

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Eigentumswohnungen in 79400 Kandern, Feuerbacher Str. 1 Grundstück Flst. Nr. 81

B A U B E S C H R E I B U N G

=====

Gesamtsituation

In Kandern wird in der Feuerbacher Str. 1 ein Wohnhaus in 2-geschossiger Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß mit insgesamt 12 Wohnungen erstellt. Die Lage und die Zuordnung zu den Nachbarhäusern und zu den Außenanlagen wird durch den Lageplan dargestellt.

Planung

Im Untergeschoß befinden sich jeweils die zu den Wohnungen 1 bis 12 zugeordneten Abstellräume und die allgemein zu nutzenden Räume wie Heiz- u. Trockenraum, Fahrrad-Stellplatz sowie 14 PKW-Stellplätze.

Im Haus entstehen 10 2-Zimmerwohnungen und 2 4-Zimmerwohnungen entsprechend den hier beigefügten Plänen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden des Hauses werden in einem harmonisch aufeinander abgestimmten Wechsel mit Edelputzüberzug auf Kalkzementputz, Holz an Fensterelementen, Brüstungen und Dachüberständen, Metallteilen z.B. an Geländer und Handläufen, und dem Anstrich der Sockelflächen architektonisch anspruchsvoll gestaltet.

Konstruktion

Tragende Konstruktionen aus Beton und Mauerwerk, Treppenanlagen und Geschoßdecken in Stahlbeton gemäß Statik, nichttragende Innenwände entspr. Planung als Gipsmassivwände bzw. Mauerwerk. Schornstein als Isolierschornstein mit Schamotte-Innenrohren. Im Untergeschoß zur Abtrennung der Kellerräume Leichtmetallgitter oder Mauerwerk entspr. Planung.

Zimmerarbeiten

Dachstuhl-Konstruktion und sonstige Holzbauteile aus Nadelholz, sägerauh. Dachunterschalung an Dachvorsprüngen mit Nut- + Federschalung aus Tanne/ Fichte. Imprägnieren der Holzbauteile außen gegen Fäulnis-, Pilz und Insektenbefall.

Blechnerarbeiten

Halbrunde, vorgehängte Regenrinne sowie Fallrohre und Verwahrungen nach DIN in Titan-Zinkblech. Standrohre an den Grundleitungsanschlüssen.

Dachdeckerarbeiten

Dachflächen auf Konterlattung und Lattung mit Tonziegel eingedeckt! mit Trockenfirst und Ortgangziegel. Unterspannbahn zur Flugschneesicherung. Dachfenster nach Plan aus Kiefernholz - falls vorhanden.

Sanitäre Installation

Entwässerungsleitungen in Gerberitrohren. Brauchwasseranschluß mit den entsprechenden Armaturen nach örtlicher Vorschrift. Kalt- und Warmwasserleitungen in PVC in Schutzrohr, Ausführung nach den entsprech. DIN-Vorschriften. Entlüftung für innenliegende WC mit Einzellüfter. Im Heimraum Kaltwasserzapfstelle innen, 1 Gartenleitung nach außen. Küchen mit Anschluß für Spüle und Geschirrspüler. Waschmaschinen-Anschluß je Wohnung im Badezimmer. Sanitärobjekte in Standardfarben, Armaturen verchromt, lt. Anlage SANITÄRAUSSTATTUNG:

Heizungsinstallation

Zentrale gasbefeuerte Warmwasserpumpenheizanlage entsprech. dem Energiebedarf ausgelegt. Kessel (mit elektronischer Zündung), Boiler, usw. mit Markenfabrikaten z.B. Fabr. BUDERUS. Gesamtregelung witterungsgeführt durch außentemperaturgesteuerte Nachtabsenkung. Heizrohrleitungen aus Weichstahlrohren mit Kunststoffummantelung oder aus Kunststoffrohren. Heizkörper als Flachheizkörper, weiß fertig lackiert in allen Wohnräumen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses. Thermostatventile zur raumindividuellen Regelung.

Elektroinstallation

Allgemein: Die Anlage wird nach den jeweils geltenden Vorschriften des VDE 0100 und DIN-Normen ausgeführt. Im Kellergeschoß ~~ist~~ für jede Wohnung sowie für den Allgemein-Strom Zähler installiert. Jede Wohnung ist mit einem Sicherungsunterverteiler ausgestattet.

Treppenhaus, Eingang, Flur: Treppenhausbeleuchtung mit je 1 Deckenbrennstelle je Podest über Zeitautomatik-Schaltung.

Sprechanlage: Türsprechanlage mit je Wohnungssprechstelle im Flur sowie sep. Klingeldrücker vor jeder Wohnung.

Telefon: Für jede Wohnung liegen Leerrohre mit einer Schalterdose im Flur bzw. Garderobe.

