

# bernstadt apartments

# Baubeschreibung

## I. Gebäudekonzeption

### Projektbeschreibung

Mit dem Projekt „Bernstadt Apartments“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten, auf einem insgesamt ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bernstadt. Die Ausführung der neu geplanten Wohnungen erfolgt, ab der Bodenplatte. Das Haus wird in Holz-Ständer-Bauweise errichtet. Im Erdgeschoss werden die Technikräume untergebracht. Fahrradabstellplätze sind im Freien geplant. In den einzelnen Apartments ist im Bad ein Platz für eine Waschmaschine vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich die Stellplätze, sowie Fahrradabstellplätze. Der Mülleimerplatz ist im Erdgeschoss außen platziert. Die Apartments im Erdgeschoss werden barrierefrei hergestellt. Die einzelnen Wohnungen verfügen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse sowie im Obergeschoss über eine Dachterrasse.

### Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde nach der DIN 277 auf der Grundlage der Bauantragspläne (M=1:100) ermittelt. Die jeweiligen Balkon-/ Terrassenflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

### Energieeinstufung KfW 40

Das Gebäude ist energetisch hocheffizient und erreicht den KfW 40 Standard. Die Energieberechnung und die Überwachung wird durch einen externen Energieberater sichergestellt. Der Kunde hat somit den Vorteil die Förderung der KfW vollumfänglich in Anspruch nehmen zu können.

Hinweis: Kennzahlen zum Energieverbrauch sind rechnerische Werte, der tatsächliche Verbrauch hängt darüber hinaus vom individuellen Nutzungsverhalten der Bewohner ab.

### Schallschutz

Für das Gebäude wird der Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgeführt.

### Blower-Door-Test

Im Rahmen der Abnahme wird ein Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) durchgeführt. Mit Übergabe Ihrer Wohnung erhalten Sie den Energieausweis des Wohngebäudes.

### Übergabe

Das Objekt wird besenrein übergeben.

### Erschliessung

Das Grundstück wird mit Medien wie Wasser, Strom und Abwasser voll erschlossen. Der TV erfolgt online über das Internet. Die kompletten Medien erfolgen über Starlink. Alle Anschlüsse für Trinkwasser und Stromversorgung, sowie die Entwässerung werden nach den DIN Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Stadt Giengen erstellt.

### Möbliering

Die Apartments werden möbliert übergeben. Jedes Apartment ist mit einer guten Ausstattung versehen, die Komfort und Funktionalität gewährleistet. Die Möbliering umfasst ein Bett, einen Esstisch mit entsprechenden Stühlen (je nach Apartment 2 o. 4), eine Einbauküche mit allen notwendigen Geräten (Herd zweiflammig, Spüle, Kühlschrank, Mikrowelle), ein Sofa zum Ausziehen (je nach Apartmenttyp), ein Kleiderschrank und Garderobe und weitere Details, die ansprechendes Wohnambiente schaffen. Es ist zu beachten, dass die Möbliering lediglich die genannten Elemente beinhaltet und keine Haushaltsgegenstände wie Geschirr, Besteck oder weitere persönliche Utensilien umfasst. Diese werden den zukünftigen Bewohnern überlassen.

## II. Architekten- und Ingenieurleistungen

### Planungsleistungen

Alle Bauantragsunterlagen, der Lageplan, die Teilungsgenehmigung sowie evtl. erforderlichen Abnahmen während der Bauzeit, Baugenehmigungsgebühren und die statischen Berechnungen sowie die erforderlichen Berechnungen, gemäß der Energieeinsparverordnung, d.h. der Energieausweis, sind im Festpreis enthalten. Hierzu gehört auch das Einmessen des Baukörpers mit den erforderlichen Vermessungen vor Baubeginn. Nicht enthalten sind die Kosten für abschließende Einmessung des Gebäudes in das Kataster. Planänderungen, aufgrund von Sonderwünschen, werden nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) berechnet und gesondert in Rechnung gestellt.

## III. Rohbauarbeiten

Maurer-, Beton-, Stahlbetonarbeiten

### Bodenplatte

Die Bodenplatte sowie die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen hergestellt und nach Angaben des Energieberaters ertüchtigt. Die lichte Geschosshöhe beträgt 2,45 m.

