

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Weißer Hirsch 3 MFH mit TG – Ötigheim, Rastatter Straße 16

Bauherr:

Haus 16A, 16, Tiefgarage

DUO Bauträger und Verwaltungs GmbH

Hanna-Nagel-Straße 8, 76437 Rastatt

Architekt:

Haus 16A, Tiefgarage und Außenanlage

PWS Architektren

Kuppenheimer Straße 4, 75179

Haus 16

Architekturbüro Paul Schäuble

Hafnerstraße 2, 76456 Kuppenheim

Inhalt

GRUNPLAGEN DER PLANUNG UND BAUAUSFUHRUNG.....	6
1. ERSCHLIESSUNG	6
2. ROHBAUARBEITEN.....	6
2.1. Keller- und Gartengeschoss / Tiefgarage	6
2.2. Keller-, Wasch-Trocken- und Technikraum, Tiefgarage	6
2.3. Gartengeschoss (teilweise), Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss	6
2.4. Entwässerung	6
3. DÄCHER	6
3.1. Flachdach.....	6
3.2. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten	7
4. KLEMPNERARBEITEN	7
5. TREPPENANLAGEN	7
6. HEIZUNG	7
6.1. Heizsystemregelung	7
6.2. Wärmeerzeuger.....	7
6.3. Energieversorgung.....	7
6.4. Leitungen.....	7
6.5. Heizflächen	7
6.6. Wärmemessung.....	8
7. SANITÄR.....	8
7.1. Installationen.....	8
7.1.1. Entwässerung	8
7.1.2. Kalt- und Warmwasserzuleitungen	8
7.1.3. Warmwasserbereitung.....	8
7.1.4. Armaturen	8
7.1.5. Dämmung	8
7.1.6. Verbrauchsmessung	8
7.1.7. Waschmaschinenanschluss	8
7.1.8. Küche.....	8
7.1.9. Gemeinschaftsbereich.....	8
7.2. Einrichtungsgegenstände	8
7.2.1. Badezimmer.....	9
7.2.1.1. Waschtisch.....	9
7.2.1.2. WC	9
7.2.1.4. Badewanne (nur große Wohnungen von H16)	9

7.2.1.5. Dusche	9
7.2.1.6. Handtuchheizkörper	9
7.2.2. Gäste-WC/-Dusche (falls vorhanden)	9
7.2.2.1. Waschtisch	9
7.2.2.2. WC	9
7.2.2.3. Dusche (nur große Wohnung von H16)	9
7.3. Lüftungsinstallationen	9
8. ELEKTRO	10
8.1. Gemeinschaftsbereiche	10
8.1.1. Allgemeinräume	10
8.1.2. Treppenhäuser	10
8.1.3. Wasch-/Trockenräume	10
8.1.4. Tiefgarage	10
8.1.5. Klingelanlage	10
8.1.6. Briefkastenanlage	10
8.1.7. Hauszugänge	11
8.1.8. Außenbereich	11
8.1.9. Aufzug	11
8.1.10. Erdungsanlage	11
8.1.11. Kabelanschluss	11
8.2. Wohnungsbereiche	11
8.2.1. Kellerraum	11
8.2.2. Diele	11
8.2.3. Abstellraum	11
8.2.4. Wohnen/Essen	11
8.2.5. Küche	11
8.2.6. Schlafen	11
8.2.7. Bad	11
8.2.8. Gast/Kind	12
8.2.9. Gäste-WC/-Dusche	12
8.2.10. Balkon	12
9. FENSTER	12
9.1. Glaserarbeiten	12
9.2. Fensterbänke	12
9.3. Rollladenarbeiten	12
10. SCHREINERARBEITEN	12

10.1. Haustüre	12
10.2. Wohnungseingangstüre	13
10.3. Innentüren.....	13
10.4. Kellertüren im Allgemeinbereich.....	13
11. PUTZ- und FASSADENARBEITEN	13
11.1. Wohnungen und Treppenhäuser	13
11.2. Keller- und Garagenwände.....	13
11.3. Außenputz	13
11.4. Fassade- Verblendsteine	13
12. SCHLOSSERARBEITEN	13
12.1. Balkongeländer.....	13
12.2. Fenstergeländer (französische Fenster, bodentief)	13
12.3. Außengeländer	13
12.4. Treppenhausgeländer	14
12.5. Hauseingangsüberdachung (nur H16a).....	14
12.6. Garagentor (Tiefgarage, Doppelparker-Garage)	14
12.7. Kellerabtrennungen.....	14
12.8. Schließanlage.....	14
13. ESTRICHARBEITEN	14
14. FLIESEN- UND NATURSTEINARBEITEN.....	14
14.1. Fußböden.....	14
14.1.1. Küche/Wohnen/Essen.....	14
14.1.2. Bad, Gäste-WC/-Dusche	14
14.1.3. Treppenhäuser	14
14.1.5. Balkone	14
14.2. Wände	15
14.2.1. Bad, Gäste-WC/-Dusche	15
14.2.2. Küche	15
15. MALER-/ TAPEZIERARBEITEN	15
15.1. Wohnungen	15
15.2. Treppenhäuser	15
15.3. Keller, Kellerflure, Wasch-/Trocken-, Fahrrad- Müll-, Technikraum, Tiefgarage	15
16. BODENBELAGSARBEITEN.....	15
16.1. Wohnungen	15
17. AUFZUG	15
18. AUSSENANLAGE UND ERDARBEITEN.....	15

