

BAUBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENWOHNHAUS – DENZLINGEN, ZÄHRINGERSTRASSE 2

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des KfW 70 Standards nach EnEV 2016
Durch optimierte Dämmung der Außenbauteile und den Einbau einer Fußbodenheizung, wird ein stark verringerter Energieverbrauch bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort erreicht.

Eine hocheffiziente Wärmepumpe mit Unterstützung durch ein Gasbrennwertgerät sorgen für eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Anlage.

Eine Abluftanlage sorgt für stets gute Raumluft und vermeidet Schimmelbildung.

Der Schallschutznachweis erfolgt nach der VDI-Richtlinie 4100, Lärmpegelbereich II, um einen hohen Wohnkomfort sicherzustellen.

1. Architekten- und Ingenieurleistungen

- 1.1** Planung, Baugesuch und Entwässerungsgesuch
Standortsicherheitsnachweis mit Schal- und Bewehrungsplänen sowie den Arbeitsplänen.
Berechnung und Nachweis für Wärme- und Schallschutz nach den üblichen Bestimmungen.
Bauleitung für die Vertragsleistungen.
Das Gebäude entspricht dem Effizienzhaus 70 (EnEV 2016)

2. Erdarbeiten

- 2.1** Herstellung der fertigen Geländeoberkante, siehe Ziffer 22. "Außenanlagen"

3. Entwässerungsarbeiten

- 3.1** Grundleitung für Schmutz-Oberflächenwasser innerhalb und außerhalb des Gebäudes aus Kunststoffrohren.
- 3.2** Hausanschluß für Schmutz- und Oberflächenwasser an den öffentlichen Kanal, bzw. Regenwasserentwässerung gemäß Arbeitsblatt DWA – A 138

4. Betonarbeiten

- 4.1** Betonfundamente nach statischen Erfordernissen.

5. Maurerarbeiten

- 5.1** Haustrennwand aus Porenbeton.

6. Zimmereiarbeiten

- 6.1** Dachkonstruktion als Satteldach, entsprechend den statischen Erfordernissen.
Dachsparren aus kantigem Nadelholz (KVH).
- 6.2** Dachüberstände an Ortgang und Traufen geschalt. Überstandsgrößen entsprechend dem Planeintrag.
- 6.3** Keller-Trennwände
Leichtkonstruktion aus Lattenrost oder gleichwertig. Türen im gleichen Material, boden- und deckenfrei zur Durchlüftung mit Vorhängeschloss.

7. Klempnerarbeiten

- 7.1** Gaubendach (falls vorhanden), Kehlen, Regen-Halbrundrinne, Einläufe, Wandanschlüsse und Mauerabdeckungen aus Titanzinkblech, natur, ohne Anstrich.
- 7.2** Fallrohre, wie vor, als Rundrohre mit verzinktem Standrohr.

8. Dachdeckungsarbeiten

- 8.1** Eindeckung des Daches mit Beton-Dachpfannen, den notwendigen Lüftungs-, und Fristziegeln. Farbe ziegelrot bzw. gemäß der Bebauungsvorschrift. Lattung und Konterlattung.
- 8.2** Dachlefenster wo vorgesehen, Fabrikat Velux. Die Größe richtet sich nach den landesbaurechtlichen Vorschriften.
- 8.3** Dachdichtungen an Flachdächern entsprechend den einschlägigen Vorschriften und technischen Gegebenheiten, hinsichtlich der Abdichtung und Wärmedämmung.

9. Dämmarbeiten

- 9.1.** Zellulosedämmung eingeblasen zwischen den Sparren (Stärke nach Effizienzhaus 70, EnEV 2016) mit außenseitiger Holzfaserdämmplatte.

Haustechnische Anlagen

Allgemein

Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das örtliche Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektro werden in das Haus geführt und entsprechend verteilt.

Kabelanschluss ist enthalten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich des Hauses in Installationsschächten oder unter Putz/Estrich auf der Rohdecke ausreichend dimensioniert verlegt und fachgerecht gedämmt.