## Kellerabteil

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum. Die Zugangstüren, erhalten einen Schließzylinder, passend zur Schließanlage.

## Vorwandinstallationen – Schachtabtrennungen

Die aus brand- und/oder schallschutztechnischen Gründen gegebenenfalls erforderlichen Vorwand- oder Schachtinstallationen werden in Trockenbauweise mit Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten je nach Erfordernis ein- bzw. zweilagig nach Maßgabe des Bauherrn ausgeführt. Hieraus können sich geringfügige Änderungen in der Wohnfläche bzw. in der Raumhöhe ergeben, die jedoch keinen Anspruch auf eine preisliche Minderung herleiten.

## Außenwände der Wohngeschosse

Die Geschosshöhe richtet sich nach dem Vertragsplan. Die Außenwände der Wohngeschosse sind Holzständerwände. Die Aussteifung der Konstruktion übernimmt eine auf der Innenseite aufgebrachte Holzwerkstoffplatte. Zusätzlich wird eine Installationsebene für den Trockenbau montiert. Die äußere Beplankung erfolgt mit Holzweichfaserplatten sowie der später gewünschten Fassade. Gedämmt wird die Konstruktion durch eine Einblasdämmung. Die Wände sind diffusionsoffen und ohne weitere Folie aufgebaut.

## Innenwände

Alle tragenden und nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse, werden als Gipskartonwände hergestellt. Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden nach Angabe des Schallgutachtens und Brandschutz ausgeführt.

## Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Holzbalkendecke mit Brettschichtholz ausgeführt. Im Bereich der Außenwände sind diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken entsprechend der Energiebedarfsberechnung nach EnEV, gedämmt.

## Hauseingangspodest

Falls ein Hauseingangspodest ausgeführt wird, wird dieses im Zuge der Außenanlagen hergestellt.

## IV. Innen- und Aussenputzarbeiten

### Fassadenputz

Aufbringen eines zugelassenen Putzsystem auf die im Werk vormontierte Holzweichfaserplatte, mit einmaligen Anstrich einer Silikonharz - Fassadenfarbe mit Nano-Quarz-Gitter-Technologie in (Farbe nach Bemusterung des Bauherrn) sowie das Aufbringen eines Oberputzes in Kratzputzstruktur 2 mm. Die Außenputzfarbe wird vom Bauherrn festgelegt.

### Innenputz

Die inneren Wandflächen aller Räume der Wohngeschosse / des Treppenhauses werden gespachtelt im Qualitätsstandart Q2. Senkrechte Kanten in den Wohngeschossen erhalten feuer-

verzinkte Kantenschutzschienen. Die Wände der Nassräume erhalten eine geeignete Gipsfaserplatte als Beplankung.

## Treppenhaus

Die Treppenhauswände erhalten zusätzlich einen mineralischen Edel-Reibputz mittlerer Struktur in Weiß.

## V. Dachdecker- und Klempnerarbeit

### Flachdach, nicht genutzt / Solaranlage

Auf dem Flachdach wird eine Solaranlage errichtet nach den Vorgaben des Energieberaters. Die Solaranlage speist die Wärmepumpe mit Strom, so dass der Zukauf von Energie minimiert wird. Es kommt eine Abdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen der Flachdachrichtlinien zur Ausführung. Die Abdichtung wird im Verbund mit der Holzbalkendecke aufgebracht. Die Dämmung erfolgt mit extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz. Oberseitig wird eine wasserableitende Abdeckung aufgebracht. Als Oberflächenschutz wird eine extensive Begrünung aufgebracht. Das Dach ist nur zu Wartungszwecken begehbar. Eine zeitweise Pfützenbildung auf dem Dach ist möglich und stellt keinen Mangel dar.

### Fallrohre, Einfassungen

Die Fallrohre, mit allen erforderlichen Formstücken, sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, wie z.B. Kragplattenanschlüsse oder Attikaabdeckungen sind in Titan-Zinkblech nach DIN 1787 ausgeführt. Anschlüsse an die Dachhaut erfolgen – soweit erforderlich – in Walzblech. Die Regenfallrohre werden an der Außenfassade entlanggeführt und an den Kanal angeschlossen.