Antennenanlage: Gemeinschaftsantennenanlage für Radio u. Fernsehen I., II. und III. Programm mit je einem Anschluß im Wohnzimmer, Leerrohr für Zweitanschluß im Schlafzimmer vorgerichtet.

Die Fernsehantennenanlage kann durch eine SAT-Aufbereitungsanlage für SAT Astra erweitert werden.

Kellerräume: F.R. Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle und Schukosteckdose und dem Schalter mit jeweils sep. Zuleitung vom Wohnungszähler.

Allgem. Räume: F.R. Installation mit Deckenbrennstellen.

Installation der einzelnen Räume lt. Anlage ELEKTROAUSSTATTUNG.

Schreiner- und Glaserarbeiten

Fensterelemente an Wohnungen sowie Balkon- und Terrassentüren in Fichtenholz oder aus Kunststoff weiß mit Isolierverglasung zweifach. Türen als Drehtüren. Fenster: 1 Flügel je Zimmer mit Dreh-Kipp-Beschlag. Umlaufende Dichtungslippe, Regenschutzschiene. Außenfensterbänke aus Leichtmetall eloxiert. In Kellerräumen verzinkte Stahlfertigfenster mit Lochgitter und Einfachverglasung.

Türblätter

Haustürelement in Kiefern- oder Fichtenholz, Klingel-Sprechanlage; Profilzylinderschloß mit Mehrfachverriegelung.

Wohnungsabschlußtüren/Zimmertüren in den Wohnungen: Türelemente aus Holz-Bekleidungszargen, Türblätter glatt weiß oder furniert Eiche hell, Leichtmetalltürdrücker, Buntbartschlösser mit Einfachverriegelung, Lippendichtungen, Wohnungsabschlußtüren mit Profilzylinderschloß gleichschließend mit Haustüre und Spion.

Nutz-Räume im Untergeschoß: In Kellerräumen Metallgittertüren mit Vorhangeschloß. Sonstige Türen als Mehrzwecktüren in Metall, wo notwendig FH-Türen T 30 feuerhemmend.

Wärmedämmarbeiten

Im Dachgeschoß 140 mm dick aus Steinwolle/Mineralfilz-Dämmatten mit Dampfbremsschicht/Windsperré zwischen den Sparren oder Kehlbalken. Verkleidungen von Dachschrägen unter Sparren sowie unter Kehlbalken mit Holzschalung in Fichte.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich mit Wärmedämmung und/oder Trittschalldämmung in den ausgebauten Wohnräumen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses, Zementestrich im Untergeschoß.

Fußbodenbeläge

In Wohnen-, Schlaf- Eltern- Kinderzimmer und Diele/Garderobe (4-Zi.-Wo.) und Schlafzimmer der 2-Zi.-Wo.

- * Qualitäts-Teppichboden nach Mustervorlage, mit Teppich- oder Holzsockelleisten.

In den Übrigen Räumen der 2-Zi.-Wo. und Küche der 4-Zi.-Wo.

- * Qualitäts-Fliesen nach Mustervorlage, mit Sockel.

Im Treppenhaus

- * Treppenhausbelag mit Jura-Marmor.

Fliesenarbeiten

Boden: im Badezimmer und WC

Wände: im Badezimmer raumhoch (an senkrechten Wänden)
in WC Fliesenspiegel insgesamt ca. 1 qm.
in der Küche an den Objektwänden ca. 60 cm hoch,
bis 3 qm.

Material: Qualitätsfliesen nach Muster-Vorlage, im Dünnbett verlegt. Dauerelastische (aus Silikon) Fugen wo notwendig.

Innenfensterbänke auf gemauerten Brüstungen aus Jura-Marmor ca. 20 mm dick, bis 25 cm breit, geschliffen, poliert, Kanten gefaßt.

Malerarbeiten

Innen: Decken und Wände in Wohnräumen des Erd-, Ober- und Dachgeschosses nach Fugenspachtelung Rauhfaser Tapete mittlere Struktur sowie mit Dispersionsfarbanstrich, altweiß. An Fensterelementen aus Holz Lasuranstrich, pigmentiert.

Anstrich auf Böden in Untergeschoßnutzräumen.

Heller Anstrich auf Decken und Massivwände in Untergeschoßnutzräumen.

Außen: Holzwerk mit offenporigem Lasuranstrich, pigmentiert oder deckend.
Sockelflächen mit wetterbeständigem Dispersionsanstrich, mittelgetönt.

Außenputzarbeiten

Zementgrundputz auf den Sockelflächen mit gefilztem Überzug.
Kalkzementgrundputz auf den Fassadenflächen mit weißem bis leicht
getöntem, abgeriebenem, mineralischem Edelputzüberzug.

Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Versorgungsanschlüsse für Strom, Gas und Wasser hergestellt.
Abwasserhausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser nach örtlicher
Vorschrift hergestellt.

