



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung MFH Köngen, Kirchheimstraße

### **1.0 Planung**

#### 1.1 Architekten- und Ingenieurleistungen

Architekten- und Ingenieurleistungen wie Baugesuch, Teilungspläne, Werkpläne usw. sind enthalten.

#### 1.2 Statische Pläne und Berechnungen

Die notwendige statische Berechnung einschließlich der Schal- und Bewehrungspläne, sowie der Nachweis über entsprechenden Schall- und Wärmeschutz werden geführt.

#### 1.3 Bauleitung

Der Bauleiter betreut und überwacht das Bauvorhaben entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen.

### **2.0 Erdarbeiten**

#### 2.1 Geometer

Das Einschneiden des Schnurgerüsts sowie der Lageplan sind im Preis enthalten.

#### 2.2 Bauwasser, Baustrom, Bauheizung

Anträge für die Versorgung mit Bauwasser und Baustrom stellt der Bauträger. Die Zuleitung der Baustelle, die Kosten der Versorgung, sowie der Verbrauch von Wasser und Strom für die vertraglichen Leistungen sowie die Heizkosten während der Bauphase sind im Leistungsumfang enthalten.

#### 2.3 Baunebenarbeiten

Erdarbeiten und Baugrubenaushub sowie Aushubabfuhr und Wiederverfüllung der Arbeitsräume, Kanalisation, Kontrollschacht und Anschluss an den

öffentlichen Kanal sind im Festpreis enthalten.

### **3.0 Beton- u. Stahlbetonarbeiten**

#### 3.1 Fundamente

Fundamente in Beton nach statischen Erfordernissen. Nach VDE wird ein Fundamentanker mit Anschluss an eine Erdungsschiene eingelegt.

#### 3.2 Untergeschossaußenwände

Die Untergeschossaußenwände werden aus Beton in Schalbetonstruktur ausgeführt. Tragende Zwischenwände erfolgen nach statischer Erfordernis in Beton oder Mauerwerk.

#### 3.3 Untergeschossböden

Bodenbelag nach Maßangabe des Bauträgers für alle Räume.

#### 3.4 Decken über den Geschossen

Als massive Halbfertigteil- oder Vollbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen.

### **4.0 Maurerarbeiten**

#### 4.1 Außenwände

Außenwände in sämtlichen Geschossen in wärmedämmendem Mauerwerk gemäß Anforderungen nach GEG.

#### 4.2 Einbauwände

Tragende Innen- und Installationswände aus Beton oder Mauerwerk.

In den Wohngeschossen, nichttragende Wände aus massiven Zwischenwandplatten bzw. Gipsplatten.

## 5.0 Kanalisation

Grundleitungen aus PVC-Rohren in den erforderlichen Querschnitten mit Anschluss an das Ortsnetz; einschließlich des notwendigen Kontrollschachtes.

## 6.0 Gebäudeabdichtung und Isolierung

### 6.1 Untergeschossaußenwände

Die erdberührenden Wandflächen erhalten einen Schutzanstrich mit einem Spezialabdichtungsmittel auf Bitumenbasis.

## 7.0. Flachdach

wärme gedämmtes Flachdach nach Vorgaben des Tragwerksplaners und des GEG in den Dimensionen der statischen Bemessung.

## 8.0 Dachdeckerarbeiten

Ausführung einer fachgerechten Abdichtung des Flachdachs, extensive Begrünung gemäß der örtlichen Bauvorschriften.

## 9.0 Flaschnerarbeiten

Attikaabdeckung inkl erforderlicher Abläufe in Titanzink, außenliegende Fallrohre zum Anschluss an die Hausentwässerung.

## 10.0 Treppen

### 10.1 Haupttreppen

Dekorative Stahlbetonmassivtreppe mit Belag in Betonwerkstein oder Naturstein nach Wahl des Bauträgers.

## 11.0 Sanitärinstallation und Einrichtungsobjekte

### 11.1 Abflussleitungen

Abflussleitungen in den erforderlichen Querschnitten, unter Putz, zum Teil in Installationszellen oder Vormauerungen verlegt.

### 11.2 Brauchwasserleitung

Die gesamte Installation erfolgt in Metallverbundrohren in den erforderlichen Querschnitten, schalldämmend verlegt. Die Verteilung erfolgt im UG ab Wasseruhr mit Hausanschluss. Warm-

wasserleitungen werden mit einem Isolationsmantel gegen Wärmeverlust geschützt. Die Verteilung erfolgt auf dem kürzesten Weg auf den Geschossdecken.