## VI. Schreiner- und Verglasungsarbeiten

### Außenfenster und Türen

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnräume mit Kunststoffprofilrahmen, Innen und Außen foliert ähnlich RAL 7016 (soweit erforderlich mit Stahlverstärkung) ohne Sprossen ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben Aluminium F1 -Fenstergriffe für Einhandbedienung, verdeckt liegende Mechanik in Stahl mit Gummilippendichtung – sofern nicht feststehende Fenster im Vertragsplan vorgesehen sind. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine hochwertige Dreifach-Wärmeschutzverglasung, gemäß der Energiebedarfsberechnung. Die Fenster sind außen winddicht an den Fassadenputz und innen dampfdicht an den Innenputz angeschlossen. An Fensterbrüstungen sind außen aluoxidierte Abdeckungen mit Tropfkante angebracht. Bei Einbau von Sonderverglasungen (z.B. Sicherheitsglas oder Schallschutzglas) verändert sich technisch bedingt der Ug-Wert. Treppenhausfenster werden entsprechend den Wohnraumfenstern, jedoch mit Festverglasung ausgeführt. Je Geschoss wird ein Fenster mit Fensterflügel zum Öffnen eingebaut. (Brandschutz ist zu berücksichtigen)

### Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Aluminium mit außenseitiger Griffstange aus Edelstahl ausgeführt. Innenseitig mit Drückergarnitur. Es werden ein Profilzylinder passend zur Schließanlage sowie ein elektrischer Türöffner eingebaut. Farbe der Profile passend zu den Fenstern. Einbruch-

hemmung RC 2. Im Bereich der Hauseingangsanlage befindet sich die Briefkastenanlage. Die Klingel und die Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen werden entweder seitlich am Hauseingang angebracht oder an der Briefkastenanlage angeordnet. Die Hausnummer des Gebäudes wird ebenfalls im Hauseingangsbereich an der Außenwand angebracht.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspankerntüren in Weiß oder Braun mit CPL-Holz-umfassungszarge ausgeführt. Es kommt ein Sicherheitsschloss mit Profilzylinder passend zur Schließanlage zur Ausführung. Türdrückergarnitur aus Edelstahl in Rosettenausführung. Schallschutzklasse 3 - Klimaklasse 3.

### **Wohnraamtüren**

Sämtliche Wohnraamtüren bestehen aus CPL Buche Natur oder Weiß beschichteten Holzumfassungszargen mit Profilmilippendichtung im Falz und ebenfalls CPL in Buche Natur oder weiß beschichteten 40 mm dicken Türblättern, Fertighöhe ca. 1,95 m, mit Röhrenspankernmittellagen für eine hohe Wertbeständigkeit. Zur Beschlaggarnitur gehören zweiteilige Bänder und Beschläge, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam aus Edelstahl mit Einsteckschloss und einem Schlüssel. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag. Die Türen innen liegender WCs und Bäder sind im unteren Bereich mit Lüftungsgittern versehen. Innentüren von innen liegenden Abstellräumen haben ebenfalls je ein Lüftungsgitter auf der unteren und oberen Seite.

## **VII. Heizungs- und Warmwasser-Versorgung / Lüftungsanlage**

Die Wärmeerzeugung steht zum Zeitpunkt der Erstellung des Expose nicht endgültig fest.

Beide Varianten sind möglich und stellen das neuste in Sachen ökologischer Wärmeerzeugung dar, in Verbindung mit der auf dem Dach befindlichen PV Anlage um den KfW 40 Standard zu erreichen.

### **Variante 1:**

Zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Luft-Wasser Wärmepumpe (Warmwasser). Die Haustechnik wurde auf das berechnete Energiekonzept und die effiziente Gebäudehülle optimiert und besteht aus einer zentrale Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung >90% und schnell regulierbarer Einzelraumheizung mit Raumthermostaten in den Zuluft-Räumen. Gesamtluftmenge 1200m<sup>3</sup>/h, verteilt auf insgesamt 5 Geräte in verschiedenen Größen. Die Wärmeverteilung erfolgt in zwei Zeitintervallen: innerhalb der ersten 30 Minuten über Zulufterwärmung und ab der ersten halben Stunde über Wandoberflächenwärme am Zuluft-Auslass (Hypokaustenheizungsprinzip), die nach längerer Benutzung eine immer größere Fläche erwärmt. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Abluftwärmepumpe mit ca. 300 Litern Wasserspeichervolumen, dabei wird die Fortluft aus der Lüftungsanlage nochmals verwendet. Das Bad oder Dusche erhalten zusätzlich eine Fußbodenheizung, die sich unter den Fliesen befindet. Die Größe und der Typ der Anlage werden durch die Heizlastberechnung durch den Energieberater festgelegt.

