

Baubeschreibung

Wohndomizil

Professor-Schwenkel-Straße 11 in 72584 Hülben

EINLEITUNG

Hülben ist eine Gemeinde mit rund 3000 Einwohnern oberhalb von Bad Urach etwa 16 km östlich von Reutlingen. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Hülben ist mit seiner gesamten Gemarkung Teil des Biosphärengebietes Schwäbische Alb und des UNESCO Geoparks Schwäbische Alb. Die Gemeinde Hülben wurde 2015 zur „Gesunden Gemeinde im Landkreis Reutlingen“ zertifiziert.

1. SERVICELEISTUNGEN

- Die von den öffentlichen Versorgungsträgern (z.B. EVS, Stadtwerke) benötigten Pläne für die Hausanschlüsse werden von uns zusammengestellt und entsprechend weitergeleitet.
- **Die Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung im Leistungsumfang enthalten.** Die Bauleistungsversicherung beinhaltet den Schutz vor folgenden Schäden: Glasbruch, Diebstahl der mit am Gebäude fest verbundenen Teile, aggressives Grundwasser, Gefahr des Aufschwimmens, Hochwasser, etc.

2. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Architekt

- Fertigung der Baueingabepläne und Entwässerungsgesuch.
- Fertigung der Arbeitspläne bzw. Werkpläne im Maßstab 1:50 mit allen erforderlichen Detailzeichnungen.
- Bauleitung, Beratung über die gesamte Bauzeit sowie Koordination der Handwerker und Überwachung der gesamten Bauausführung erfolgt durch die Denkinger Projektbau GmbH.

Geometer

- Fertigung der erforderlichen Lagepläne für die Bauanträge.
- Auspflocken der Baugrube sowie Einschneiden des Schnurgerüstes und Angabe der Erdgeschoss- Fußboden-Höhe (EFH) sowie Weiterleitung einer Einschnaidebescheinigung an das zuständige Bauamt.

Statik

- Fertigung der Statik inkl. Wärme- und Schallschutzberechnung gemäß den Empfehlungen der DIN 4108 + 4109. Pläne in 4-facher Ausfertigung, Maßstab 1:50. Berechnung und Übergabe der Daten für die Betonplattendeckenhersteller. Die Berechnung erfolgt nach den baurechtlich erforderlichen Werten für den Schallschutz und Wärmeschutz. Der geschuldete Schallschutz bestimmt sich nach den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 Beiblatt 2 und wird verbindlich vereinbart, auch wenn sich konstruktionsbedingt bessere Werte ergeben würden. Weitere erhöhte Anforderungen an die Baukonstruktion sind grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren.

Der Wärmeschutz bestimmt sich nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung – Ausführung als KfW 55 ee Effizienzhaus. Zur nutzerunabhängigen Lüftung wird eine dezentrale Lüftungsanlage eingebaut, die Auslegung erfolgt durch einen entsprechenden Lüftungsplaner. Die Steuerung erfolgt zentral je Wohneinheit

3. BAUSTELLENEINRICHTUNGEN

- Die Baustelleneinrichtung umfasst die Vorhaltung aller erforderlichen Maschinen, Gerüste, Bau WC, Straßenabsperrrungen, Baugrubensicherung usw. Stellen eines Baustromkastens inkl. Stromkosten bis zur Fertigstellung. Die Stromanschlüsse und die Wasseranschlüsse werden von uns entsprechend beantragt.

4. ERDARBEITEN

- Abtragen des Mutterbodens und Lagern innerhalb des Baugrundstücks.
- Ausheben der Baugrube mit Lagerung auf dem Grundstück für späteren Wiedereinbau oder Verladen auf LKW. Ausheben der Kanal-, Rohr- und Fundamentgräben. Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume mit Aushub oder Schotter und Herstellung der Rohplanie mit grober Geländemodellierung.
- Abfuhr von überschüssigem Aushub zur Deponie einschließlich Deponiegebühren.
- Arbeitsräume im Zugangsbereich, Straßenbereich und Zufahrtsbereichen vor Haustüren und Terrassen werden aufgeschottert und verdichtet.

5. ENTWÄSSERUNG / KANALISATION / DRAINAGE

- Herstellen sämtlicher Kontrollschächten, Abwasserleitungen, Drainageanlagen soweit zulässig und erforderlich, erforderlicher Sammelschächte, Hebeanlagen Rückstausicherungen usw. je nach Erfordernis. Die Entwässerungsleitungen werden aus Hart PVC - Rohren in den erforderlichen Querschnitten eingebaut. Die Rohre werden mit Sand oder Splitt ummantelt.
- Drainagen gemäß Vorgaben mit PVC Rohren und Kontrollschächten nach Erfordernis. Die Drainagen werden in Kies oder Schotter verlegt.

6. KELLERABDICHTUNG / KELLERDÄMMUNG

- Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht aufstauendes Sickerwasser mit Bitumendickbeschichtung mit einer Mindesttrockenstärke von 3 mm auf den Betonwänden. In Bereichen ohne Drainage Abdichtung gem. Lastfall T6. alternativ können die Kellerwände in WU- Beton ausgeführt werden.
- UG- Kelleraußendämmung mit Perimeterdämmplatten wenn aus GEG-Nachweis erforderlich.

7. STAHLBETON / MAURERARBEITEN

Fundamente / Bodenplatte

- Unter den Bodenplatten der Gebäudekeller wird eine Kiesfilterschicht als kapillarbrechende Sauberkeitsschicht, darauf PE-Folie zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit in die Bodenplatte eingebaut.
- Fundamente als Streifenfundamente, wo erforderlich, frosttief gegründet.
- Die Erdung erfolgt durch verzinkten Bandstahl bzw. Edelstahl
- Bodenplatten unter den Gebäudekellern in Beton mit entsprechender Bewehrung. Der komplette Tiefgaragenboden wird als gepflasterte Fläche ausgeführt.

