

BAUBESCHREIBUNG

GLASHÜTTEN SCHLOßBORN – BUTZNICKELSTRASSE 35

FISCHER IMMOPROJEKT GMBH & CO. KG



FISCHER
I M M O B A U

Glashütten Schloßborn, Butznickelstraße 35

1	Allgemeine Projektbeschreibung	2
2	Allgemeine Projektbeschreibung	4
3	Planung.....	4
4	Gebäude	4
5	Dachkonstruktion.....	6
6	Haustechnik.....	7
7	Fenster und Türen	12
8	Putzarbeiten / Fassade	13
9	Malerarbeiten.....	13
10	Bodenplatte / Estrich	14
11	Fliesen	14
12	Sonstige Bodenbeläge (außer Fliesen)	15
13	Natursteinarbeiten	15
14	Schlosserarbeiten.....	15
15	Garage.....	15
16	Außenanlage	15
17	Sonstiges	16



1 Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Allgemeines / Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung beruht auf den Entwurfs-, Ausführungs- und Bauvorlageplänen. Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt. Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden, ebenso eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 2%) sind im Zuge der Ausführungsplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aber aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung der Gebäude haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Die Farbgebung und Materialwahl für die Fassade erfolgt zur Wahrung der Einheitlichkeit und der äußeren Gestaltung des Gebäudes durch die Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG nachstehend auch Bauherr / Bauträger genannt. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen wie die Gestaltung der Fassadenelemente, Putzflächen, eventuellen Dacheindeckungen, Fenster und Außentüren, Brüstungselemente, Balkone und Terrassen sowie anderer Verkleidungen oder an den konstruktiven Bauteilen sind somit durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Bauherrn / Bauträger vorbehalten.

Die in den Verkaufsunterlagen, Grundriss- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Risse zwischen verschiedenen Bauteilen, z.B. zwischen Holzbalken und Putz, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Es gelten die anerkannten Regeln der Technik.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.



Folgende Leistungen sind enthalten:

Die schlüsselfertige Erstellung ohne Bodenbeläge und Malerarbeiten des Hauses, gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattung, Erschließung, die Erstellung notwendiger Gutachten, Baugenehmigung inkl. Gebühren, Architekten- und Ingenieurleistungen inkl. Statik und Vermessung, Bauleitung, Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Hausabnahme sowie der Anschluss des Gebäudes an das Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Breitbandnetz.

Während der Bauzeit sind zum Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrahbauversicherung abgeschlossen.

Zu der Endabnahme wird einmalig ein unabhängiger Sachverständiger hinzugezogen, der eine Abnahmeempfehlung ausspricht. Diese Kosten sind enthalten.

Nicht enthalten sind:

Die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen, Kabelfernsehen, siehe Punkt 6.5. Der Käufer muss mit den Versorgern direkt einen Anschluss- und Versorgungsvertrag abschließen bzw. übernehmen und trägt hierfür die Kosten.

1.2 Planungsänderungen

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungsplanung, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen soweit, sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Sämtliche Materialien im Inneren des Gebäudes können nach Rücksprache mit dem Bauherrn / Bauträger und gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages geändert werden, sofern der Bauablauf nicht gestört wird. Der Käufer ist in der Wahl des jeweiligen Produktes aus dem Sortiment unserer Vertragspartner frei. Eine Vergütung günstigerer Materialien erfolgt nicht. Eventuell entstehende Mehrkosten werden separat in Rechnung gestellt. Im Kaufpreis ist eine Grundberatung enthalten, welche beim Baustartgespräch erfolgt. Hierbei werden alle wichtigen Punkte zum Projekt besprochen und Sonderwünsche sowie Grundrissänderungen entgegengenommen. Nachbemusterungen werden, zusätzlich zu den anfallenden Kosten, mit einer Pauschale von 250,00 € verrechnet.

1.3 Wärmeschutz

Das Gebäude wird gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden EnEV und den KfW 55 Standards ausgeführt.