Freiliegende Heizungs- und Warmwasserrohre werden gedämmt und mit PVC-Schalen versehen.

Freiliegende Abwasser- und Kaltwasserleitungen in nicht ausgebauten Räumen bleiben ungedämmt, sofern eine Frostgefahr nicht zu befürchten ist.

10. Heizungsinstallation/Warmwasserbereitung

- 10.1** Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Als Wärmeerzeuger dient eine Wärmepumpe mit Unterstützung durch ein Gasbrennwertgerät. Leistung nach Heizlastberechnung DIN EN 12831 entsprechend dem Wärmebedarf bzw. den Anforderungen der LBO Baden-Württemberg. Genaue Auslegung entsprechend Effizienzhaus 70 (EnEV 2016) bzw. Erneuerbare Energiengesetz. Die Anschaffung/Anmietung der Wärmemengenzähler erfolgt nach entsprechendem Beschluss bei der ersten Eigentümerversammlung durch die Eigentümergemeinschaft

11. Sanitär- und Lüftungsinstallation

- 11.1** Kalt- und Warmwasserleitungen nach örtlichen Anforderungen. Entwässerungs-Fall-Leitungen in PP. Die Verteilung in den Wohnungen in PP-Kunststoffrohre.
- 11.2** Einbauarmaturen für Warm- und Kaltwasser.
- 11.3** Ein Kaltwasserhahn im Außenbereich am Schopf.
- 11.4** Bad- und WC-Einrichtungen
 - Badewanne aus emailliertem Stahlblech.
 - Brausewanne Höhe 3,5 cm
 - Waschtisch 60/48 cm und Klosetts aus weißem Sanitärporzellan.
 - Handwaschbecken 40/36 cm
 - Die Armaturen der Bäder und WC's als Einhand-Misch-Batterie aus verchromtem Messingguss, Fabrikat: Reisser, Golf o.glw.
- 11.5** Die Einrichtung der Bäder und WC-Räume umfaßt je nach Planeintrag:
 - 11.5.1** Körperform-Einbauwanne 170/75 cm
 - Brauseschlauch mit Kopf
 - Brausewanne, 90/90 cm, 90/75, 80/80,
 - Waschtisch, Golf o.glw. mit Einhand-Misch-Batterie
 - Wandklosett mit U-Spülkasten.
 - 11.5.2** Warm- und Kaltwasseranschluss für Küchenspüle mit Eckventil und Doppelspindelventil für den Geschirrspüler
 - 11.5.3** Kaltwasseranschluss mit Ablaufgarnitur am Waschbecken für die Waschmaschine im Bad.

- 11.5.4** Accessoires
 Waschtisch mit zweiteiligem Handtuchhalter, schwenkbar und Spiegel 60/80 cm
 Handwaschbecken Handtuchknopf und Spiegel, 45/70 cm
 Wanne mit Wannengriff
 WC-Papierhalter ohne Deckel und Reservepapierhalter

11.6 Duschtrennwand oder Kabine. Glas.

11.7 Lüftung: Abluft durch Raumlüfter in Bädern und WC-Räumen 2stufig und Zuluft durch Zuluftöffnungen in jedem Raum.

12. Elektroinstallation

12.1 Installation nach VDE-Vorschriften ab Hauptsicherung.

12.1.2 Zählerschrank mit Einsätzen für die Stromkreise.

12.1.3 Wohnräume: NYM-Leitungen unter Putz, in Betondecken mit Schutzrohr und auf Putz im Kellergeschoß.

In nicht ausgebauten Räumen/Abstell- und Heizraum LED-Langfeldleuchten auf Putz.