### 11.3 Sanitäre Einrichtung

Ausführung von formschönen Sanitärobjekten in der Farbe weiß.

### 11.4 Badewanne

Körperform-Stahlwanne ca. 75/170 cm Außenmaß mit Einhebelmischbatterie. Handbrause und kunststoffbezogenem Metallgliederbrauseschlauch.

### 11.5 Waschtisch

Ein Waschbecken in moderner Form, ca. 60 x 45 cm mit Einhebelmischbatterie.

### 11.6. Dusche

Stahlduschwanne ca. 80 x 80 cm oder wahlweise ca. 90 x 75 cm, inkl. Einhebelmischbatterie mit Handbrause und kunststoffbezogenem Metallglieder-schlauch, sowie Befestigungsstange.

### 11.7 WC

Tiefspülklosett wandhängend, mit verdecktem Abgang und Unterputzspülkasten. Sitz mit Deckel aus Kunststoff.

### 11.8 Gäste-WC (wenn vorhanden)

Tiefspülklosett wandhängend, mit verdecktem Abgang und Unterputzspülkasten. Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Waschbecken ca. 45 x 30 cm mit Einhebelmischbatterie.

### 11.9 Spültisch und Spülmaschinenanschluss

In der Küche werden Kalt- und Warmwasserleitung sowie ein Abflusstutzen für bauseitige Anschlüsse vorgesehen.

### 11.10 Waschküche

Im Untergeschoss wird ein Waschmaschinenanschluss, bestehend aus Wasserhahn und einem Abflusstutzen mit Siphon, für jede Wohnung eingebaut. Separate Wasserzähler für jede

Entnahmestelle werden durch die WEG angemietet.

## 11.11 Wasserzähler

Für jede Wohnung ist ein Unterputzwasserzähler für Warm- und Kaltwasser geplnat. Die Zähler werden durch die Hausverwaltung für die WEG angemietet.

## **12.0 Warmwasser / Zentralheizung**

### 12.1 Wärmepumpe Luft/Wasser

**Luft/Wasser Wärmepumpe**, mit elektronischer Steuerung, witterungsgeführte Sparelektronik, umweltschonend, inkl. Warmwasserbereitung.

### 12.2 Rohrführung

Mehrkreisleitungen in Kupfer oder Metallverbundrohr nach Angabe der Bauleitung, auf der Decke verlegt. Schutz der Rohre zu den einzelnen Heizkreisen gegen Wärmeverlust mit einem Isolationsmantel soweit erforderlich.

### 12.3 Fußbodenheizung

Energiesparende Warmwasser-Fußbodenheizung im Estrich inkl. Einzelraumregelung.

### 12.5 Warmwasserbereitung

Boiler mit entsprechender Leistung, an das Heizgerät über Wärmetauscher angeschlossen; inklusive automatischer Temperaturbegrenzung. Alternativ kann die Warmwasserbereitung über eine mit dem Heizgerät gekoppelte Trinkwasserstation erfolgen.

## **13.0 Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den VDE-Richtlinien. Der Gebäudeanschluss Erfolgt nach Zuweisung der zuständigen Energie Unternehmen.

### 13.1 Anlage der Zählerplätze

Aufputz-Zählerschrank mit entsprechenden Zählereinrichtungen und Absicherungen für jede Wohnung nach Angaben des zuständigen Energieunternehmens. Die zu den einzelnen

Wohnungen gehörenden Untergeschossräume werden den jeweiligen Wohnungszählern zugeordnet. Der Stromverbrauch der Gemeinschaftsanlagen wird auf einen separaten Zähler geschaltet. Je Wohnung ein Unterputzsicherungskasten mit notwendigen FI-Schutzschaltern.

### 13.2 Leitungsinstallation

In den Wohnbereichen Ausführung als Unterputzinstallation. Im Untergeschoss Kabelleitung freiliegend installiert. Brennstellenanschlüsse ohne Beleuchtungskörper außer in den Kellern und dem Allgemeingut.

### 13.3. Wohnzimmer

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen und 1 Doppelsteckdose, 1 Leerdose mit Deckel für TV- Anschluss.

### 13.4 Esszimmer

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

### 13.5 Schlafzimmer

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 3 Steckdosen, 1 Leerdose mit Deckel für TV-Anschluss, 1 Leerdose mit Deckel für Telefonanschluss.