TG und Kelleraußenwände / Lichtschächte

- Außen-Umfassungswände im UG bestehen aus schalungsglattem Stahlbeton mit entsprechender Bewehrung. Wo erforderlich wird der Beton in WU ausgeführt. Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht aufstauendes Sickerwasser mit Bitumendickbeschichtung.
- Zwischen der Bodenplatte und Fundamenten zur aufgehenden Wand im Bereich der Keller wird ein Fugenblech eingebaut.
- Einbau von erforderlichen Lichtschächten in Beton gemäß Plan mit Gitterrost (Maschenweite 30/10 ohne Diebstahlsicherung) verzinkt.

Decken / Balkone / Gurte / Stützen

Die Decke der Tiefgarage wird als Betondecke in Ortbeton oder Halbfertigteildecke in entspr. Stärke ausgeführt.

- Geschossdecken und Balkone werden als Halbfertigteil-Decken mit Ortbetonauflage ausgeführt inkl. statischer Bewehrung, Deckenstärke nach Statik. Sämtliche Montagefugen der Decken im kompletten Keller und Tiefgaragenbereich bleiben sichtbar.
- Betonstützen, Ringgurte und Stürze werden in Beton ausgeführt und sofern erforderlich, innen- und außenseitig mit Wärmedämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken versehen.

Geschossaußenwände

- Die Geschoss Außenwände werden als Ziegelmauerwerk je nach Statik ausgeführt.

Innenwände

- Tragende Innenwände je nach Statik, in Ortbeton oder Betonhohlwänden, KSV oder Ziegel.
- Die nicht tragenden Innenwände werden als Gipsdielenwände ausgeführt. Gipsdielen im Nassbereich in hydrophobierter Ausführung. Hier müssen nur noch die Installationsschlitzte verputzt werden, die Oberfläche ist ansonsten tapezierfertig. Alternativ zu Gipsdielen können die leichten Zwischenwände auch als Trockenbauwände bzw. Ziegel ausgeführt werden.
- Vormauerungen massiv oder in Trockenbauweise nach Wahl des Bauträgers.

Rollläden, Jalousien, Lüftungsöffnungen

- Rollladenkästen oder Jalousiekästen aus wärmedämmendem PU-Material mit Alu Kantenleisten. Die Revision erfolgt von außen.

8. DACHDECKER und FLASCHNERARBEITEN

Flaschner

- Flaschner arbeiten werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt. Alternativ Attiken und Abdeckbleche in Alu. Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers.
- Standrohre als Übergangsstücke in Kunststoff.
- Gemauerte-Brüstungsabdeckungen werden verblecht.
- Balkone mit Blechaufkantung, Tropfblech und Speier.

Dachdecker- Abdichtungsarbeiten / Ausführung gemäß Flachdachrichtlinien

- Auskragende thermisch getrennte Balkone mit polymer Abdichtung auf entsprechenden Bitumenvoranstrich (als Haftgrund).

Balkone, Loggien und Flachdachbereiche

Warmdachaufbau erforderlich bei darunter liegenden Räumen.

Aufbau: Wo nötig Aufkantung im Traufbereich mit Kanthölzern, 1 Lage Bitumenschweißbahn als Dampfsperre, Wärmedämmung mit entsprechenden PU Dämmplatten, darauf 2 Lagen Elastomere- Schweißbahn. Die Tropf- und Einlaufbleche sowie erforderliche Kiesfangschiene werden eingeschweißt.

Flachdachabdichtungen mit 2-facher Bitumenschweißbahn und entspr. Wärmedämmung.

- Flachdächer werden entgegen der Richtlinie ohne Gefälle ausgeführt. Stehende Wasserpfützen und Eisbildung sind hierbei nicht zu vermeiden. Balkone, Gaubendächer, Flachdächer usw. werden von uns als K1 Dächer ohne Gefälle ausgeführt und gelten so als vereinbarte Leistung. Entstehende Wasserpfützen sind üblich und kein Grund zur Reklamation.

TG- Decke und Übergänge zu den Hauskanten und Fenstertüren

- Die Decke der TG und teilweise angrenzende Wände erhalten bis auf Geländehöhe eine polymere Abdichtung inkl. oberliegender Bautenschutz Matte. Die Übergangsbereiche an Fenstern und Durchdringungen werden, wenn erforderlich mit Flüssigkunststoff eingedichtet.
- Eingangstüren im UG, sowie erdberührende Türschwellen und Fenster, werden - sofern erforderlich - mit einer Elastomeren Bahn eingeschweißt bzw. mit Flüssigdichtung (z.B. Kemperol) abgedichtet.

9. FENSTERBAU / HAUSTÜREN

Holz-Alufenster

- Alle Fenster und Fenstertüren in den Geschossen werden als Holz-Alufenster mit zweifach umlaufenden Anschlagdichtungen aus EPDM sowie verdeckt liegenden Dreh/Kippbeschlägen mit Pilzzapfenverriegelung im unteren Bereich (gegen Aushebeln des Flügels) ausgeführt.
 - Verglasung mit Wärmeisolierglas gemäß den Anforderungen des Wärmeschutzes. Der Schallschutz richtet sich nach der Vorgabe der Stadt Lindau. Fenstergriffe in Aluminium.
 - Großflächenfenster werden untergliedert in Einzelfenster teilweise mit DK- Türen bzw. Festverglasungen ausgeführt.
- Fenster umlaufend nach Stand der Technik abgedichtet.