12.1.4 Allgemein: Unterverteilung fünfzweigig

12.2 Ausstattung der Wohnungen gemäß DIN 18015

Flächen-Schalter und Steckdosen, lichtgrau, Fabrikat: Jung LS 990, Steckdosen in Wohnräumen mit erhöhtem Berührungsschutz (Kinderschutz)

Wohnen	2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung 1 Steckdose einfach unter Schalter 4 Dreifachsteckdosen 1 TV-Dose 1 LAN-Anschluss (Internet)
Essen	1 Brennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose einfach unter Schalter 1 Dreifachsteckdosen
Küche	1 Brennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose einfach unter Schalter 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsfläche 1 Steckdose einfach über Herd für Dunstabzug 1 Herdanschluss 1 Schuko-GS-Spüler 1 Schuko-Kühlschrank 1 Schuko-hochgestellter Backofen 1 LAN-Anschluss (Internet)
Diele/Flur	2 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung 1 Steckdose unter den Schaltern 1 Videosprechanlage mit Farb-Touch-Display und Bildspeicher 1 Multimediateilnehmer für WLAN-Router
Bad	1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose unter dem Schalter 1 Schuko-Waschmaschine 1 Schuko-Wäschetrockner 1 Anschluss für motorischen Lüfter
WC	1 Wand - oder Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose unter dem Schalter 1 Anschluss für motorischen Lüfter
Eltern	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 3 Doppelsteckdosen im Raum 1 Steckdose unter dem Schalter 1 TV-Dose 1 LAN-Anschluss (Internet)
Kinder/Gast je	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 3 Doppelsteckdosen im Raum 1 Steckdose unter dem Schalter 1 TV-Dose 1 LAN-Anschluss (Internet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Eltern/Arbeit je | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
3 Doppelsteckdosen im Raum
1 Steckdose unter dem Schalter
1 TV-Dose
1 LAN-Anschluss (Internet) |
| Terrasse/Balkon | 1 Wandbrennstelle mit Bewegungsmelder
1 Schukosteckdose |
| Technik | 1 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung und Ausschaltvorwarnung
1 Steckdose unter dem Schalter |
| Kellerräume | 1 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung und Ausschaltvorwarnung
1 Steckdose unter dem Schalter |
| Flur Keller | 1 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung und Ausschaltvorwarnung
1 Steckdose unter dem Schalter |
| Hauseingangstür | Klingel mit Farbkamera, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner |
| Wohnungseingangs-
tür | Etagenruftaster |
- 12.3** Kathrein Sattelitenanlage für Astra und Hotbird
- 12.4** Kabelanschluss im Keller vorhanden (Unitymedia). Für jede Wohneinheit besteht Wahlmöglichkeit Satellit/Kabel.

13. Verglasung / Schreinerarbeiten- und Treppenarbeiten

- 13.1** Fenster- und Fenstertürelemente
Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen aus Kunststoff. Farbe weiss, Wärmeschutz Isolier-**Dreifach**verglasung Ug-Wert = 0,7, Uf-Wert = 1,0, Dreh- und Drehkipplügel, auch Festelement. Umlaufende Flügeldichtungen, Fensterolive EV1 mit Stahlkern (G-Form).
- 13.2** Haustür
Rahmenkonstruktion aus Alu, wärme gedämmt ausgeschäumt nach EnEV 2016 Farbe weiss, Türflügel gerahmt, Füllung verschalt
Außen Knopf, innen Drücker Edelstahl mit Stahlkern.
Treppenarbeiten Maisonette Wohnungen
Treppenanlage Typ Zweiholmtreppe mit Stahlunterkonstruktion aus Stahlrechteckrohren, Fertigstufen und Edelstahlhandläufen, Treppenlauf halbgewendelt, Stufen Buche bunt, keilgezinkt, massiv 40 mm.

14. Fensterbänke

- 14.1** Außenbänke: Alu natur
- 14.2** Innenbänke, Nero Assoluto poliert, schwarz, 2 cm putzüberstehend.

15. Rollladenarbeiten

- 15.1** An allen Fensteranlagen elektrische Kunststoffrollläden, bedienbar per Taster über dem Lichtschalter. Ein Zentral-Taster pro Geschoss. Automatische KNX Steuerung in Abhängigkeit von Außentemperatur und Lichteinfall pro Himmelsrichtung.
- 15.2** Rollladen-Vorbau element mit Putzträger aus stranggepresstem Aluminium, farbig einbrennlackiert, weiß, komplett mit Revisionsdeckel, Welle, farbbeschichteter Führungs- und Abschlusschiene, (jeweils weiß).