Außenanlagen:

Hauszugang, Erdgeschoß-Eingang:
Betonverbundsteinpflaster, 6 cm dick, grau.
PKW-Stellplätze

Betonverbundsteinpflaster, 6 cm dick, grau.

Pflanzflächen:

Andecken des vorh. Oberbodens, danach feinplanieren, Rasen einsäen.

Allgemeines:

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.
Sonderausführungen, abweichend von den vorgenannten Leistungen sind
möglich, jedoch rechtzeitig mit dem Bauträger oder dem GU abzustim-
men und schriftlich zu vereinbaren.
In der Tiefgarage (UG) müssen sicherheitshalber 2 Schächte mit Deckel
installiert werden, damit bei etwaiger Hochwassergefahr mittels Pumpe
das Wasser abgesaugt werden kann. Die Pumpe wird im Heizraum aufbewahrt
und ist bei Bedarf in den Schacht zu legen.
Geringfügige Maßdifferenzen zwischen Plänen (Prospektplänen, Bauein-
gabeplänen, Ausführungsplänen) und der Bauausführung begründen keine
Rechts- und Schadensersatzansprüche.

Auffüllungen insbes. im Arbeitsraumbereich, können sich im Laufe der
Jahre geringfügig setzen, so daß Nachfüllungen oder Nachverlegungen
von Plattenbelägen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nicht im
Gewährleistungsumfang enthalten.

Die Verlegung von Leitungsschächten, die in den Plänen zunächst nicht
darstellbar sind, bleiben vorbehalten.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sowie technische Änderungen,
soweit sie keine Wertminderung bedeuten, bleiben vorbehalten. Auf ei-
ne besondere Benachrichtigung wird in gegenseitigem Einvernehmen ver-
zichtet. Erhebliche Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Auftrag-
gebers.

Die in den Plänen eingezzeichneten Einrichtungen sind nicht Bestand-
teil des vertraglichen Leistungsumfanges, es sei denn, sie sind in der
Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtig-
keit auf. Dies ist nicht zu vermeiden. Der Verkäufer empfiehlt dringendst,
die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüf-
tung zu sorgen. Möbel sollten mit einem Abstand von mindestens 4 cm zur
Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen
zu gewährleisten.

Sollte der Verkäufer gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten,
höherer Gewalt, behördl. Anordnung oder techn. Notwendigkeit von dieser
Baubeschreibung abzuweichen, dann ist er gehalten, gleichwertiges Material
zu verwenden.

Anlage zur Baubeschreibung

=====

ELEKTROAUSSTATTUNG

Wohnungsinstallation

Wohnrauminstallation in Rohrinstallation unter Putz mit PVC-Adernleitung. Flächenschalter und Steckdose Fabr. Busch-Jäger Duro 2000 Si weiß.

Garderobe: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Schukosteckdose u.d. Schalter

Wohnen/Essen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
1 " mit Ausschaltung
1 Schukosteckdose u.d. Schalter
1 " im Raum
3 Doppelschukosteckdosen im Raum

Kochen: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Herdanschluß 230/400 Volt mit sep. Stromkreis
1 Schukosteckdose für Geschirrspülmaschine mit sep. Stromkreis
1 Schukosteckdose für Dunstabzug
1 " für Kühlgeräte
1 Doppelsteckdose für Küchengeräte

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
1 Schukosteckdose u.d. Schalter
1 " im Raum
2 Doppelschukosteckdosen neben den Betten

Bad: 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle über Spiegel mit Serienschaltung
1 Schukosteckdose neben Waschbecken
1 " für Waschmaschine mit sep. Stromkreis

Abstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Schukosteckdose u.d. Schalter

Kinderzimmer:
(bei 4-Zi.-Wo.)
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Schukosteckdose u.d. Schalter
2 Doppelschukosteckdosen im Raum

Balkon/Freis. 1 Deckenbrennstelle mit Kontrollschalter
1 Schukosteckdose (unter Putz)

Anlage zur Baubeschreibung

=====

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badezimmer-Grundausstattung

- 1 Bade und/oder 1 Duschwanne (je nach Planung)
jeweils mit Einhebelmischbatterie
- 1 bzw. 2 Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
(je nach Planung)
- 1 Klosett wandhängend mit UP-Spülkasten
- Alle Sanitär-Objekte in Kristall-Porzellan in den
Standard-Farben manhattan, pergamon, beige oder
weiß, Armaturen verchromt.
- Waschmaschinen-Anschluß soweit nach Plan möglich.

Küchen-Grundausstattung:

- Abflußleitung
- Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit Eckventilen,
wandbündig für Spüle.

Heizraum- Grundausstattung:

- 1 Kaltwasserzapfstelle innen
- 1 Kaltwasserzapfstelle außen als Gartenleitung
mit separatem Entleerungsventil.