Haustüren/ Schließanlage/ Briefkasten

- Haustürelement in Alu Pulverbeschichtet, Stangengriff Edelstahl, PZ-Schloss und elektrischem Türöffner.
- Schließanlage je Haus einzeln, sowie einer Zentralebene für Allgemeinräume der Anlage.
- Am Gebäudeeingang wird eine Briefkastenanlage mit Klingeldrücken, Sprechereinheit und Videomodul eingebaut. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

10. ROLLLADEN / JALOUSIEN

- In den Wohnungen erhalten sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Zimmern einen elektrischen Rollladen. Die Rollladenpanzer werden in Kunststoff ausgeführt. Farbgebung bestimmt der Bauträger.
- In den Küchen, Ess- und Wohnzimmern werden elektrische Raffstoren (Jalousien) mit Führungsschienen eingebaut.

11. FENSTERBÄNKE / SIMS / STEINMETZARBEITEN

Fensterbänke

- Die Fensterbänke in den Wohnungen werden gemäß Mustervorlage der Firma Denkinger ausgeführt. Überstand ab Innenputz ca. 2 cm. Stärke ca. 20 mm, Oberfläche und Seiten poliert, Kanten gefasst.

12. ELEKTROARBEITEN / AUSSTATTUNG

- Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE- Vorschriften und den Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke sowie der Festlegungen der Elektroinstallationsfirma installiert.
Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt Unterputz mit Ausnahmen in den Räumen im Untergeschoss, hier kann die Installation Aufputz erfolgen. Das Anschließen von Herd, anderen Küchengeräten, Lampen oder sonstigen elektrischen Geräten ist nicht Bestandteil unserer Leistungen. Dies kann optional angeboten werden. Jeder Erwerber erhält einen Vorschlag für die Elektroinstallation in digitaler bzw. schriftlicher Form. Für die weitergehende Elektrobefragung wird ein separater Termin vereinbart, in dem die Lage und Positionierung der Elektroinstallationsgeräte laut Ausstattungsliste vereinbart werden.
- Der Hauptanschluss befindet sich im Hausanschlussraum, die Messeinrichtungen für die allgemeinen Stromkreise der Gesamt- und Untereigentümergeinschaften befinden sich im Messschrank im Untergeschoss. In den allgemeinen UG-Räumen, Kellerfluren, Treppenhäusern und Außenanlagen werden die Elektroinstallationen für Beleuchtung und Stromversorgung nach Ermessen der Planer und des Bauträgers installiert.

Es werden, wo erforderlich, auf den Allgemeinflächen Steckdosen für Hausmeister oder Reinigungskräfte installiert. Die Entscheidung über Anzahl und Position liegt beim Bauträger. Für die Heizungsanlage (Fernwartung) werden Telekommunikationsleitungen bis zum Fernsprechübergabepunkt im Haus gelegt.

Der Anschluss an das Fernmeldenetz (Telekom) wird ebenfalls hergestellt. Der Käufer muss den Telefonanschluss und den Fernseheranschluss beim Anbieter selbst beantragen.

Eine Versorgung der Wohnungen mit Kabeldiensten kann auf Wunsch und nach Prüfung bzw. Rücksprache mit angeboten werden.

Sofern kein Kabelanschluss zur Verfügung steht, erfolgt die Versorgung ersatzweise über eine Satellitenanlage. Der Empfang ist hier nur über Receiver möglich, diese sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Schalterprogramm z.B. Jung AS500 oder gleichwertig in Ausführung Standard weiß.

Standardausstattung der Räume in den Wohnungen

Windfang, Flure:	1 Lichtauslass, 1 Tasterschaltung n. Bedarf, 1 Steckdose
Dielen:	1 Lichtauslass, 1 Wechselschaltung, 1 Steckdose
Küche:	2 Lichtauslässe, 2 Ausschaltung, 8 Steckdosen, 1 Spüle u. 1 Herdanschluss, 1 x Backofenanschluss.
Essen mit Wohnen:	3 Lichtauslässe, 1 Wechselschaltungen, 1 Ausschaltung, 8 Steckdosen
Schlafen:	1 Lichtauslass, 1 Kreuzschaltung, 4 Steckdosen
Kind/Büro/Gast:	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung, 4 Steckdosen
Ankleide:	1 Lichtauslass, 1 Steckdose
Badezimmer:	2 Lichtauslässe, 2 Ausschaltung, 4 Steckdosen
DU/WC:	2 Lichtauslässe, 2 Ausschaltung, 2 Steckdosen
WC:	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung
Abstellr. Wohnung:	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung, 1 Steckdosen
Keller, Abstellen UG:	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung, 1 Steckdosen
Waschen / Heizen	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung, 1 Steckdose, 1WM.- u. 1 TR-Anschluss
Terrasse / Balkon	1 Lichtauslass, 1 Ausschaltung, 1 Steckdose.

12.1 E-Mobilität

- Im Gebäude ist eine dynamisches Lastmanagement- und Energiemanagementsystem installiert. Es **können alle Stellplätze mit Ladestationen** ausgerüstet werden. Die Stellplätze sind mit Leerrohren für eine einfache Installation der Ladestation ausgeführt.
Folgende Pakete sind möglich:
Variante I: Kfz-Tiefgaragenstellplatz: 1 Anschluss mit bis zu 11 kW Ladeleistung, intelligenter Verteiler mit Absicherung, 1 abscherrbare Servicesteckdose 230 V. Einfacher Anschluss einer Ladestation nachträglich möglich.
Kosten: 1950€
Variante II: Kfz-Tiefgaragenstellplatz: 1 Anschluss mit bis zu 11 kW Ladeleistung, intelligenter Verteiler mit Absicherung, **Ladestation (Heidelberg, etc)**, 1 abscherrbare Servicesteckdose 230V, Kosten: 2950€
Die Pakete beinhalten die komplette Elektroinstallation in der Tiefgarage und im Hausanschlussraum sowie die komplette Anbindung an das Lastmanagementsystem für störungsfreien Betrieb.