### 13.6 Kinderzimmer

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose und 1 Doppelsteckdose, 1 Leerdose mit Deckel für TV-Anschluss, 1 Leerdose mit Deckel für Telefonanschluss.

### 13.7 Küche

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Spülmaschine.

### 13.8 Bad

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 2 Steckdosen

### 13.9 Gäste-WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

## 13.10 Flur/Eingangsbereich

1 Brennstelle mit Wechselschaltung nach Bedarf,  
1 Steckdose.  
1 Leerdose mit Deckel für Telefonanschluss.

## 13.11. Abstellraum, Keller, Vorratsraum

1 Brennstelle mit Ausschaltung,  
1 Steckdose unter dem Schalter.

## 13.12. Waschmaschinenanschluss

Je 1 Steckdose/Wohneinheit in der Gemeinschaftswaschküche für Waschmaschine und Trockner.

## 13.13 Gegensprechanlage

Klingel und elektr. Türöffner je Wohnung mit Sprechstelle in der Diele montiert.

## 13.14 Untergeschoss

Für sämtliche Räume eine Brennstelle mit Ausschaltung und eine Steckdose unter Schalter. Beleuchtungskörper nach Wahl des Bauträgers.

## 13.15 Allgemeingut / Treppenhaus

Jede Etage erhält 1 Brennstelle mit modernem Leuchtkörper. An jeder Wohnungseingangstür ein Taster, Schaltung über Relais mit Brenndauerregelung.

## 13.16 Außenbeleuchtung

notwendige Beleuchtung nach Erfordernis

## 13.17 Erdung

Fundamenterdung entsprechend den VDE-Vorschriften.

## **14.0 Verputzarbeiten**

### 14.1 Innenputz für Wohnräume

Massivdecken erhalten eine Spachtelung im Stoßbereich tapezierfertig für Raufaser mittlerer Körnung (Q2) (nicht in den untergeordneten Räumen).

Die Tragwände werden innen mit einem Maschinenputz versehen, der tapezierfertig für Raufaser mittlerer Körnung aufgebracht wird (Q2).

Nichttragende Innenwände werden überspachtelt und tapezierfähig für Raufaser mittlerer Körnung vorbereitet. (Q2)

### 14.2 Treppenhaus (Allgemeingut)

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Streichputz, Farbe weiß  
Die Decken werden in Raufaser, weiß ausgeführt.

### 14.3 Untergeschoss

Beton- und Mauerwerkswände naturbelassen.

### 14.5 Außenputz

Sämtliche Außenwandflächen erhalten einen 2-lagigen mineralischen Außenputz.

## **15.0 Estricharbeiten**

Estricharbeiten nach DIN, gemäß schall- und wärmeschutztechnischen Anforderungen schwimmend verlegt.

## **16.0. Türen**

### 16.1 Hauseingangstüre

Das Hauseingangelement wird als Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Schwellenarme Ausführung (maximal 2 cm). Briefkastenanlage, Klingel und Sprechstelle neben der Haustür.

### 16.2 Wohnungs- und Zimmertüren

Wohnungseingangstüren als schallgedämmte Türen mit schwellenarmer Ausführung (maximal 2 cm) in der Farbe Weiß, Zylinderschloss.

Zimmertüren in der Farbe Weiß mit Buntbartschloss, bzw. WC-Garnitur. Die Türen sind für den Einbau eines Bodenbelags mit 10 mm vorgesehen.

### 16.3 Abstellräume

Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt mit Lattenverschlagen oder gleichwertigem. Die Abstellräume erhalten dazugehörige Türen.

## 16.4 Schlösser

Schließanlage für Haustür, pro Einheit mit 3 Schlüsseln. Wohnungsinnentüren mit Buntbartschlössern und 1 Schlüssel pro Tür. Bad und WC-Türe erhalten ein Bad-Zellenschloss mit Innenverriegelung.

## **17.0 Fenster**

### 17.1 Kunststofffenster

Isolierverglaste Fenster in Kunststoff, weiß. Pro Außenraum mit mindestens einer Flügelkippvorrichtung. Im Bad erfolgt eine Ornamentverglasung.

### 17.2 Simse

Fenstersimse außen nach Wahl des Bauträgers, innen Naturstein Granit.

### 17.3 UG- Fenster

In den UG-Räumen Keller-Fenster in Betonrahmen einfach verglast, wo notwendig mit Fertigteil-Lichtschäden und Gitterrosten.