16. Putz- Fassadenarbeiten

- 16.1** Aussenputz
Auf Mauerwerk Vollwärmeschutz entsprechend Effizienzhaus 70 (EnEV 2016), Außenwandfläche zweilagig, bestehend aus Kalkzement Grundputz und Silikat-Oberflächenputz, Korngröße 2, Fassade hellgrau Brillux 42.03.06 Hellbezugswert 66,5%. Sockel dunkelgrau Brillux 42.03.15 Hellbezugswert 42,8%
- 16.2** Innenputz
Alle gemauerten Kellergeschosswände unverputzt.
Alle tragenden und nichttragenden gemauerten Wände mit zweilagigem Kalkputz, Rauputz.
- 16.3** Innenwände nichttragend aus Holz/Metallständerkonstruktion, beidseitig doppelt beplankt. 1. Schicht 15mm OSB3 Platte, 2. Schicht 12,5mm Gipskarton, gespachtelt und geglättet, Spritzputz. Decken 12,5mm Gipskarton, gespachtelt und geglättet, Spritzputz.

- 17. Estricharbeiten**
- 17.1** Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich. Dämmung nach den technischen und physikalischen Erfordernissen.
- 18. Fliesenarbeiten**
- Normalformatige (30/60 + 25/50 cm) Wand- und Bodenfliesen.
- 18.2** Bad
- 18.2.1** Wandfliesen weiß in Höhe von 1,20m , im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne raumhoch, geklebt und grau verfugt.
- 18.2.2** Bodenbelag Bodenfliesen grau, geklebt und grau verfugt.
- 18.3** WC/DU
- 18.3.1** Wandfliesen weiß in Höhe von 1,20m , im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne raumhoch, geklebt und grau verfugt.
- 18.3.2** Bodenbelag Bodenfliesen grau, geklebt und grau verfugt.
- 19. Tischlerarbeiten**
- 19.1** Türen innerhalb der Wohnungen als Flügeltüre, Aufschlagrichtung gemäß Planeintrag
Ausführung als Röhrenspanplatte, Türblattoberfläche glatt
Furnieroberfläche: lichtgrau
- 19.2** Bei innenliegenden Räumen Türblatt mit Spalt an der Unterseite
- 19.3** Die gesamte Wohnanlage erhält eine Schließanlage, passend für Wohnungseingangs, Keller- Technik- und Schopftür. Im EG zusätzlich Schlüsselschalter für Rollladen.
- 20. Malerarbeiten**
- 20.1** Wände und Decken innerhalb der Wohnungen mit Spritzputz bzw. Rauputz, weiss
- 20.3** Gesimse der Dachüberstände mit Holzschutzanstrich, Farbe lichtgrau
- 20.4** Stahlteile mit Rostschutz und zweimaligem Deckanstrich lichtgrau, soweit nicht feuerverzinkt oder anders beschrieben.
- 20.5** Schalung der Dachüberstände lichtgrau mit Holzschutzimprägnierung
- 20.6** Haussockel mit Dispersionsfarbanstrich, Farbe dunkelgrau
- 21. Bodenbelagsarbeiten**
- 21.1** Alle Räume außer Bad und WC: Vinylböden in Holzoptik, Holzsockelleiste weiss.
- 22. Schlosserarbeiten**
- 22.1** Balkonanlage mit Außentreppe, verzinkte Stahlrahmenkonstruktion
- 22.2** Stege als barrierefreier Zugang zu den EG Wohnungen, verzinkte Stahlrahmenkonstruktion
- 22.3** Vordach Hauseingang EG, Glas mit 2 verzinkten Halterungen.
- 22.4** Vordach Kellertreppenabgang, Glas mit 2 verzinkten Halterungen.
- 24. Außenanlagen**
- 24.1** Freianlagen
Eine Abgrenzung an den Grundstücksgrenzen in Form von Stellkanten oder ähnliches erfolgt nicht.
- 24.2** Rasenflächen werden hergestellt, einschl. erforderlicher Untergrund, Hecke als Grundstücksabgrenzung auf der West- und Südseite.
- 24.3** Trockenstreifen
- 24.3.1** Wo erforderlich entlang der Hausfassade ein Trockenstreifen mittels Wacken (Kies) als Spritzschutz, alternativ Betonplatten, ca. 30 - 40 cm breit.
- 24.4** Fußweg, Terrassenflächen und Stellplatz
- 24.4.1** Befestigte Geh- und Parkfläche mit Beton-Sicker-Pflastersteinen im Quadrat- oder Rechteckformat, Kronimus Heilbronner Antik schwarz/weiss meliert.
Kleinere Abweichungen in der Planungsausführung sind wahrscheinlich.