### **Variante 2:**

- 2 x Wärmeerzeuger Marke Tecalor TTL 12,6 mit zusammen ca. 21 KW Heizleistung laut Heizlastberechnung. Wärmepumpenmanager zur Sicherstellung der optimalen Betriebsfähigkeit.
- Pufferspeicher 300 Liter inkl. Wärmedämmung
- 1x Heizungsflansch
- 2 x Heizungsumwälzpumpe
- 1 x Trinkwasseraufbereitung zentral
- Fussbodenheizung in allen Räumen des Gebäudes ausser den Allgemein Räumen und den Hausfluren (Hausflur ist unbeheizt).

### **Verbrauchsmessung**

Die Verbrauchsmessung in den Wohneinheiten erfolgt über einen Wärmemengenzähler, der in der jeweiligen Wohnung montiert wird. Die Wärmemengenzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber.

### **Heizungs-Warmwasserrohre**

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind wärmegeklämt. Auf dem Rohfußboden werden die Rohrleitungen wärmegeklämt verlegt. Die Rohrleitungen werden aus hochwertigen Rohren aus Kupfer/diffusionsdichten Wicu bzw. Kunststoffrohren oder Rehau hergestellt. In den Wohneinheiten werden diese verdeckt liegend verlegt, evtl. Anschlüsse aus dem Estrich sind offen verlegt. Zur Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser ist zusätzlich eine Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr installiert. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper eingebaut.

## **VIII. Sanitärinstallation**

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe „weiß“ ausgeführt. Die Einhebel-Mischarmaturen werden entsprechend den Merkmalen der Armaturengruppe II ausgeführt.

### **Zur Ausstattung der Bäder gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:**

- Porzellanwaschtisch: 60 cm x 50 cm, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule) oder vergleichbares Fabrikat. Einhebel-Waschtischmischer sowie verchromter Doppelhandtuchhalter, Kristallspiegel ca. 60 cm x 40 cm. Unter dem Waschtisch wird ein Unterschrank mit Schubladen verbaut.
- Porzellanwandtiefspül-WC: mit Kunststoff WC-Sitz, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida oder vergleichbares Fabrikat. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff-Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.
- Acryl-Einbauduschwanne: 90 cm x 90 cm x 14 cm bodengleich. Einhebel-Brausenmischer, Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida oder vergleichbares Fabrikat, in Aufputz Ausführung mit Regendusche, bestehend aus: Regendusche, Handbrause, Brauseschlauch.

- Duschtrennwände: Duschtrennwände in Echt Glas mit wasserabweisender Beschichtung Nano Glas Versiegelung

- Porzellanwandtiefspül-WC mit Kunststoff WC-Sitz: Fabrikat REISSER Serie Golf oder Flordia oder vergleichbares Fabrikat Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff - Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

#### **Zur Ausstattung der Küche gehören:**

- Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen und Ablaufleitung
- Anschluss für Geschirrspülmaschine

Der Anschluss einer Waschmaschine wird in den Bädern vorgesehen. Für den Anschluss werden ein Auslaufventil für Kaltwasser und ein Abflusssiphon vorgesehen. An einer gartenseitigen Außenwand befindet sich ein frostsicheres Auslaufventil mit Schlauchverschraubung.

#### **Frisch- und Abwasserleitungen:**

Die Installation der Frischwasserleitung aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr erfolgt stets ab Wasseruhr im Technikraum. Alle Wasserrohre sind wärmegeklämt. Im Keller erfolgt ein Aufputz Montage. Die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Hausanschlussraum. Kalt- und Warmwasserzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber. Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr sind von den sanitären Einrichtungen bis zur Keller- oder Hausaußenwand auf kürzestem Weg geführt und belüftet. Im Keller erfolgt eine Aufputz Montage. Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter mit Rückspülfilter versehen.