13. SANITÄRINSTALLATION / LÜFTUNGSANLAGE / SONSTIGE HAUSTECHNIK

Installation erfolgt nach vorab festgelegtem Plan

- Die Entwässerungsleitungen werden kompl. in PP oder PE-Rohren (Kunststoff) in entspr. Dimensionierung ausgeführt. Steigleitungen DB 20 Rohre von Geberit oder gleichwertig. Wenn nötig wird die Leitung über Dach entlüftet. Im UG wird in die Steigleitungen ein Putzstück eingebaut. Die steigenden Abwasserrohre werden entsprechend isoliert (z.B. Schaumstoffschlauch / Missel-Isolierung).
- Die Fallleitungen werden in Wandschlitzten bzw. Vormauerungen verlegt. Falls dies nicht möglich ist werden diese entspr. mit einer Vorsatzschale verkleidet (z.B. an Außenwänden und Schallschutttrennwänden).
- Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohren in der jeweils erforderlichen Dimension eingebaut. Die Leitungen werden unter Putz bzw. in der Estrichdämmschicht verlegt.

- Kalt und Warmwasserleitungen werden mit entspr. Isolierung (Schaumstoffschlauch, Halbschalenisolierung) versehen. Im UG im Bereich Waschen und Heizen erfolgt die Verlegung teils auf Putz. Die Rohre werden mit schalldämmenden Rohrschellen befestigt.
- Installation ab Hausanschluss der Stadtwerke mit entsprechenden Abstellhähnen, Zählerbügeln, Wasserfilter, Druckminderer, Sicherheitsventilen, Rückflussverhinderer, entsprechend den Regeln d.T.
- Sämtliche Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil bekommen einen Aussenwasserhahn.
- Waschmaschinenleitung mit belüftetem Freiflussventil sowie Abwasseranschluss kompl. mit Siphon und Schlauchsteckmuffe, Küche mit Eckventilen.

Sanitärobjecte Auswahl bei Fa. REISSER / Standardfarbe weiß

- Badewanne Adria Acryl 170x75 cm, Multiplex Trio Wannen Ab- Ein- und Überlauf, Adria UP Armatur mit Anschlussbogen Fixfit, Handbrause, Schlauch und Halter verchromt Serie Adria Style.
- Duschbereich gefliest mit Golf Design Duschrinne und Basic Abdeckung inkl. Haarsieb, Adria UP Armatur mit Anschlussbogen Fixfit, Handbrause, Schlauch mit Halter Kopfbrause 200x200mm verchromt Serie Adria Style.
- Waschtisch Adria Style 60x46cm inkl. Röhrensiphon und Eckventilen verchromt, Adria Einhebelmischer seitlich bedient und Golf Handtuchhalter.
- Wand-WC Adria Style spülrandlos mit WC-Sitz inkl. Absenkautomatik, Wandeinbauspülkasten mit 2-Mengen Drückerplatte weiß (Tece NOW) und Golf Papierhalter offene Form, verchromt.
- Im Badezimmer ein elektrischer Handtuchheizkörper nach Anforderung der Wärmebedarfsrechnung.
- 1 x Ausgussbecken im UG mit Kalt- und Warmwasserbatterie sowie Ablaufgarnitur.

Lüftungen

- Innenliegende Bäder und WCs werden über Dach entlüftet.

14. HEIZUNGSANLAGE

- **Heizungskonzept: Wärmeerzeugeranlage mit regenerativer Komponente (Wärmepumpe)**
Erforderliche Speicher; sowie Steuerung werden nach Anforderungen ausgeführt.
Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, zur Warmwasserbereitung erhält jede Wohnung einen elektrischen Boiler. Diese bieten den Vorteil das warme Wasser nur nach Verbrauch erwärmt wird. Zirkulationsleitungen werden nicht benötigt, ebenso entfallen die Legionellenprüfungen.
- Heizleistung gemäß Bedarfsberechnung.
- Die Heizungsrohre werden in der erforderlichen Dimensionierung im Zweirohrsystem ausgeführt. Die Rohre in den Wohnungen werden in der Estrichdämmschicht verlegt und entspr. der Heizungsverordnung und den Anforderungen gemäß GEG Nachweis.
Im UG und der Tiefgarage erfolgt die Verlegung auf Putz (Waschen, Heizen etc.). Sichtbare Rohre im UG werden entsprechend gedämmt.
- Abstellräume erhalten keine FBH.
Die Heizung im WC wird über den anliegenden Flur/Diele mitgesteuert.

15. GIPSERARBEITEN

Innenputz

- Sämtliche gemauerten Wände im UG werden verputzt, Oberfläche gefilzt.
- Der Innenputz an den Beton und KSV – Wänden in den Wohnungen vom EG bis DG wird als Kalk -/Gips Putz, tapezierfertig ausgeführt.
In Bädern (Nassräumen) wird der Wandputz als Kalkzementputz mit gescheibter Oberfläche oder mit Oberflächenspachtelung ausgeführt.
- An den Kanten und stoßgefährdeten Ecken werden verzinkte Drahrichtwinkel als Kantenschutz angebracht, ebenso wird an den erforderlichen Stellen eine Gewebearmierung eingebaut.
- Die Montagefugen an den Decken im EG bis DG werden verspachtelt, ebenso evtl. Dämmplatteneinlagen in der Decke. Fugen im UG und TG bleiben sichtbar und werden nicht verspachtelt.

- Gipsdielenwände werden gespachtelt.
- Die Spachtelarbeiten und Putzoberflächen werden gemäß Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.