## **18.0 Rollläden**

Sämtliche Fenster im Wohnbereich erhalten, wo technisch möglich, Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschienen aus Hart-PVC-Profilen in heller Farbe. Keine Rollläden an Schrägfenstern, Dachflächenfenstern, wintergartenähnlichen Verglasungen und Sonderfenstern.

## **19.0. Schlosserarbeiten**

### 19.1 Geländer

Notwendige Außengeländer / Balkongeländer aus korrosionsgeschütztem Material.

## **20.0 Fliesenarbeiten**

### 20.1 Wand- und Bodenbeläge

Hochwertige Keramikfliesen für Böden und Wände nach Mustervorlage. Fliesengröße 25 x 30 cm. Gesamtpreis bis 55.- € inkl. MwSt., Verlegung und elastischer Verfugung. Die elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie müssen je nach Erfordernis bauseits gewartet werden.

## 20.2 Bad

Boden aus glasierten Keramikplatten. Wände ringsum raumhoch gefliest, bei Bädern im Dachgeschoss aus optischen Gründen bis max. 2,50 m hoch.

## 20.3 Gäste-WC

Boden aus glasierten Keramikplatten. Wände ringsum ca. 1,20 m hoch gefliest.

## 20.4 Balkon

Belag nach Wahl des Bauträgers.

## 20.5 Terrassen

Betonsteinplatten in Riesel verlegt

## **21.0 Maler- und Tapezierarbeiten**

### 21.1 Tapeten

Tapezieren aller Decken und Wände innerhalb der Wohnung mit Raufasertapete mittlerer Körnung.

### 21.2 Anstriche

Dispersionsfarbenanstrich der Raufasertapete im Farbton gebrochen weiß.

## **23.0 Außenanlagen**

### 23.1 Wege, Zufahrten

Wege, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze erhalten ein offenporigen Belag nach Wahl des Bauträgers, verlegt auf tragfähigem Unterbau. Die Entwässerung erfolgt durch die Fugen.

Das übrige Grundstück besteht aus Rasenflächen und wird mit Wiesengras angelegt.

## **24.0 Photovoltaik**

Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage gemäß Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württembergs.

## **25.0 Aufzug**

Zugang über einen Aufzug im Treppenhaus zu jeder Wohneinheit.

## **26.0 Bauabwicklung**

Ausführung und Herstellung des Gebäudes im Rahmen des Vertrages, Verhandlungen mit Behörden, Firmen usw.,

sowie das Hausrecht bis zum Tage der Auflassung unterliegt ausschließlich der Kompetenz des Bauträgers. Der Bauträger ist berechtigt, das Gebäude bis zur Bezugsfertigstellung werblich zu nutzen. Das Gebäude wird nach ordentlicher Grundreinigung übergeben. Die Feinreinigung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **27.0 Allgemein**

In der vorliegenden Leistungsbeschreibung aufgeführte Leistungen und Ausstattungsgegenstände können durch andere, gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint und / oder der schnelleren Baudurchführung dient. Bei angeführten Alternativleistungen und Lieferungen entscheidet der Bauträger über die Ausführungsart. Maßänderungen in der Bauausführung gegenüber Angebotsskizzen und Plänen 1:100 oder lt. Statischer Vorgabe notwendiger Pfeiler bzw. Stützen, sind technisch bedingt und bedeuten keine Wertminderung. Bauteile oder Leistungen, die nicht in der Baubeschreibung oder in anderen Zusatzver-

einbarungen enthalten sind, aber im Baugesuch oder in den Werk- oder anderen Plänen dargestellt sind, dienen lediglich dem Nachweis der technischen Machbarkeit und sind kein Vertragsbestandteil. Eigenleistungen können nur als komplette Gewerke erbracht werden.

Alle mit Sonderwunsch („S.W.“) gekennzeichneten Details in den Planskizzen, sowie Mobiliar dienen nur der Illustration und sind im Leistungsumfang nicht beinhaltet.

Bei Differenzen zwischen den Planskizzen und der Baubeschreibung gilt im Zweifel die Baubeschreibung.

### **28.0 Gewährleistung / Garantie**

Für die Gewährleistungsdauer gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), d.h. 5 Jahre.

Für Verschleißteile, bewegliche Teile, Elektrogeräte, vom Feuer berührte Teile, Holzlasuren an Außenbauteilen und offen liegende Installationen beträgt die Gewährleistungszeit 1 Jahr.

Für die Heizungs- bzw. Aufzugsanlage muss zur Sicherung der Gewährleistung ein Wartungsvertrag mit dem Ersteller der Anlage ab Abnahme des Hauses abgeschlossen werden.