19. MULLENTSORGUNG	16
20. ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN	16
21. BAUPHYSIK	16
22. SONDERWÜNSCHE (NUR INNEN)	16
23. ALLGEMEINE HINWEISE.....	17
24. GEWÄHRLEISTUNGEN	18
25. ABNAHME.....	18

GRUNLAGEN DER PLANUNG UND BAUAUSFUHRUNG

Grundlagen der Planung und Bauausführung bilden die gesetzlichen Bestimmungen, die einschlägigen baurechtlichen Verordnungen und Richtlinien, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik -jeweils in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs.

1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt von der Rastatter Straße. Wasserversorgung, Abwasser und Stromversorgung, Telefon und Breitbandkabel werden an die öffentlichen Netze angeschlossen.

2. ROHBAUARBEITEN

2.1. Keller- und Gartengeschoss / Tiefgarage

Betonstreifen- oder Einzelfundamente oder tragende Bodenplatte nach statischen Erfordernissen als frostfreie Gründung.

Einbau des Erdungsbandes nach VDE-Vorschriften.

Kellerböden aus Stahlbeton mit Dichtungsmittelzusatz gegen aufsteigende Feuchtigkeit, bemessen nach statischen Erfordernissen. Tiefgaragenboden aus Verbundpflaster (Farbe Grau).

Parkplatzabgrenzungen durch eingelegte Verbundpflastersteine in Farbe Anthrazit. Alternativ Ausführung des Garagenbodens mit Stahlbetonplatte. Erdberührende Außenwände als Stahlbetonwände. Stärke nach den Plänen. bzw. nach statischen Erfordernissen. Innenwände als Betonwände bzw. Kalksandstein-Mauerwerk (unverputzt und gestrichen), nach statischen Erfordernissen.

2.2. Keller-, Wasch-Trocken- und Technikraum, Tiefgarage

Einbau von Kellerfenstern und Lichtschächten gemäß Werkplanung.

2.3. Gartengeschoss (teilweise), Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss

Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke gemäß Wärmeschutznachweis. Tragende Innenwände nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände als Trockenbausystem. Treppenhaus-Umfassungswände in Kalksandstein-Mauerwerk. Stahlbetonmassivdecke als Systemdecke nach statischen Erfordernissen.

2.4. Entwässerung

Die Entwässerung wird nach örtlichen Vorschriften und dem Entwässerungsgesuch neu hergestellt.

3. DÄCHER

3.1. Flachdach

Flachdächer (H16A, H16B) als extensiv begrüntes Stahlbetondach mit oberseitiger Wärmedämmung nach EnEV und Abdichtung nach erforderlicher Bauphysik

3.2. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Das Dach (H16) wird als Sparrendach ausgeführt. Die Dimensionierung der Holzkonstruktion erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Zwischensparrendämmung erfolgt nach EnEV, PE-Folie als Dampfsperre, innenseitig mit Rigips beplankt

Die Dacheindeckung erfolgt mit Biberschwanz Dachziegel.

4. KLEMPNERARBEITEN

Von außen im sichtbaren Bereich: Regenrinnen und Ablaufrohre aus Zinkblech oder Aluminium. Standrohre aus Stahlmantelleitungen. Verkleidungen aus Zinkblech.

5. TREPPENANLAGEN

Stahlbetonmassivtreppe und -podeste zur Aufnahme von Bodenbelägen.

6. HEIZUNG

6.1. Heizsystemregelung

Geschlossene Anlage mit Außentemperaturabhängiger Vorlauftemperaturregelung und angeschlossenem temperaturgesteuertem Speicher.