Außenputz

- Ausführung als Grundputz mit Gewebespachtelung und mineralischem Oberputz nach Wahl des Bauträgers, inkl. Egalisationsanstrich. Die Fassadengestaltung mit Putzfeldern oder anderen Materialkomponenten bestimmt ausdrücklich der Bauträger

16. ESTRICH

- In allen Wohngeschossen wird ein "schwimmender Estrich" mit erforderlicher Wärme- bzw. Trittschalldämmung eingebaut. Randdämmstreifen umlaufend, Schrenzlage (wachsbeschichteter Karton) als Wanne und darauf Estrich in der erforderlichen Stärke. Der Estrich wird als Calciumsulfat Estrich oder Fließestrich ausgeführt.
- Im Untergeschoss und in den Nebenräumen wird Zementestrich eingebaut.

17. TREPPENANLAGE (innen)/ TREPPENHAUS

- Der Bodenbelag im Treppenhaus vom UG bis DG wird mit Granitbelag (nach Wahl des Bauträgers) ausgeführt inkl. erforderlicher Sockel als Hartkernleisten oder Granitsockel. Treppengeländer vom UG bis ins DG in Stahlausführung lackiert.

18. INNENTÜREN

- Türen in den Wohngeschossen werden als Röhrenspanplattentüren mit Normzargen mit umlaufender Gummilippendichtung eingebaut. Türblatt 40 mm stark in glatter Ausführung dreiseitig mit Falzkantenbeschichtung sowie Einsteckschlosskasten mit BB Schloss.
- Türblatt und Zargen werden mit CPL-Laminatoberfläche in weiß ausgeführt.
- Anschlagseiten gem. Plan. Wo nötig wird in die Türe ein Lüftungsgitter eingebaut.
- Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schallschutz und absenkbarer Bodendichtung (Schall- Ex), verstärkten Bändern sowie Wechselgarnitur mit PZ- Schloss inkl. 3 Schlüsseln ausgeführt (Türe Klimaklasse III, Schallschutzklasse III = 42 dB/ RwP). Sicherheitsqualität RC 2. CPL Beschichtung innen weiß, außen zum Treppenhaus nach Wahl des Bauträgers.
- Die Drückergarnituren werden als Standarddrücker in Edelstahl gemäß Mustervorlage ausgeführt.
- WC und Bad Türen mit Badezellengarnitur.
- Die Anzahl der Türen ergibt sich aus den Plänen.
- Türen im Treppenhaus werden entsprechend den Brandschutzanforderungen ausgeführt.

19. FLIESENLEGERARBEITEN / BALKONBELÄGE

Fliesenarbeiten

Das Verlegen von keramischen/Steinzeug Fliesen wird wie folgt ausgeführt:

- Fliesenauswahl erfolgt bei **unseren** Vertragshändlern. Fliesenpreis (Materialpreis) liegt bei € 40.- / m² inkl. MwSt.
- Die Fliesenverlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Es werden Wandfliesen bis 30x60 cm und Bodenfliesen bis 60 x 60 cm verlegt. Gipshaltige Untergründe werden vorgrundiert.
- An Übergängen zu anderen Bodenbelägen und an Kanten werden entspr. Anschläge und Winkelprofile in Edelstahl ausgeführt.
- Duschecken werden mit einer zweifachen Dichtisolierung versehen, um das Eindringen von Feuchtigkeit in den Putz bzw. die Wand zu verhindern.
- Anschlussfugen im Fliesenbereich werden mit einer Silikonfuge versehen.

Wände und Böden

- Wände: Bad und Dusch WC-Wände bis 2,00m Höhe, WC Wände bis auf 1,20 m Höhe.
- Böden: Bad, Duschen, WCs.

- Alternativ können entgegen dem Standard auch andere Räume gegen Mehrpreis mit Bodenfliesen ausgestattet werden.
- Diagonale Verlegung bzw. Fliesen, die nachbehandelt werden müssen, Mosaikbeläge usw. können gegen Mehrpreis eingebaut werden. Ebenso Bordüren und Einlegemuster. Eine Vergütung bei nicht verlegten Wandflächen unter 2 m Höhe und im WC unter 1,20 m Höhe erfolgt nicht.

Balkonplatten / Terrassenplatten

- Plattenbelag auf Balkonen, Loggien oder im Leistungsumfang enthaltene Terrassen werden einheitlich nach Wahl des Bauträgers, im Splitt Bett oder alternativ auf Stelzbelag verlegt.
- Wo erforderlich wird ein umlaufender Kiesstreifen ca. 5- 10 cm breit zur Entwässerung u. Drainage eingebaut. Kiesfangleisten zur Umwehrung nach Erfordernis an Balkonen und Terrassen.

20. BODENBELÄGE

- Böden im UG: Nebenräumen (Keller, Abstellen Technik, Waschen, Schleusen, Flure usw.) mit 2 K Anstrich versehen.
- Küche, Wohn- und Ess-, Kinder- und Schlafzimmer, Büros und anliegenden Dielen und Flure werden mit Mosaikparkett 8 mm im engl. Verband belegt. Holzart Eiche rustikal geölt. Sockel in Weiß. Alternativ werden Vinylböden laut Mustervorlagen der Fa. Denkinger preisgleich verlegt. Bei Vinylböden werden die Sockelleisten in Weiß ausgeführt.

