

Baubeschreibung DH Schachener Straße Baint-Schachen

1. Lage und Erschließung

Auf dem Grundstück Schachener Straße in Baint-Schachen entstehen zwei Doppelhäuser und ein MFH mit 3 Einheiten sowie oberirdische Stellplätze. Der Neubau wird schlüsselfertig einschließlich aller Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen erstellt. Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteile des Kaufvertrages. Auf Besonderheiten der Ausstattung wird bei Bedarf hingewiesen.

2. Planung, Vermessung, Versicherung

Alle Planungskosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Statik, Wärmeschutznachweise, Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren und Behördengebühren sind, für den hier beschriebenen Standard, im Leistungsumfang enthalten, sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen. Das Bauwerk wird auf Grundlage der Baugenehmigungsunterlagen, der gültigen technischen Vorschriften, der statischen Berechnungen und sonstiger Nachweise oder gutachterlicher Stellungnahmen errichtet. Für die Bauzeit ist eine Feuer- / Rohbauversicherung abgeschlossen. Während der Bauzeit ist das Bauvorhaben durch eine Bauleistungsversicherung gegen Beschädigungen durch Dritte geschützt. Diese und eine Betriebshaftpflichtversicherung bleiben bis zur Übergabe an den Bauherrn bestehen.

3. Energiestandard

Das Bauwerk wird als KfW-Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitszertifikat (QNG) gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründet keinen Rechtsanspruch. Mit Übergabe des Gebäudes wird ein Energiepass ausgehändigt.

4. Erdarbeiten und Gründung

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Abbruch- und Erdarbeiten sowie weitere damit verbundene Leistungen zur schlüsselfertigen Erstellung des Projektes. Die Herstellung der Gründungssohle beinhaltet den Erdaushub für das gesamte im Erdreich befindliche Bauwerk einschließlich Oberbodenabtrag, die Entsorgung auf einer zugelassenen Deponie oder zur

Wiederverwendung und Verfüllung auf dem eigenen Grund. Die Gründung erfolgt aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse gemäß Bodengutachten/Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung entsprechend der Statik.

5. Kanalarbeiten

Schmutz- und Regenwasserleitungen (PVC-Rohre), sowie alle nötigen Kontrollschächte für das Schmutzwasser werden gemäß Entwässerungsplan mit Zuleitung in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

6. Mauer- und Betonarbeiten und Außenwände

Alle Mauer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung und Statik ausgeführt, einschließlich Fundamentierung. Die Geschossdecken kommen in massiver Stahlbetonbauweise, Stärke gemäß Statik, zur Ausführung. Deckenstirnseiten werden zur Energieeinsparung nach GEG wärmegeklämt. Die Außenwände werden aus großformatigen Porenbeton-Plansteinen (Ytong) hergestellt. Tragende Innenwände in Beton oder Mauerwerk, Stärke nach statischer Vorgabe. Gebäudetrennwand in Schallschutzmauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen bzw. den Schallschutzbestimmungen. Nichttragende Innenwände in Mauerwerk oder Trockenbau-Ständerwänden.

7. Außen- und Innenputz, Fassadenarbeiten

Die Außenwandflächen bei monolithischem Mauerwerk erhalten einen zweilagigen mineralischen Außenputz gemäß Planung. Auf Grundlage der technischen Regelwerke für Putzarbeiten wird der Grundputz entweder faserarmiert oder mit einer zusätzlichen Lage als Gewebespachtelung ausgeführt. Des Weiteren erhalten die verputzten Außenwandflächen einen zweimaligen Anstrich. Die farbliche Gestaltung erfolgt nach Vorlage des Architekten. Die Wandflächen im Bereich der Wohngeschosse werden mit einem Gipsputz oder einem Spachtelputz versehen, Trockenbauwände erhalten keinen Innenputz, diese werden tapezierfertig verspachtelt. In den Bädern und WCs kommt ein feuchtraumgeeigneter Kalk-Zementputz zum Einsatz. Die Fugen der Decken werden tapezierfertig verspachtelt.