6.2. Wärmeerzeuger

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt für jedes Haus (16B, 16A, 16) separat (autark) über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (Deutsches Markenfabrikat) mit Pufferspeicher. Diese ist jeweils im Technikraum der Untergeschosse untergebracht- Die Dimensionierung der Anlage erfolgt nach Angabe des Fachplaners

6.3. Energieversorgung

Elektrisch betriebene Wärmepumpe und elektrisch betriebene Durchlauferhitzer (Warmwasserbereitung) mit optionaler Stromerzeugung mittels Solaranlage

6.4. Leitungen

Rohrsystem einschließlich allem Zubehör bis zu den Wohnungsübergabestationen. Alle Rohrbefestigungen mit Schalldämmung. Rohrleitungen ab Übergabestation zum Verteiler und Rohrleitungen im Fußboden werden wärme gedämmt. Freiliegende Leitungen im Untergeschoss erhalten Oberflächenschutz mit Kunststoffummantelung.

6.5. Heizflächen

Fußbodenheizung innerhalb der Wohnungen; Heizkreis absperrbar und Raumweise einzeln regulierbar In den Bädern zusätzlich Elektro-Handtuchheizkörper.

6.6. Wärmemessung

Die Messung des Wärmeverbrauchs erfolgt jeweils über einen geeichten Wärmemengenzähler der den Gesamtverbrauch der Wohnung ermittelt. Dieser Zähler befindet sich im Verteilerkasten der zu erfassenden Wohnung.

7. SANITÄR

7.1. Installationen

7.1.1. Entwässerung

Sämtliche innerhalb der Gebäude verlaufende Abwasserleitungen für Schutzwasser, Sammel- und Fallstränge werden in schallgedämmten Kunststoffrohren bzw. Stahlmantelleitungen verlegt. Die Anschlüsse der Einrichtungsgegenstände und Entlüftungen erfolgen in Kunststoffrohren.

7.1.2. Kalt- und Warmwasserzuleitungen

Frei zugängliche Leitungen in Edelstahl oder Kunststoff. Für alle übrigen nicht mehr zugängliche Rohre werden Mehrschichtverbundrohre verwendet.

7.1.3. Warmwasserbereitung

Erfolgt dezentral über einen elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

7.1.4. Armaturen

Sämtliche Armaturen wie Absperrventile, Sicherheitsventile, Rückschlagventile, Druckminderventile und Entleerungsventile mit Prüfzeichen.

7.1.5. Dämmung

Warmwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung gedämmt.

7.1.6. Verbrauchsmessung

Der Gesamtverbrauch wird im Anschlussraum erfasst. Der Verbrauch jeder Wohnung wird separat über Wasseruhren gemessen (Ausführung Unterputz mit verchromter Abdeckung).

7.1.7. Waschmaschinenanschluss

Jeder Waschmaschinenstandplatz im separaten Wasch-/Trockenraum erhält einen separaten Wasserzähler. Für jede Wohneinheit besteht die Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Es können grundsätzlich nur Kondentrockner angeschlossen und verwendet werden. Abluftleitungen für Ablufttrockner können nicht eingebaut werden.

7.1.8. Küche

Eckventile für Kalt-/Warmwasseranschluss. Die Küchenabflussleitung sowie die Kalt- und Warmwasserzuleitungen enden an der Wandoberfläche.

7.1.9. Gemeinschaftsbereich

An geeigneten Stellen werden Außenwasserhähne für die Gartenpflege installiert.

7.2. Einrichtungsgegenstände

Sämtliche nachfolgend benannten Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß ausgeführt. Die Ausstattung sowie die Anordnung von Bad und Gäste-WC/-Dusche mit modernen Bad-Sanitäregegenständen erfolgt gemäß Grundriss-Planung. Die nachfolgend aufgeführten Modelle dienen lediglich einer Vorplanung und können im Zuge der Sanitärplanung noch angepasst werden.

Accessoires, wie WC-Papierhalter, WC-Bürste, Handtuchhalter etc. sind vom Erwerber zu erbringen.

7.2.1. Badezimmer

7.2.1.1. Waschtisch

Waschtischplatte:	Geberit, Typ Renova Nr.1 Plan (Breite 600mm)
Waschtisch-Einhand-Batterien:	Hansgrohe, Typ Talis S (inkl. Ablaufgarnitur und Keramik-Kartusche)

Wandspiegel 60 x 50 cm

7.2.1.2. WC

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitär-Porzellan mit Unterputz-Spülkasten

Fabrikat WC:	Geberit, Typ Renova Premium spülrandlos
Fabrikat 2-Mengen-Betätigungsplatte:	Geberit, Typ Sigma 20

7.2.1.4. Badewanne (nur große Wohnungen von H16)

Fabrikat Badewanne:	Stahlbadewanne (Kaldewei Saniform plus) Körperform (170cmx75cm)
---------------------	---

Fabrikat AP-Mischer-Armatur:	Hansgrohe, Typ Talis S
Fabrikat Handbrause, Brauseschlauch, Brausehalter:	Hansgrohe Croma 100 vario

7.2.1.5. Dusche

Es werden bodeneben geflieste Duschen mit Boden-Duschrinnen für den Ablauf vorgesehen.