21. MALERARBEITEN

Innen

- Sämtliche Wände in den Treppenhäusern werden mit Streichputz oder Filzputz weiß gestrichen ausgeführt. Betondecken und die Unterseite der Betontreppenläufe in den Treppenhäusern werden weiß gestrichen. Die Fugen zwischen Treppenwangen und Wand bzw.- Deckenanschlüssen werden mit einer PU- Fuge – versiegelt. Die Fuge bleibt sichtbar.
- UG Betonwände in Kellern und sonstigen Nebenräumen sowie Tiefgarage bleiben sichtbar. Gemauerte Wände im UG werden verputzt und gestrichen.
- An den Eckanschlüssen Decke/Wand im Dachgeschoss sowie Bauwerks - Anschlüssen an Türen usw. werden Anschlussfugen als Acrylfugen ausgeführt.
- Grundierte Stahlteile wie Deckenkantenwinkel, evtl. Metallgeländer innen, Stahleckzargen usw. werden mit Kunstharzlack gestrichen.
- In den Wohnungen werden die Decken mit einer mittelgroben Raufaser auf Q2 tapeziert und mit Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 2 in weiß gestrichen. Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Streichputz.

22. METALLBAU / BALKONGELÄNDER

- Brüstungen der Balkone werden als gemauerten Brüstungen ausgeführt. Sonstige erforderliche Geländer und Absturzsicherungen werden als Stahlrohrgeländer ausgeführt. Design und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.
- Wände der Abstellräume im UG, sofern keine tragenden Wände, werden als Metallgitterwände erstellt, inkl. entsprechenden Türen.

23. AUSSENANLAGE / HAUSEINGANG

- Zufahrten, Garagenböden, Stellplätze und Zugänge mit Pflasterbelag, Typ Holpp (oder gleichwertig.) Drain Pflaster in Betongrau. Einfassungen mit Betonrabatte. Hauskanten eingefasst mit Mähkante und Granitfüllung.
- Terrassen mit Betonplatten grau im Splitt Bett.
- Restflächen mit vorhandenem Mutterboden oder Oberboden modellieren und Einsäen. Schräge Teilflächen mit Rinden Mulch als Pflanzflächen nach Wahl des Bauträgers.

Stützmauern soweit erforderlich mit Natursteinen, oder alternativ mit L- Steinen abgeboischt. Eine besondere Nutzung, bzw. Beschaffenheit der Gartenflächen ist nicht geschuldet.

Vegetation (Pflanzungen und Einsaaten)

Im Objektpreis sind Pflanzungen und Einsaaten nach DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten) gemäß vorgestellter Planung auf Grundlage des ortsüblichen Bebauungsplanes enthalten. Zusätzliche und/oder andere Pflanzen- und Rasenarten, wie z.B. größere Pflanzenqualitäten, andere Pflanzensorten oder Fertigrasen, müssen den planungsrechtlichen Grundlagen entsprechen und sind Sonderleistungen, die zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

Darüber hinaus gilt zur Abnahme die Fertigstellung der Vegetationsarbeiten (Pflanzung und Einsaat) und die Pflege der Grünanlage geht auf den Erwerber und die Eigentümergemeinschaft über.

Wird eine Garantie für den Anwuchs Erfolg der Pflanzung bzw. das Auflaufen und die Projektierung von 75% der Rasenfläche verlangt, ist eine Fertigstellungspflege nach DIN18919 die vom Bauherrn angeboten wird auf zusätzliche Rechnung zu beauftragen. Die Fertigstellungspflege umfasst nachfolgende Arbeiten:

- Lockern und Säubern
- Ausmähen von Pflanzflächen
- Unerwünschten Aufwuchs abtrennen und entfernen
- Verankerungen überprüfen und ggf. Nachrichten
- Trockene und beschädigte Pflanzenteile glatt abschneiden und entfernen
- Düngen
- Wässern
- Rasenschnitt

Die Dauer der Fertigstellungspflege beträgt für Pflanzungen eine Vegetationsperiode, um den Anwuchs Erfolg zu gewährleisten. Pflanzen, die in dieser Zeit ausfallen sind vom Auftragnehmer zu ersetzen. Hiervon sind mutwillig beschädigte Pflanzen ausgenommen (Vandalismus).

Bei Rasenflächen ist bei 75% Projektierung der abnahmefähige Zustand erreicht und geht in die Pflege des Erwerbers bzw. der Eigentümergemeinschaft über.

24. AUFZUG / RWA / SONSTIGES

- Aufzugtyp Haushahn, Thyssenkrupp oder gleichwertig.
Garagentor als Sektionaltor mit elektrischem Antrieb und mit erforderlichen Lüftungsöffnungen.
Je Stellplatz ein Handsender
- Soweit erforderlich wird eine RWA Rauchabzugsanlage gemäß Vorschrift eingebaut.
- Erstellen von Fluchtplänen für Brand und Rettungswege, Liefern von Erforderlichen Feuerlöschern etc. gemäß den gesetzlichen Brandschutzanforderungen, und oder gemäß baurechtlichen Auflagen.
- Für Heizung und Warm und Kaltwasserabrechnungen werden entspr. Zählerleergehäuse eingebaut. Die Zähler werden später bauseits durch die Hausverwaltung angemietet, sodass je WE eine separate Abrechnung erfolgen kann.
- Erforderliche Rauchmelder in den Wohnungen werden nicht durch den Bauträger geliefert, sondern von der Gemeinschaft über die Hausverwaltung geordert nach Erfordernis und entsprechend gewartet.
- Der Energie-Pass wird erstellt und dem Bauherrn ausgehändigt.

25. GRUNDSTÜCK / SONSTIGES

- Im Kaufpreis enthalten sind ebenfalls die anteiligen Grundstückskosten, einschließlich der erstmaligen Erschließung für Strom, Wasser, Abwasser, ggf. Gas. Ebenso die Kosten der Genehmigungen.
- Abnahmen, Prüfstatik, ev. erforderliche Brandschutzgutachten.

- Die Anschlüsse für Telekommunikation und Medienanschlüsse werden von uns beantragt und bis zur Hauseinführung hergestellt, inkl. Verteilerplatte. Die Anträge für die Anschlüsse zur Wohnung selbst sind vom Käufer zu beantragen. Die Verbindungsleitungen werden von uns vorbereitet siehe Pkt. 12. Elektro.