## **IX. ELEKTROINSTALLATION**

Die Fertiggegenstände werden aus unserem Standardprogramm z.B. Busch-Jäger, Siemens oder Mertem oder vergleichbares Fabrikat montiert. Die Haustechnik, Lüftung, Heizung, Warmwasser ist komplett mit angeschlossen und entsprechend abgesichert. Alle Elektroinstallationsarbeiten sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN 18012, 18013, 18015 sowie den Richtlinien der Deutschen Telekom AG FTZ 713 TV 1 ausgeführt und verstehen sich ab Hausanschluss/Panzersicherung im Technikraum.

Die zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und ihrer Regeleinrichtungen erforderlichen Elektroarbeiten, werden ebenfalls im Technikraum installiert – einschließlich Sicherheitsausschalter (wenn erforderlich) außerhalb des Heizraumes neben der Türe.

#### **Ausführung in den Wohneinheiten:**

Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Sofern nichts anderes vereinbart wird, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne Steckdosen und Flächenschalter der Firma Jung, Serie AS 500\*), Farbe Weiß oder vergleichbares Fabrikat, in folgender Anzahl installiert:

#### **Offenes Wohn-/Esszimmer:**

- komplette Beleuchtung mit LED Strahlern in Decke verbaut
- 2 Schalter
- 2 Dreifachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- Internetanschluss WLAN im kompletten Haus

#### **Schlafzimmer:**

- komplette Beleuchtung mit LED Strahlern in Decke verbaut
- 2 Wechselschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter

#### **Küche:**

- komplette Beleuchtung mit LED Strahlern in Decke verbaut
- 1 Schalter
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose

#### **Klingelanlage/Gegensprechanlage:**

An jeder Wohnungstür ist ein Klingelknopf

#### **Ausführung von Allgemeinräumen**

Bis auf das Treppenhaus werden die Elektroinstallationen als Aufputz Installationen ausgeführt.

#### **Beleuchtung Allgemeinräume**

Für Treppenhaus und allgemeine Zugänge: Leuchten in Kunststoff bzw. in Glas mit Leuchtmittel in LED-Technik. Technikraum und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen vorgesehen.

#### **Treppenhaus/Flur**

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit je einem selbstleuchtenden Lichttaster und zwei Lichtauslässen je Stockwerk. Die Beleuchtung im Bereich der Wand Hauseingang wird mit der Treppenhaus-beleuchtung gekoppelt. Im Bereich Flur und der Schleuse kommt ebenfalls eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit selbstleuchtendem Schalter und ausreichenden Lichtauslässen zur Ausführung.

#### **Bad:**

- komplette Beleuchtung mit LED Strahlern in Decke verbaut
- 2 Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

#### **Diele/Flur:**

- 1 Leerdose für Telefonanschluss
- 3 Wechselschalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner als Wandstation auf Putz

#### **Terrassen/Balkonen:**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Steckdose mit Kontrollschalter

## Rauchmelder

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie pro Etage im Flur wird an der Decke je ein batteriebetriebener optischer Rauchmelder mit Warnton installiert.

## Verteilung und Stromkreise

Es ist ein Normverteilungsschrank nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, einschließlich Anbaugruppe mit Fehlerstromschutz-Einrichtungen (RCDs) einem Bemessungsfehlerstrom von 30 mA für sämtliche Steckdosen bis 20 A und Sicherungseinbauautomaten für die Stromkreisleitungen im Festpreis enthalten.

## Sonstiger Hinweis

Um die GEZ Gebühren zu reduzieren wird ausdrücklich auf einen Antennenschluss verzichtet und wenn gewünscht ARD und ZDF über das Internet empfangen.

## X. Naturwerksteinarbeiten

### Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume – außer in Bädern und WCs – sind aus oberseitig poliertem Naturwerkstein in Jura-Grau gefertigt. In den Bädern und in den WCs werden die Fensterbänke gefliest ausgeführt. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

### Innentreppen

Liefen und Montieren der Treppe „Typ Unoline“ in Holzart Buche inkl. Geländer und Deckenstirnverkleidung mit dauerhafter Oberflächenbehandlung. Treppensystem Unoline hat ein Schallschutzgutachten, da die Stufen mit sichtbaren Edelstahl lagern mit den Wangen verbunden sind und hiermit das „Knarren“ um bis zu 90% geringer ist als bei üblichen eingestemmt Treppen mit üblicher Bauart. Die Stufen sind später für eine Ertüchtigung, Lackierung, Oberflächenverbesserung, Reparatur ohne Probleme demontierbar. Optional Fertigbetontreppe