Die Duschtüre sind min.190 cm hoch

Fabrikat UP-Einhebel-Mischbatterie:	Hansgrohe, Typ Talis S
Fabrikat Brausegarnitur inkl. Wandstange l= 900 mm, Brauseschlauch und Handbrause 3-strahlig:	hansgrohe, Typ Croma 100 vario

7.2.1.6. Handtuchheizkörper

mit Elektropatrone, Deutsches Markenfabrikat, Farbe Weiß.

7.2.2. Gäste-WC/-Dusche (falls vorhanden)

7.2.2.1. Waschtisch

Waschtischplatte:	Geberit, Typ Renova Nr.1 Plan (Breite 450mm)
Waschtisch-Einhand-Batterien:	Hansgrohe, Typ Talis S (inkl. Ablaufgarnitur und Keramik-Kartusche)

Wandspiegel 40 x 30 cm

7.2.2.2. WC

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitär-Porzellan mit Unterputz-Spülkasten

Fabrikat WC:	Geberit, Typ Renova Premium spülrandlos
Fabrikat 2-Mengen-Betätigungsplatte:	Geberit, Typ Sigma 20

7.2.2.3. Dusche (nur große Wohnung von H16)

Es werden bodeneben geflieste Duschen mit Boden-Duschrinnen für den Ablauf vorgesehen.

Die Duschtüre sind min.190 cm hoch

Fabrikat UP-Einhebel-Mischbatterie:	Hansgrohe, Typ Talis S
Fabrikat Brausegarnitur inkl. Wandstange l= 900 mm, Brauseschlauch und Handbrause 3-strahlig:	hansgrohe, Typ Unica mit Croma 100 vario

7.3. Lüftungsinstallationen

Innenliegende Bäder, welche keine Fensterlüftung besitzen, werden mit Abluftventilatoren ausgestattet. Die geräuscharme Nachströmung erfolgt über Zuluftöffnungen in den Fensterrahmen (Fensterfalz) oder je nach Schallschutz-Anforderung im Bereich der Außenwand.

Die Anzahl sowie die Lage der Lüfter erfolgt nach Angabe des Fachplaners. Die Abluft wird danach über Dach abgeführt.

Die Küchenhauben sind als reine Umlufthauben geplant.

8. ELEKTRO

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Richtlinien der DIN und VDE bzw. in Abstimmung mit dem Versorgungsnetzbetreiber. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Netze BW. In den Gebäuden 16B, 16A und 16 befindet sich je ein Hausanschlussraum für Strom, Telefon und Breitband im UG. Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler. Für Allgemeinanlagen (Haustechnik, Kellerflure, Treppenhäuser, Tiefgarage, Außenbeleuchtung usw.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Die elektrisch betriebenen Wärmepumpen erhält ebenfalls einen separaten Stromzähler.

In jeder Wohnung wird ein separater Unterverteiler eingebaut. Die Leitungsinstallation wird in Mantelleitungen NYM unter Putz verlegt. In den Garagen, im Keller, Technik-, Abstell-, Gemeinschafts- und in den Wasch-/Trockenräumen werden die Leitungen auf Putz installiert.

Die Ausstattung sowie die Anordnung erfolgten gemäß der Elektroplanung (siehe Anhang). Die Beleuchtungsmittel und -körper für die Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Optional ist gegen Aufpreis-Zahlung auf dem Dach eine Photovoltaik Anlage (inkl. Zähler) zur Erzeugung des benötigten Stroms für die eigene Wohnung zu erwerben.

8.1. Gemeinschaftsbereiche

8.1.1. Allgemeinräume

Garage, Kellerflure, Fahrradraum und Müllraum mit Langfeldleuchten nach Erfordernis, wo erforderlich mit Schaltung über Bewegungsmelder.

Die Beleuchtung der Wasch-/Trockenräume und Haustechnikräume erfolgt mittels Langfeldleuchten mit Ausschaltung.

8.1.2. Treppenhäuser

Deckenbeleuchtung auf jeder Etage mit integrierten Sensoren

8.1.3. Wasch-/Trockenräume

Zwei abschließbare Steckdosen pro Wohnung, an den Stromzähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen.

8.1.4. Tiefgarage

Pro zugewiesenen Stellplatz je 1 abschließbare Steckdose (AP) 230 V (Schaltung auf Whg-Zähler)

8.1.5. Klingelanlage

Zwischen Hauseingang und Wohnung Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und automatischem Türöffner. Wohnungszugang mit Klingelanlage im Treppenhaus.