26. ALLGEMEINES

Besondere Hinweise / Änderungsvorbehalt

- Bei Ausführungen unserer Werkleistung bzw. Ausführung wird eine normale übliche Nutzung des jeweils spezifischen Gebäudetyps vorausgesetzt. Nutzungen, die darüber hinausgehen und höhere Anforderungen an die Ausführung stellen, sind gesondert, gegen Mehrpreis schriftlich zu vereinbaren.
- Technische Änderungen in Material, Ausführung und maßgeblichen Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich durch behördliche Anordnungen oder Zweckmäßigkeitsgründen ergeben, die jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Nutzung des Bauwerks sind, bleiben vorbehalten.

- Für die Ausführung sämtlicher Arbeiten und Leistungen gelten ausschließlich „die anerkannten Regeln der Technik“, es sei denn in der Baubeschreibung ist unter den einzelnen Leistungen etwas anderes vereinbart. Es werden nur normgerechte Baustoffe mit entspr. Güteüberwachung u. Zulassung verwendet.

- Weiter gelten die VOB Teil C.
Als geschuldete Leistung zählen alle Regelwerke, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des Objektes Stand Oktober 2018 Gültigkeit hatten, und die sich auf die geschuldete Leistung beziehen. Normen, Regelwerke usw. die sich während der Bauzeit ändern sind nicht geschuldet.

Bei folgenden technischen Ausführungen kann auch wie folgt verfahren und gilt auch entgegen der Normen vereinbarte Leistung:

- Balkone, Flachdächer usw. werden von uns als K1 Dächer ohne Gefälleausführung ausgeführt und gelten so als vereinbarte Leistung. Entstehende Wasserpfützen sind kein Reklamationsgrund und sind üblich.
- Die Schwellenhöhe bei Fenster-Schiebetüren wird mit 5 cm ausgeführt. Ansonsten gemäß DIN.
- Rampen zur barrierefreien Überbrückung von Höhen unterschieden werden baurechtlich gefordert und sind in der Regel mit 6 % Neigung zu erstellen. Darüber hinaus wird zwischen Verkäufer und Bauträger jedoch vereinbart das Neigungen bis zu 10 % zu als Barrierefreie Zugänge gelten, und soweit als geschuldetes Werk keinen Mangel darstellen.
- Eine Dokumentation der Elektroinstallation beschränkt sich auf die Funktionsprüfung, und nicht als Abnahme der VDE mit Einzeldokumentation. Diese ist ausdrücklich nicht geschuldet.
- Bezüglich Schallschutzes werden die erhöhten Werte in Anlehnung an die DIN 4109 Beiblatt 2 geschuldet, im Einzelnen sind die folgende Werte:
- Wände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus 56dB Luftschall vertikal und horizontal.
- Decken zwischen den Wohnungen und TG 46 dB Trittschall.
- Außenwände zu den Wohnungen 48 dB Luftschall
- Sanitärgeräusche zu schutzbedürftigen Räumen 27 dB
- Fenster dB Luftschall nach Vorgabe Stadt Lindau

Weitere Abweichungen werden im Einzelnen schriftlich vereinbart

- Die in den Plänen und Beschreibungen enthaltenen Maße unterliegen den üblichen Toleranzen und können sich aus bautechnischen oder statischen Gründen ändern.

Beim Messen der Toleranzen dürfen sich Winkelmaße und Toleranzen nicht addieren, jedoch Hersteller- und Bauwerkstoleranzen dürfen sich addieren.

Zur Beurteilung bei der Abnahme von Oberflächen, z.B. Türen, Glas, Sanitärobjekten, Parkette, Fenster gelten die Bewertungsrichtlinien der IFT – Rosenheim, die Richtlinien des Bundesverbands für Glasoberflächen/ Isolierglas wobei alles aus einer Betrachtung von mind. 1- 1,5 Abstand bei diffusem Tageslicht und ohne Streiflicht oder Künstliche Beleuchtung zu erfolgen hat. Für andere Qualitätsbewertungen gelten o.g. Richtlinien entspr. den Vorgaben. Auf Wunsch händigen wir Ihnen die entspr. Richtlinien gerne aus.

- Die in Plänen dargestellten Möblierungen und Außenanlagen sind nicht Inhalt unserer Leistung, sofern nicht anderweitig beschrieben. Anspruch auf irgend geartete Wünsche und Ansprüche für die Gartennutzung sind ausgeschlossen und nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart sind.
- Die Bemusterungen in den Wohnungen werden in unserem Hause bzw. bei unseren Vertragshändlern durchgeführt.
- Die Gestaltung der Gebäudehülle und der Außenanlage sowie der Allgemeinräume bleibt dem Bauträger vorbehalten. Hier besteht nur insoweit bestimmte Materialbeschaffenheiten vereinbart sind ein Anspruch, nicht jedoch auf die Gestaltung!