8. Zimmerarbeiten

Ein Pfettendachstuhl als Satteldach wird nach statischen Erfordernissen in zimmermannsmäßiger Ausführung erstellt. Die Dachneigung entspricht den örtlichen Bauvorschriften.

Zum Abbund wird Nadelholz der Güteklasse II verwendet. Das gesamte Bauholz wird getrocknet und bedarf keiner weiteren Behandlung mit Imprägniermitteln.

Dachaufbau (von innen nach außen): Gipskartonverkleidung 12,5 cm auf Unterkonstruktion (bei ausgebautem DG), Dampfsperre, Sparren mit Wärmedämmung nach Energieausweis und Holzfaserplatte als sommerlicher Wärmeschutz.

Dachvorsprünge werden mit ca. 40 cm umlaufend ausgeführt. Der Dachvorsprung wird mit Nut- und Federschalung verschalt, die sichtbaren Sparren werden gehobelt. Alternativ kann er auch mit einer Dreischichtplatte verkleidet werden.

9. Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, außenliegende Fallrohre und Blechverwahrungen werden in Titanzink ausgeführt.

10. Estrich

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich mit Dämmlage, Trittschalldämmung und Randstreifen. Die Oberflächen sind zur Aufnahme von Fliesen-, Betonwerkstein, Naturstein- bzw. Parkett- oder Vinylbelag geeignet.

11. Terrassen

Auf sämtlichen Terrassen im Erdgeschoss werden graue Betonplatten fugenoffen in Splitt verbaut.

12. Schlosserarbeiten

Stahlflächen im Außenbereich werden verzinkt ausgeführt. Sämtliche Außengeländer werden als verzinkte Stahlgeländer nach Planungsvorschlag des Architekten ausgeführt.

13. Stellplätze

Die Stellplätze werden mit grauem Drain-Betonpflaster 20 x 20 cm belegt.

14. Treppen

Vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß wird eine Stahlholmtreppe mit mitlaufendem Metallgeländer und aufgesetztem Handlauf eingebaut. Die Treppenstufen werden als Massivstufen in Eiche naturbünd ausgeführt. Vom EG zum OG erhält die Treppe zusätzlich Setzstufen.

15. Sanitärinstallation

Die Ausführung der Sanitäranlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung. Hinter der Gebäudeeinführung des

Trinkwasseranschlusses wird eine Hauptabspernung mit Wasserzähleinrichtung installiert.

Zur Versorgung der einzelnen Zapfstellen werden Kunststoffleitungen verwendet. Leitungen, die Warmwasser führen, werden mit entsprechendem Dämmmaterial isoliert. Nach dem festgelegten Küchenplan wird für das Spülbecken ein Kalt- und Warmwasseranschluß mit je einem Eckventil eingebaut. Der Waschmaschinenanschluß erfolgt im Technikraum EG mit einem Kaltwasseranschluß und einem Abwasseranschluß mit Geruchsverschluß. Der Garten wird über einen Kaltwasseranschluß an der Hausaußenwand, der separat abgestellt und entleert werden kann, versorgt.

Sanitärobjekte und Armaturen

Die Sanitärausstattung wurde auf Grundlage von Funktionalität und Design ausgewählt. Die modernen keramischen Sanitärobjekte werden im Farbton weiß gemäß Mustervorlage montiert. Alle Duschen werden gefliest und mit einer Duschrinne versehen. Die Anordnung und Größe der Sanitärobjekte ergeben sich aus der Architektenplanung. Alle Sanitärgegenstände aus der Serie Lauffen Pro S in der Farbe weiß. Alle Armaturen aus der Serie Hansavantis Style oder Duravit Liv.

Ausstattung der Sanitarräume:

Dusche:

Geflieste Dusche mit Ablaufrinne ca. 90 x 90 oder 75 x 90 cm lt. Planeintrag, mit Einhebel-Unterputzmischbatterie mit Metallflexschlauch, Brausestange und Handbrause. Duschabtrennungen sind als Sonderleistung möglich.