8.1.6. Briefkastenanlage

Gemeinschaftliche Briefkasten-/Klingelanlage am Hauseingang, Ausführung nach Architektenentwurf.

8.1.7. Hauszugänge

Außenbeleuchtung der Zugangswege und des Hauseingangsbereichs mittels Beleuchtung mit integriertem Sensor nach Architektenentwurf.

8.1.8. Außenbereich

Außenbeleuchtung der Zugangswege und des Hauseingangsbereichs mittels Beleuchtung mit integriertem Sensor nach Architektenentwurf.

Beleuchtung der Zugangswege über Wand- und Pollerleuchten mit Schaltung über Bewegungsmelder. Beleuchtung der Tiefgaragenzufahrt über Wandeinbauleuchten mit Schaltung über Bewegungsmelder.

8.1.9. Aufzug

Komplette Elektrozuleitungen für die Aufzugsanlagen

8.1.10. Erdungsanlage

Fundamenterder und Schutzmaßnahmen mit Potentialausgleich nach gültigen VDE-Vorschriften.

8.1.11. DSL-Anschluss

Für den Empfang von TV-Programmen ist ein DSL-Anschluss vorgesehen.

Der Eigentümer kann über einen entsprechenden Anbieter (bspw. Vodafone, Telekom..) TV über die DSL-Leitung beziehen.

8.2. Wohnbereiche

Schalter und Steckdosen mit Abdeckungen als Flächenschalterprogramm, Fabrikat Jung (oder gleichwertiges) Farbe Weiß. Die Beleuchtungsmittel und-Körper für die Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

8.2.1. Kellerraum

1 Schalter für 1 Deckenbrennstelle, Steckdosen beim Schalter. Der Stromverbrauch wird über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung erfasst.

Die Beleuchtung der Kellerabstellräume im UG erfolgt mittels Schiffsarmaturen mit Ausschaltung.

8.2.2. Diele

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Klingel- und Türsprechanlage mit Videoüberwachung, Schalter für elektrische Rollläden (Siehe Elektroplanung)

8.2.3. Abstellraum

Schalter für Deckenbrennstelle und Steckdose (Siehe Elektroplanung)

8.2.4. Wohnen/Essen

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Datendose für Internet-/TV, Schalter für elektrische Rollläden, Thermostatregler für FB-Heizung (Siehe Elektroplanung)

8.2.5. Küche

Schalter für Deckenbrennstelle, Herdanschluss, Dunstabzugsanschluss, Steckdosen für Küchengeräte, 1 Spülmaschinenanschluss, Schalter für elektrische Rollläden (Siehe Elektroplanung)

8.2.6. Schlafen

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Datendose für Internet-/TV, Schalter für elektrische Rollläden, Thermostatregler für FB-Heizung (Siehe Elektroplanung)

8.2.7. Bad

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Schalter für Wandbrennstellen (über Waschtisch), Schalter für elektrische Rollläden, Thermostatregler für FB-Heizung (Siehe Elektroplanung)

8.2.8. Gast/Kind

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Antennendose für TV-/Radio/-Empfang, Schalter für elektrische Rollläden, Thermostatregler für FB-Heizung (Siehe Elektroplanung)

8.2.9. Gäste-WC/-Dusche

Schalter für Deckenbrennstellen, Steckdosen, Schalter für Wandbrennstellen (über Waschtisch), Schalter für elektrische Rollläden, Thermostatregler für FB-Heizung (Siehe Elektroplanung)

8.2.10. Balkon

Schalter innen (mit Kontrollleuchte) für Decken-/ oder Wandbrennstelle, 1 Decken- oder Wandleuchte (nach Architektenfestlegung), Steckdose (von innen schaltbar, mit Kontrollleuchte), Schalterdose innen und Leerrohr (nur Dachgeschosswohnungen) für eventuell späteren Anschluss einer Außenmarkise mit Elektromotor durch den Käufer (Siehe Elektroplanung)

9. FENSTER

9.1. Glaserarbeiten

Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff, Profile außen anthrazit und innen weiß, Größen den Werkplänen entsprechend, mit 3-fach Isolierverglasung, umlaufend versiegelt, U-Wert der Fenster nach Wärmeschutznachweis gemäß EnEV. Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohnungen erhalten einen elektrisch betriebenen Kunststoffrollladen, Elemente sind komplett inkl. Beschlägen und seitlichen Rollladenführungsschienen, moderne Fenstergriffe aus Edelstahl. Die Fenster des Vorderhauses Nr.16 werden zur Straßenseite (Rastatter Straße) als Schallschutzfenster ausgeführt.