## XI. Fliesenlegearbeiten

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 18352. Es werden Wand- bzw. Bodenfliesen bis 30 cm x 60 cm, einschließlich weißen PVC-Eckprofilen verwendet. In der Fliesenausstellung des von dem Bauherr festgelegten Handelspartners wählen Sie aus den vorhandenen Mustern Ihre Wand- bzw. Bodenfliesen zu einem Einzelhandels-Materialpreis von Euro 30,- je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und einschließlich Verschnitt aus. Die Fußböden der Bäder, WCs erhalten einen verlegten Fliesenbelag. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Schlüterschienen\*) eingebaut. In den Bädern werden nur die Spritzwasserbereiche, sowie der Bereich hinter dem Handwaschbecken und die Dusche gefliest. Die Wartungsfugen im Anschluss von Fliesenbelägen an Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind elastisch ausgeführt. Sämtliche Verfugungen werden grau ausgeführt.

## XII. Rolladenarbeiten

Fenster und Fenstertüren haben wärme gedämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrolladen, im Treppenhaus. Die Rollläden sind aus Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Kunststoff-

Führungsschienen. Die Rollläden sind elektrisch zu bedienen. Die Rollläden werden mit einer elektrischen Einzelsteuerung ausgeführt werden.

## XIII. Maler- und Anstreicherarbeiten

### Wohnräume

Im Inneren des Gebäudes kommt umweltfreundliche\* Innenfarbe zum Einsatz.

### Wände und Decken

Die Wände und Decken in den Wohnräumen, sofern nicht gefliest, werden gespachtelt und weiß gestrichen. Bei Teilfertigdecken in Wohnräumen werden die Stoßfugen gespachtelt. Oberflächenqualitätsklasse Q2.

### Allgemeinräume

Die Wände und Decken von Allgemeinräumen werden deckend weiß gestrichen.

### Stahlkonstruktionen, Stahlgeländer, Stahltüren

Stahl bzw. Stahlunterkonstruktionen werden mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert, falls diese nicht feuerverzinkt sind.

## XIV. Estricharbeiten

### Wohngeschosse & Treppenhaus

Die Unterböden aller Wohngeschosse sind als schwimmender Estrich auf zweilagiger Wärme- bzw. Trittschalldämmung gem. DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt.

## XVIII. Bodenbeläge

Liefen und fachgerechtes Aufbringen der Bodenbeläge in Vinyl mit 35 € Materialpreis ohne Verlegung und Randleisten nach Angabe der m<sup>2</sup> laut Raumbuch. Randleisten in gleicher Farbe wie Bodenbeläge.

## XIX. Balkone und Terrassen

### Terrassen

Die Terrassenfläche erhält einen Belag aus WPC Dielen (Grau); Allwetter beständig.

### Balkone

Vorgehängte Stahlbalkone werden in grau gespritzt, mit einem WPC-Belag und einem umlaufenden Geländer in Edelstahl ausgestattet. Die Zwischenräume sind mit Milchglas gefüllt. Flachdächer werden nicht genutzt. Die Abdichtung (K1) im Verbund auf der im Gefälle betonierten Stahlbetonplatte. Dämmung mittels extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz, oberseitig mit wasserableitender Abdeckung und Oberflächenschutz aus 5 cm starker Kiesschüttung. Das Flachdach ist zu Wartungszwecken begehbar.

\*nach heutigem Wissensstand

## Entwässerung und Geländer

Die Entwässerung der Balkone, Flachdächer und Dachterrassen erfolgt über Fallrohre und Wasserspeiern. Die verzinkten Metallgeländer erhalten eine Milchglasfüllung.

## XX. Aussenanalgen

### Anschluss an das Gebäude

Vor den Gebäude-Außenwänden wird ein ca. 30 cm breiter Rollschotter- Schutzstreifen eingefasst und mit Betonrandsteinen eingebaut. Im Bereich von befestigten Flächen, wie z.B. Terrassen, Stellplätzen etc. entfällt der Schutzstreifen.

### Hauszugänge, befestigte Flächen

Hauszugangswege werden mit Betonplatten in zementgrau mit gestrahlter Oberfläche, architektonisch aufgelockert gestaltet. Die Flächen sind nicht KFZ-befahrbar.

