die Außenwände erhalten im Bereich der Erdanschüttung einen zweifachen zementgebundenen Isolieran strich mit vorgestellter Delta-MS-Noppenfolie als Grundmauerschutz.

### 6.2 Kamin

Einbau eines Fertigmordes im erforderlichen Querschnitt einschließlich der notwendigen Putz- und Reinigungsöffnungen nach den gültigen Vorschriften.

### 6.3 Heizraum

Die gemauerten Wände erhalten einen raumhohen, ein lagigen Zementverputz.

### 6.4 Decken

Die Geschoßdecken werden aus Stahlbeton B 25 in der erforderlichen Dicke mit Bewehrung nach Statik ausge führt. Verwendet werden vorgefertigte großflächige Platten. Die Plattenstoßfugen werden ausgespachtelt. Die Deckenränder erhalten eine Dreischichtplatte als Wär meisolierung.

### 6.5 Balkone

Stahlbetonkragplatte mit Oberbelag.

### 6.6 Geschoßwände

Das einschalige Außenmauerwerk ( $d = 30 \text{ cm}$ ) ab Erd geschoß wird in Ziegel aufgemauert. Wärmespeicherung und Schalldämmung sowie ein angenehmes, wohnge sundes Klima sind die Vorteile der heutigen Massivbau weise.

Die nichttragenden Innenwände werden aus Schall schutzgründen mit großflächigen Wandplatten ausge führt.

Die lichte Rohbauhöhe in den einzelnen Wohngeschos sen beträgt 2,50 m (OK Rohfußboden - UK Geschoß decke).

### 6.7 Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden wegen des zusätzli chen Schallschutzes mit Kalksandsteinen aufgemauert.

## 7. DACHKONSTRUKTION

Nach den statischen Erfordernissen wird der Dachstuhl

# Das Objekt: Die Wohnanlage

Ansicht von Westen



An der Karlsruher Straße entsteht eine viergeschossige Wohnanlage mit ausgebautem Dachgeschoß nach modernsten städtebaulichen Gesichtspunkten. Die vier Vollgeschosse untergliedern sich in 28 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad zwischen 45 und 54 Quadratmetern Wohnfläche. Zu 14 Wohnungen gehört je ein Tiefgaragenplatz, zu weiteren acht Wohnungen je ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück. Weitere Besucher-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Im Erdgeschoß des Gebäudes befindet sich ein Tagescafé als Treffpunkt und Kommunikationszentrum für die Bewohner der Anlage. Hinzu kommen an Gemeinschaftseinrichtungen Räume für medizinische Betreuung und Krankengymnastik. In den drei darüberliegenden Etagen befindet sich der Großteil der Wohnungen.

Bei der Bauausführung werden modernste Erkenntnisse der Technik und des Umweltschutzes sowie der gesundheitlichen Verträglichkeit für die Bewohner berücksichtigt. Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasser-Gaszentralheizung, die von einem Niedertemperatur-Heizkessel gespeist wird. Die massive Ziegelbauweise des Gebäudes garantiert Wärmespeicherung und Schalldämmung sowie ein angenehmes und wohngesundes Klima. Alle Bäder der Wohnungen werden komplett ausgestattet. Alle Wohnungen erhalten nach modernen Gesichtspunkten konzipierte und voll funktionsfähige Küchen. Alle Fenster erhalten Rolläden. Die Türen der Wohnräume werden in Edelholz furniert, die Eingangstüren der Wohnungen sind in heller Eiche gehalten. Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Teppichböden ausgelegt.