9.2. Fensterbänke

Innenfensterbänke in Naturstein (Granit) poliert oder gleichwertig. Breite bis 25 cm an allen Fenstern im Ausbaubereich, außer in Bädern, Gäste-WC/-Dusche und in allen Räumen mit bodentiefen Fenstern. Kellerfenster erhalten keine Fensterbänke
Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium (Farbe anthrazit)

9.3. Rollladenarbeiten

Rollladenkästen gedämmt, im Mauerwerk eingebaut. Alle Fenster erhalten Kunststoff-Rollläden. Alle Rollläden und Jalousien funktionieren motorbetrieben und werden Raumweise über einen Schalter elektrisch bedient. Fenster, welche als zweite Fluchtwege dienen, erhalten zusätzlich eine mechanische Kurbel.

Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden.

10. SCHREINERARBEITEN

10.1. Haustüre

Hochwertige Alu-Metalltüre, Ausführung nach Architektenentwurf, Wechselgarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinderschloss, Zentralschließanlage, elektrischer Türöffner, automatische Schließung, Sprech-, Klingelanlage in bauseitiger Briefkastenanlage oder Fassade integriert

10.2. Wohnungseingangstüre

Wohnungseingangstüre erhält eine Umfassungszarge, Schalldämm-Türelement, Klimaklasse nach bauphysikalischem Konzept, Schallschutz nach DIN 4109, Türblatt und Zarge in cpl-Weißlack mit Rundkante. Mehrfach-Verriegelung und Sicherheits-Profilzylinderschloss sowie umlaufende Gummidichtung. Türgriffe aus Edelstahl (Markenfabrikat),

10.3. Innentüren

Sämtliche Innentüren mit Holzprofilzargen, Ausführung in cpl-Weißlack mit Rundkante, moderne Türgriffe aus Edelstahl (Marken-fabrikat)

10.4. Kellertüren im Allgemeinbereich

ZK-Türen mit Profilzylinder, endbehandelt

11. PUTZ- und FASSADENARBEITEN

11.1. Wohnungen und Treppenhäuser

Wände innen und Decken erhalten eine Spachtelung, jeweils zur Aufnahme von Fließtapeten (siehe Malerarbeiten).

11.2. Keller- und Garagenwände

Unverputzt, weiß gestrichen.

11.3. Außenputz

Ausführung als Wärmeverbundsystem (WDVS) mit mineralischem Edelputz/ Münchner Rauputz 2 oder 3 mm rund verrieben, Sockel mit Spritzschutz, Farbton nach Farbkonzept des Architekten.

11.4. Fassade- Verblendsteine

Teile der Außenfassade werden gemäß dem Architektur-Konzept mit Verblendsteinen verkleidet (Flach Verblender Farbe anthrazit, Firma Brillux)

12. SCHLOSSERARBEITEN

12.1. Balkongeländer

Die Ausführung erfolgt in feuerverzinkter und pulverbeschichteter (anthrazit) Ausführung und Füllungen. Gestaltung nach Architektenentwurf.

12.2. Fenstergeländer (französische Fenster, bodentief)

Die Ausführung erfolgt in pulverbeschichteter (anthrazit) Ausführung. Gestaltung nach Architektenentwurf.

12.3. Außengeländer

Die Ausführung erfolgt in feuerverzinkter Ausführung in erforderlichen Bereichen in Abstimmung mit den genehmigenden Behörden.

12.4. Treppenhausgeländer

Innengeländer als Stahlkonstruktion mit Handlauf aus Edelstahl, Ausführung nach Architektenentwurf.

12.5. Hauseingangsüberdachung (nur H16a)

Vordach als Wetterschutz in feuerverzinkter Stahlkonstruktion, Ausführung nach Architektenentwurf.

12.6. Garagentor (Tiefgarage, Doppelparker-Garage)

Motorbetriebenes Garagentorelement mit elektrischem Antrieb, Funktionssteuerung über Handsender, Zugschalter innen und außen Schlüsselschalter (nur Tiefgarage)

12.7. Kellerabtrennungen

Einbau von Gitter-Trennwandsystem. Kellerraumtüre mit Vorhängeschloss abschließbar

12.8. Schließanlage

Marken-Profilzylinder mit gleichschließenden Zylindern entsprechend dem Schließplan. Briefkästen mit separaten Schlüsseln.