Waschbecken Bad:

Waschbecken ca. 60 x 50 cm mit Einhebel-Mischbatterie, Kristallspiegel, Ablage und Handtuchhalter. Bei installationsbedingter Vormauerung entfällt die Ablage.

Waschbecken WC:

Waschbecken ca. 50 x 34 cm mit Einhebel-Mischbatterie, Kristallspiegel, Ablage und Handtuchhaken. Bei installationsbedingter Vormauerung entfällt die Ablage.

WC:

Wandtiefspül-WC, spülrandlos, mit Unterputz-Spülkasten und Papierrollenhalter.

Küche:

Jede Küche erhält für die Spüle Kalt-, Warm- und Abwasseranschlüsse einschließlich Anschluss für die Spülmaschine. Die Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Es können jedoch nur Küchen mit Umluft-Dunstabzug eingebaut werden.

16. Heiz- und Wassererwärmungsanlage, Raumluftechnische Anlagen

Die Ausführung der Heiz- und Wassererwärmungsanlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung. Die Versorgung mit Heizwärme und die Wassererwärmung erfolgt über eine vollautomatische, außen-temperaturgesteuerte Zentralheizung mit Anschluß an eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außenaufstellung. Die Zentralheizung verfügt über Zeitschaltuhr, Außenfühler, Temperatureinstellung für Tag- und Nachtbetrieb, Heizkurveneinstellung und Programmschalter. Sommer- und Winterschaltung, Frostschutzfunktion. Das Beheizen der Wohnräume und Bäder erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Rohrleitungen aus Kunststoff (ggf. Verbundrohr), welche sich über separate Heizkreise je Raum individuell regulieren lassen. Die Bäder erhalten einen weißen Handtuchwärmer sofern dies aufgrund der Heizlastberechnung notwendig ist. Der Heizkörper ist elektrisch schaltbar.

Es ist keine Lüftungsanlage vorgesehen. Das Lüftungskonzept sieht mehrmaliges tägliches Stoßlüften vor.

17. Türen

Die Eingangstüre besteht aus einer wärmegeämmten Holzverbundkonstruktion gemäß Mustervorlage mit Lichtausschnitt, eloxierten Sicherheitsbeschlag 5-fach schließend und Profilzylinder. Innen mit eloxiertem Drücker, außen mit Griffstange in Edelstahl.

Die Innentürelemente bestehen aus CPL Weißlack Zargen und Türblätter mit glatter Oberfläche. Der Türkern besteht aus Röhrenspanstreifen, die Drückergarnitur ist hell eloxiert mit Rosette, Firma Hoppe Modell Amsterdam. Alle Innentüren werden mit einer Umfassungszarge in Türfarbe und farblich passender Dichtung ausgeführt.

18. Fenster und Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff, als Mehrkammersystem mit integrierten Dichtungen ausgeführt. Die Verglasung besteht aus einer energieoptimierten Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert (Glas) = $0,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Die Elemente sind einfarbig, innen in weiß, außen foliert nach Farbangabe Architekt. Fenster und Fenstertüren werden mit Einhand-Dreh-Kippbeschlägen eingebaut. Bei mehrflügeligen Fenstern wird ein Flügel mit Dreh-Kippbeschlag ausgestattet. Die Fenster werden entsprechend den RAL-Richtlinien eingebaut. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, die Innenfensterbänke in Granit Padang hell $d=20 \text{ mm}$ eingebaut. Sämtliche Wohnraumfenster werden mit Rollläden mit Gurtwickler ausgestattet.

19. Fliesenarbeiten

Die Wand- bzw. Bodenfliesen kommen in den Bädern, Dielen, Gäste-WC und Abstellräumen zur Ausführung. Die Wandfliesen werden in den Bädern auf Wunsch wandhoch, in den WCs auf eine Höhe von 1,25 m gefliest. Die entsprechenden Sockelleisten werden im Material der Bodenfliesen ausgeführt, sofern nicht Wandfliesen auf das Bodenmaterial stoßen. Alle Ecken und Stöße sowie Übergänge zwischen Boden-, Wand- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt. Duschwannenvorlagen sowie Rohrkästen werden den Ausführungsplänen entsprechend hergestellt. Horizontale und vertikale Wandaußenecken werden mit Eckschutzschienen in Kunststoff weiß versehen. Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Materialpreis für Fliesenflächen inkl. MwSt. in Höhe von 40,00 Euro/m², für Wand- und Bodenfliesen. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wahl des Käufers bei der Bemusterung.