Mangelausschluss

- Da viele Baustoffe wie Holz, Ziegel, Dachplatten, Fliesen, Marmor, Steine etc. weitgehend aus natürlichen Materialien hergestellt werden, stellen geringe Änderungen wie Farbabweichungen durch entsprechenden Materialbrand (z.B. bei Fliesen), Maserungsstrukturen bei Holz und Holzfurnieren (z.B. Türen), Parkett-belägen, Marmor und Natursteinen keinen Mangel dar. Rissbildungen die durch Schwund und Austrocknung sowie bei Spannungen am Bauwerk, bei sämtlichen Holzwerkstoffen, Putzen (insbesondere bei gefilzten Oberflächen), Estrichen, Betondecken und -platten entstehen, stellen keinen Mangel dar, es sei denn, die Rissweite liegt über den entspr. Toleranzen.
- Risse, die durch Schwund und Spannungen (Kälte, Hitze usw.) am Bauwerk entstehen, beeinträchtigen die Standfestigkeit i.d.R. nicht. Ebenso können Risse durch natürliches Verziehen der Holzkonstruktion, z.B. im Dachgeschoss, auftreten und stellen keinen Mangel dar, sofern die Rissweiten nicht über den zulässigen Toleranzen liegen.
- Für Parkett- und Holzböden, die den natürlichen Klima- bzw. Feuchtigkeitsschwankungen unterliegen und bei denen dadurch feine Fugen und Schwundrisse auftreten können, stellen ebenfalls keinen Mangel dar, sofern die Norm eingehalten wird. Auf die richtige Pflege von Holzböden wird hingewiesen.
- Sanitärinspektionen insbes. Rückstauklappen, Heizungs- und Lüftungsanlagen sind regelmäßig zu warten. Hier wird empfohlen mit den Handwerkern entspr. Wartungsverträge abzuschließen.

Gewährleistung

- Die Gewährleistung erstreckt sich auf 5 Jahre gemäß BGB. Für Anstriche im Außenbereich sowie Silikon- und Anschlussfugen (z. B. bei Bädern, Wand- bzw. Deckenanschlüssen) gelten zwei Jahre Gewährleistung als vereinbart. Ausgenommen hierfür sind Gewerke, die in Eigenleistung ausgeführt werden. Die Gewährleistung für elektrisch betriebene Teile beträgt 2 Jahre.

Folgende Wartungen zur Erhaltung der Gewährleistung sind von der Eigentümergemeinschaft zu erbringen:

- Jährliche Wartung der Aufzüge, Heizungsanlagen, Rückstauklappen, Wandlüfter, Abzugslüfter in Bädern, Wartung der Flachdächer, Pumpensämpfe und Kellerschächte, Rinnen in Tiefgaragen und Zufahrten
- Warten der Balkonabläufe und Kiesstreifen und der Drain Anlagen. Drain Anlagen sind regelmäßig zu Spülen um die Funktion dauerhaft zu erhalten. Pflegen der Dachbegrünung.

- Silikonfugen innerhalb und außerhalb der Wohnungen müssen regelmäßig gewartet werden, insbesondere in Bad und Duschbereichen. Wartung von RWA und Lüftungsanlagen soweit vorhanden, Wartung der TG insbesondere des TG Bodens. Die Wartung des TG- Bodens übernimmt für die ersten 5 Jahre der Bauträger. Ansonsten sind mechanisch und elektrisch betriebene Teile sowie alle beweglichen Bauteile wie Fenster Türen, Tore usw. regelmäßig auf Funktion und Leichtläufigkeit zu überprüfen und zu warten. Die Wartungen sind nachweislich zu dokumentieren

Kosten für Mehrleistungen / Sonstige Kosten

- Leistungen, die über die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen hinausgehen sowie Sonderwünsche sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können gegen Mehrpreis ausgeführt werden. Sonderwünsche sind rechtzeitig anzumelden.

27. ÜBERGABE, ABNAHME, ZAHLUNG, VERWALTUNG

- Der Bau wird besenrein mit einer Grundreinigung übergeben.
- Ist das Bauwerk bezugsfertig hergestellt wird ein gemeinsamer Abnahmetermin mit 14 tägiger Vorankündigung vereinbart. Bei diesem Termin wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem sämtliche vom AG beanstandeten sichtbaren Mängel festgehalten werden. Außerdem hat der AG Mängel, die er kennt, zu rügen – ansonsten erlischt der Anspruch auf Nachbesserung.
Kommt ein Übergabetermin aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat, innerhalb von 3 Wochen ab Festlegung des ersten Übergabetermins nicht zustande, so gilt die Abnahme nach Ablauf der 3-wöchigen Nachfrist als erfolgt. Die Abnahme kann nicht verweigert werden, wenn unwesentliche Nachbesserungsarbeiten noch ausstehen, die aber die Nutzung und den Gebrauch des Gebäudes nicht beeinträchtigen, wie z.B. Silikonfugen, Oberflächenfehler, fehlendes Außengeländer oder das Nachstreichen von div. Malerflächen. Bezieht der Bauherr das Gebäude vor Abnahme, so gilt es als abgenommen.
- Eine Bezugsfertigkeit ist nicht abhängig von Restleistungen im Allgemeinbereich die die Nutzung der Wohneinheit jedoch nicht oder nur geringfügig Beeinträchtigen.
- Für die Abnahme des Allgemeineigentums gelten die gleichen Bedingungen. Die Abnahme kann jedoch später erfolgen.
- Zahlung: Die Zahlungen erfolgen nach den Bedingungen der MaBV § 34, und wird im Kaufvertrag geregelt.
- Verwaltung: Die Erstverwaltung bestimmt für drei Jahre der Bauträger/ Verkäufer. Die Heizungs- und Warmwasser, Gas und Stromabrechnungen erfolgt mittels entspr. von der WEG anzumietender Zähler und Zähleruhren. Ebenfalls werden die erforderlichen Rauchmelder von der Verwaltung gemietet und nach Vorschrift eingebaut und gewartet. Die Kosten sind nicht im Leistungsumfang der Denkinger Projektbau GmbH enthalten, und sind im Rahmen der Verwaltung vom Käufer mit nebst den laufenden und üblichen Betriebskosten zu leisten.

**DIE VORSTEHENDE BAUBESCHREIBUNG, IN ALLEN TEILEN, IST GEISTIGES EIGENTUM DER DENKINGER PROJEKTBAU GMBH.
EINE WEITERGABE AN DRITTE BZW. VERVIELFÄLTIGUNG IST UNTERSAGT.**

Stand September 2022