13. ESTRICHARBEITEN

In den Wohngeschossen schwimmender Zementestrich (CT-C25-F4) mit Wärme- und Trittschalldämmung, abgestimmt auf die Fußbodenheizung. Im UG Treppenhausbereich schwimmender Estrich, Wärmedämmung und Feuchtigkeitssperre. Wärmedämmung gemäß ENEC-Berechnung. In sonstigen Keller- und Nutzräumen Nutzestrich

14. FLIESEN- UND NATURSTEINARBEITEN

14.1. Fußböden

14.1.1. Küche/Wohnen/Essen

Auf Wunsch kann bei offen gestalteter Küche anstelle des Design Fußbodens im Wohnen/Essen/Küchen-Raum der Fußboden mit großflächigen 60cm x 60cm Feinsteinzeug-Bodenfliesen mit strukturierter Oberfläche (nach Mustervorlage) verlegt werden.

14.1.2. Bad, Gäste-WC/-Dusche

Großflächige 60cm x 60cm Feinsteinzeug-Bodenfliesen mit strukturierter Oberfläche (nach Mustervorlage)

14.1.3. Treppenhäuser

Fußböden und Sockel mit großflächigen Feinsteinzeug-Bodenfliesen belegt, Treppen als Tritt- und Setzstufen, Ausführung nach Architektenfestlegung.

14.1.5. Balkone

Betonwerksteinplatten (oder gleichwertiges), einheitlich für alle Wohnungen, mit offenen Fugen lose verlegt, Farbe nach Architektenfestlegung.

14.2. Wände

14.2.1. Bad, Gäste-WC/-Dusche

Keramik-Wandfliesen weiß (nach Mustervorlage), Größe 60 x 30cm, an allen Wänden liegend verlegt (min.1,2m hoch ab OK FFB).

14.2.2. Küche

keine Wandfliesen. Hier kann durch den Küchenbauer die Arbeitsplattenrückwand passend zur Arbeitsplatte verkleidet werden.

15. MALER-/ TAPEZIERARBEITEN

15.1. Wohnungen

Alle Innenwände (sofern nicht gefliest) und Decken mit Vliestapete tapeziert und mit Innendispersionsfarbe (Farbe Weiß) gestrichen.

15.2. Treppenhäuser

Wände mit Vliestapete tapeziert und mit Innendispersionsfarbe (Farbe Weiß) gestrichen, Deckenuntersichten gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe (Farbe Weiß).

15.3. Keller, Kellerflure, Wasch-/Trocken-, Fahrrad- Müll-, Technikraum, Tiefgarage

Wände mit Dispersionsfarbe (Farbe Weiß) gestrichen bzw. gespritzt, Fugen bleiben sichtbar Fußböden (ausgenommen Tiefgarage -hier Pflastersteine verlegt) mit Nutzestrich.

16. BODENBELAGSARBEITEN

16.1. Wohnungen

In allen Dielen, Wohn-/Schlafräumen und Küchen hochwertiger Designboden von Ter Hürne (nach Mustervorlage) inklusive Trittschalldämmung, wasserresistent und sehr langlebig, ökologisch in Deutschland produziert, für Fußbodenheizung ideal geeignet, fertig verlegt einschließlich passenden Holz-Sockelleisten.

17. AUFZUG

Aufzugsanlage mit Haltestellen auf jedem Geschoss, maschinenraumlos, 630 kg, 1m/s, Kabine inklusive Edelstahlhandlauf und Innenbeleuchtung, Kabinengröße entsprechend DIN EN81-70 (barrierefrei). Telefon-Notrufeinrichtung wird eingerichtet.

18. AUSSENANLAGE UND ERDARBEITEN

Gartenanlage als Rasenlandschaft, Bepflanzungen, Müllplatz, Spielplatz, Fahrradstellplätze, nach genehmigtem Aufteilungsplan (bzw. nach Architektenfestlegung) und behördlichen Auflagen. Befestigte Flächen mit Betonverbundsteinpflaster.

19. MULLENTSORGUNG

In den Häusern 16 und 16A wird jeweils ein Müllraum im EG, im Haus 16B eine Müllbox-Anlage für die erforderlichen Sammel-Mülleimer gemäß den genehmigten Aufteilungsplänen hergestellt.

20. ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Maßgebend für die Ausführung sind die in der Teilungserklärung beigefügten Pläne, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und diese Baubeschreibung.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie aus technischen und/oder konstruktiven Erfordernissen, einer Weiterentwicklung, Verbesserung oder behördlichen Auflagen erforderlich sind, oder dies durch neuentwickelte, verbesserte Produkte sinnvollerscheint. Die Festlegungen für gleichwertige Positionen gemäß Baubeschreibung ist Sache des Verkäufers.

Die Gestaltung und Farbgebung von Fenstern, Fassaden, Balkonen, der Außenanlage und sonstiger gemeinschaftlicher Bereiche bleiben dem Verkäufer vorbehalten, sofern dies in der Baubeschreibung nicht anders geregelt ist.