- 25. Allgemeines**
- 25.1** Ausführungsplanung
- 25.1.1** Die in Bauplänen eingezeichneten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände dienen lediglich der Stell- und Gestaltungsmöglichkeiten und sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sofern in der Baubeschreibung nichts anders beschrieben steht.
- 25.1.2** Maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabe- und Aufteilungsplänen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen und Gesichtspunkten ergeben, jedoch ohne Einfluß auf die Qualität des Gebäudes sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 25.1.4** Wo verschiedene Ausführungen angegeben sind, bleibt die wirtschaftlichste vorbehalten.
- 25.2** Ausführungsbestimmungen
Für die ordnungsgemäße Einbringung der im Kaufpreis enthaltenen Bauleistungen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden einschlägigen landesbaurechtlichen DIN-Vorschriften maßgebend. Für den Schallschutz gilt die DIN 4109.
- 25.3** Der Auftragnehmer ist zu Änderungen bezüglich der Art der Bauausführung, Baustoffe und der Ausstattung berechtigt, soweit diese sich aus technischen oder aus anderen Gründen als erforderlich erweisen und mit diesen Änderungen keine wesentliche Wertminderung verbunden ist und sie auch sonst für den Käufer zumutbar sind. Die Kosten solcher Änderungen und Ergänzungen in der Ausführung gehen zu Lasten des Auftraggebers.
- 25.4** Abnahme
Entsprechend VOB/B, § 13
- 25.5** Temperaturabhängige und baustoffabhängige Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Stein, Gipskarton) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit sie im Rahmen der baulichen DIN-Toleranzen liegen. Holzbauteile unterliegen einem natürlichen Veränderungsprozess. Farbliche Veränderungen bleiben deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.
- 25.6** Auffüllungen, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich im Laufe der Zeit setzen, so dass Nachfüllungen oder Nachverlegen von Plattenbelägen notwendig werden. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen.
- 25.10** Baureinigung
Die Wohnungen werden besenrein übergeben.
Naßreinigung der Fenster, Heizkörper, Türen und Fliesenbeläge ist ausschließlich Käuferleistung.
- 25.11** Hinweise zum Schutz von Kindern
Eine **Baustelle birgt Unfallgefahren**. Diese Gefahren werden von Kindern oft nicht erkannt oder falsch eingeschätzt. Wir bitten Sie daher um **besondere Aufmerksamkeit** insbesondere dann, wenn Sie Ihren **Kindern** Ihr neues Zuhause zeigen.
Diese Vorsicht gilt natürlich auch später für das bewohnte, fertiggestellte Haus. Wir empfehlen hier gegen **Abstürzen und Durchrutschen von Kleinkindern** folgende Schutzmassnahmen:
- **Absperrungen an Treppenauf- und /-abgängen**
- Montage von **Setzstufen oder Schutzleisten** im Bereich von **offenen Treppenstufen**
- **Abschliessbare Fenster-** und Türgriffe
- 25.12** Notar- und Grundbuchkosten sind ausschließlich Käufersache.

Aufgestellt Denzlingen, den 11.05.2018