### Mülltonnenstellplatz

Im Bereich des EG wird ein Mülltonnenstellplatz oder ein Mülltonnenhaus vorgesehen.

### Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen erhalten eine lockere Bepflanzung gemäß dem Freiflächenplan mit standortgerechter Bepflanzung. Die sonstigen Grünflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag mit Raseneinsaat.

### Beleuchtung der Aussenanlagen

Hauszugangswege erhalten zur Orientierung eine Außenbeleuchtung mit Poller. Leuchten gesteuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Abschaltung.

## XXI. Schlussbestimmungen

### Eigenleistungen

Erbringt der Bauherr Eigenleistungen oder lässt er Eigenleistungen durch Dritte erbringen, sind diese Leistungen für statisch nicht relevante Gewerke nach Absprache mit dem Bauherrn möglich. Der Bauherr erbringt für diese Eigenleistung den Nachweis, dass sie die Energiebilanz (EnEV) sowie die Statik nicht beeinträchtigen. Auf Wunsch ist der Bauherrn ihm bei diesem Nachweis gegen Kostenerstattung behilflich. Die Eigenleistungen beinhalten jeweils die Lohn- und Materialkosten. Der Käufer hat sich mit seinen Eigenleistungen in die Bauzeitenplanung des Bauherrn einzufügen. Stehen Mängel in mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang mit einer Eigenleistung, unterliegen diese nicht der Gewährleistung. Dies gilt auch für Folgeschäden an Leistungen des Auftragnehmer die durch mangelhafte Eigenleistung auftreten können. Der Bauherr oder dritte Personen verpflichten sich, Eigenleistungen bei der Berufsgenossenschaft anzuzeigen und die Vorschriften des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten. Alle Abfälle und Bauschutt, die durch Eigenleistungen des Bauherrn anfallen, werden von diesem entsorgt.

## Weitere Vereinbarungen

Diese Baubeschreibung ist in vorstehender versehener Form und mit den dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen, Gegenstand des notariellen Kaufvertrages. In der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden. Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Normen und Richtlinien, insbesondere die Toleranzen im Hochbau gemäß DIN 18202, sofern dies nicht anders vertraglich vereinbart ist. Bei Streiflicht sichtbar werdende Unebenheiten in den Oberflächen von Bauteilen sind zulässig, wenn die Toleranzen von DIN 18202 eingehalten worden sind. Aufgrund von Temperaturschwankungen, minimalen Setzungen oder Bewegungen des Bauwerks auftretende, kleine Haarrisse stellen keinen Mangel dar, sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Dem Auftragnehmer bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern – insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen. Die in der vorstehenden Baubeschreibung oder ggf. in der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung genannten Produkte namentlich aufgeführter Hersteller werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können jedoch gleichwertige oder dem Bauherrn zum Vorteil gereichende alternative Produkte verwendet werden. Sollte die Einzelausführung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen nicht schriftlich festgelegt worden sein, wird dies, sowie die Art und Weise der Ausführung durch den Auftragnehmer allein festgelegt. Dies betrifft alle Punkte mit den Fußnoten\*) dieser Baubeschreibung. Der Auftragnehmer erhält das Recht, unentgeltlich Abbildungen des Bauvorhabens, ggf. mit den Käufern, für Werbezwecke sowohl in Print- als auch Onlinemedien zu veröffentlichen. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können. Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung. Abweichungen von der Eingabeplanung im Zuge der Werk- und Detailplanung, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauherrn vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für technische Erfordernisse, behördliche Auflagen, Weiterentwicklungen oder notwendige Änderungen der Grundrisse. Änderungen aus handwerklichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeiten muss sich der Bauherr vorbehalten. Dies gilt auch für aus diesen Gründen erforderliche Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen. Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen keinen Putzabzug (ca. 3 %) oder evtl. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche o. ä. Exakte Maße für die Bestellung von Einbauten (Küchenschränke etc.) können erst nach Fertigstellung der Estrich- und Putzarbeiten genommen werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes außen erfolgt durch den Bauherrn. Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Auftragnehmer. Die genannten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsbeschreibungen. Während der Ausführung können sich Änderungen ergeben, die ersatzweise durch andere gleichwertige Produkte ersetzt werden.