Sollten sich durch technische Notwendigkeiten geringe Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung ergeben, berechtigt dies nicht zu Minderungsansprüchen des Käufers. Die Tiefgarage erfüllt die baurechtlichen Anforderungen der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO). Können die Anforderungen der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) aus Gründen der örtlichen Verhältnisse und der Konstruktion nicht in allen Punkten erfüllt werden, so werden diese hiermit ausgeschlossen.

21. BAUPHYSIK

Energie: Die Gebäude werden energetisch auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und erfüllen in vollem Umfang die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung). Für die Gebäude wird ein Energiepass erstellt.

Schallschutz: Die Außenwände bestehen aus schwerem Kalksand-Vollstein (20 cm stark) zuzüglich eines Wärmedämm-Verbundsystems. Die Wohnungstrenndecken und Treppenhausumfassungswände erfüllen die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 (Beiblatt 2). Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnungen sowie Anforderungen aus anderen Richtlinien (z. B. VDI) sind nicht vereinbart.

22. SONDERWÜNSCHE (NUR INNEN)

Von der oben beschriebenen Ausführung für Sanitärgegenstände, Fliesen und Fußbodenbelägen abweichende Sonderwünsche können realisiert werden, sofern diese nicht zu einer Unterbrechung des Bauablaufs bzw. Verlängerung der Gesamtbauzeit führen.

Diese Ausführungen sind mit Mehrkosten verbunden und werden den betreffenden Käufern in einem gesonderten Angebot offeriert und in Rechnung gestellt.

Bei Änderungen durch den Käufer werden zudem anfallende Planungsaufwendungen des Architekten bzw. der Fachingenieure nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

Werden vom Käufer keine Festlegungen bis zum bautechnisch notwendigen Termin vorgenommen, oder kommt der Kaufvertrag nach der Beauftragung der Ausführungsunternehmen durch den Verkäufer zustande, entscheidet der Verkäufer die Ausführung nach seinen gestalterischen und ausführungstechnischen Vorstellungen. Eine Verpflichtung zur nachträglichen Korrektur besteht nicht.

Eigenleistungen sind nicht möglich.

23. ALLGEMEINE HINWEISE

Ergänzend zu den Fliesen-, Estrich- und Bodenbelagsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich - bedingt durch die Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung - Fugen von 2 bis 4mm Stärke am Boden-/Wandanschluss ergeben können. Dieser Prozess kommt nach zwei bis drei Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel gegenüber dem Verkäufer geltend machen. Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, sofern dies erforderlich, nach Ablauf dieser Frist die dauerelastischen Fugen zu erneuern.

Witterungsbedingte Verschleißerscheinungen fallen nicht unter die Gewährleistung des Verkäufers (z. B. Malerarbeiten im Außenbereich, Vermoosung der Zugangswege).

Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, auch innerhalb seines Wohnungseigentums regelmäßig die notwendigen Wartungsarbeiten (z. B. an beweglichen Teilen von Fenster und Türen, Fugen allgemein, Siebe und Ventile von Brauchwasserstellen, Terrassenabläufe etc.) durchzuführen.

Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Teilungsplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen im Zuge der Werkplanung ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben (z. B. Ableitungsschächte, Vormauerungen, Sanitärgegenstände oder Sonstiges), bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Möbel, Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich nur einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Die Einbauküche (Geräte, Schränke etc.) ist nicht Bestandteil der Bauleistung und vom Käufer zu erbringen.

Änderungen der Wohn- und Nutzfläche von plus/minus 3 % liegen im Toleranzbereich und ändern die Vertragspreise nicht.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

24. GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt nach BGB fünf Jahre nach Abnahme der Wohnung bzw. des Gemeinschaftseigentums. Für eingebaute Geräte, Schalter- und Sicherungsorgane sowie bewegliche und feuerberührte Teile und außenseitige Anstricharbeiten gilt 1 Jahr Gewährleistung (bzw. nach Angabe der Hersteller), für etwaige Mängel am Grundstück sechs Monate, jeweils nach Abnahme.

Die Gewährleistung kann nur beansprucht werden, wenn alle Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen während der Garantiezeit von Fachfirmen ausgeführt werden. Die Kosten der Wartung inkl. Instandsetzungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Käufers.

Gewährleistung für das Anwachsen von Neuanpflanzungen wird vom Verkäufer für ein Jahr übernommen.

25. ABNAHME

Die Abnahme des Allgemeineigentums erfolgt durch einen öffentlich bestellten und gerichtlich vereidigten Sachverständigen. Die Festlegung des Sachverständigen erfolgt nach der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Abnahme.

Rastatt, im Januar 2021

Bauherr:

DUO Bauträger und Verwaltungs GmbH

Hanna-Nagel-Straße 8

76437 Rastatt