20. Bodenbeläge

Wohnräume, Schlaf-, Kinder- bzw. Arbeitszimmer werden mit einem Parkett- oder Vinylboden ausgestattet. Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Materialpreis von 45,00 Euro / m² inkl. Sockelleisten und MwSt. Dieser Preis wird erstattet, falls der Käufer von den Mustervorlagen abweicht und dem Bodenleger den Auftrag in Eigenregie erteilt.

21. Malerarbeiten

Die Malerarbeiten bestehen aus den erforderlichen Vorarbeiten wie Grundieren, Spachteln und dem Endanstrich. Alle Wände und Decken in den Wohnbereichen werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Sämtliche Stahlteile im Innenbereich werden rostschutzbehandelt und mit einer geeigneten Lackierung versehen.

22. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, den EVU-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. Der Elektrohausanschluss und der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sowie Anschluss an ein Multimedia- oder Telefonnetz befinden sich im Technikraum EG. Die Elektrounterverteilung (Sicherungs- und Verteilerkasten) befinden sich im Technikraum. Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt gemäß Elektroplan. Als Standard für Steckdosen und Schalter ist das Fabrikat Jung AS 500 definiert.

Die Verteilung ist wie folgt vorgesehen:

| | |
|----------------------------|---|
| Wohn-Esszimmer: | 2 Lampenauslässe mit einer Wechselschaltung |
| | 1 TV- Anschluss |
| | 1 Telefonanschluss |
| | 2 Dreifachsteckdosen |
| | 2 Doppelsteckdosen |
| | 2 Steckdosen |
| Eltern: | 1 Lampenauslass mit einer Kreuzschaltung |
| | 3 Doppelsteckdosen |
| | 1 Steckdose |
| | 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefonanschluss |
| | 1 TV-Anschluss |
| Kinder- und Arbeitszimmer: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung |
| | 2 Doppelsteckdosen |
| | 1 Steckdose |
| | 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefonanschluss |
| | 1 TV-Anschluss |
| Küche: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung |
| | 4 Steckdosen |
| | 3 Doppelsteckdosen |
| | 1 Anschlussdose für Elektroherd |
| | 1 Anschlussdose für Backofen |
| Bad: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung |
| | 1 Wandauslass mit Ein-Ausschaltung am Waschbecken |
| | 2 Steckdosen pro Waschbecken |
| | 1 Steckdose |

| | |
|----------------------|---|
| Gäste-WC: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Steckdose |
| Flur/TRH: | 2 Lampenauslässe mit Wechselschaltung 1 Steckdose |
| Terrasse: | 1 Lampenauslass mit Ein- Ausschaltung 1 Steckdose von innen schaltbar |
| Abstellraum/Technik: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Steckdose 2 Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner 1 Anschluß für Heizungsanlage |
| Dachgeschoß: | 1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Steckdose |
| Hauseingang: | 1 Lampenauslass neben der Eingangstür mit Ein-Ausschaltung 1 Freisprechanlage mit Sprechstelle in der Diele EG |

23. PV Anlage

Entsprechend der PV-Anlagenpflicht in Baden-Württemberg wird eine den Vorschriften entsprechende PV-Anlage installiert. Das Nutzungskonzept sieht den vorrangigen Verbrauch im Gebäude vor.

24. Außenanlage

Die gemeinschaftlichen Zuwege werden gepflastert und die Grünflächen werden humusiert und erhalten eine Rasenansaat. Die Fahrrad- und Müllabstellräume werden als offene Holzkonstruktion mit Holzverschalung und Pflasterbelag hergestellt.