2 Allgemeine Projektbeschreibung

Der Käufer erwirbt eine Doppelhaushälfte. Das Grundstück wird mit der angrenzenden Doppelhaushälfte nach Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilt. Die Doppelhaushälfte wird unterkellert und in Massivbauweise erstellt. Die Bodenplatte von jeder Haushälfte wird je Doppelhaushälfte als eine miteinander verbundene Bodenplatte ohne Trennung ausgeführt. Die Dachhaut wird ohne Trennung (somit durchlaufend) ausgeführt.

3 Planung

3.1 Planungsleistungen

Das Erstellen der Bauantrags- und Werkplanung ist Bestandteil der Leistung.

3.2 Statik

Die Aufstellung der statischen Berechnung einschließlich aller notwendigen Planunterlagen ist Bestandteil der Leistung.

3.3 Vermessung

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung ist Bestandteil der Leistung.

3.4 Technischer Ausbau

Der technische Ausbau umfasst die Planung und Überwachung der Heizungs- und Sanitäranlage einschließlich der Wärmebedarfsberechnung.

4 Gebäude

4.1 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Aushub bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben einschl. Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

Das vorhandene, abgeschobene und seitlich gelagerte Erdmaterial wird zur Auffüllung, soweit es technisch möglich ist, wiederverwendet. Ansonsten wird dieses fachgerecht entsorgt. Geringfügige Setzungen der Außenanlagen sind unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Es gelten die anerkannten Regeln der Technik.



4.2 Kellergeschoss

Unter der Bodenplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus Magerbeton hergestellt.

Die Fundamente, die Bodenplatte und die Außenwände werden aus WU-Stahlbeton (wasserundurchlässig) nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Außenwände werden mit Hohlwandelementen ausgeführt. Als Hohlwand bezeichnet man zwei Fertigteilplatten, die über einbetonierte Gitterträger miteinander verbunden sind. In den Hohlwandelementen ist je nach Nutzung die statisch erforderliche Bewehrung enthalten. Die Hohlwände werden werkseitig gefertigt und auf die Baustelle geliefert. Nach dem Aufstellen der Hohlwände wird der Zwischenraum zwischen der inneren und der äußeren Betonschale mit Ortbeton ausgegossen. Die Fertigteilplatten und der Ortbeton ergeben somit ein monolithisches Bauteil.

In die Stöße zwischen den Hohlwandelementen und in die Fuge zwischen Bodenplatte und Hohlwandelementen sind Fugenbleche verbaut. Ein Fugenblech ist ein Blechstreifen, um zwei durch eine Fuge getrennte Bauteile aus WU-Beton wasserdicht miteinander zu verbinden. Von außen werden die Stoßfugen der Hohlwandelemente mit einer bituminösen Abdichtung abgedichtet. Die Stoßfugen der Betonwände bleiben von innen sichtbar.

Die im Erdreich liegenden Wandflächen werden mit Perimeterdämmung versehen. Es wird ein Ringerder in Edelstahl V4A für WU-Konstruktion angebracht.

Die Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. nach statischen Vorgaben errichtet.

Als Grundleitungen der Entwässerung werden PVC/PE-Rohre eingebaut, über die die Abwässer nach behördlicher Vorschrift dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Die Kellerfenster werden als isolierverglaste Kunststoff-Fenster, Maße gem. Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung eingebaut. Im erdangefüllten Bereich erhalten die Kellerfenster entsprechende vorgesetzte Fertigteil-Kunststoff-Lichtschächten mit gegen Aufheben gesicherten verzinktem Gitterrost.

4.3 Außenwände ab Erdgeschoss

Die Außenwände des Wohngebäudes bestehen aus Kalksandstein-Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen. Falls aus technischen Gründen erforderlich, werden Betonwände hergestellt. Die Dimensionierung entspricht der Vorgabe der statischen Berechnung.



4.4 Innenwände

Tragende Wände werden aus Kalksandstein gemauert bzw. gem. der Statik und dem Schallschutzvorgaben errichtet. Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise (beidseitig doppelt beplankt) erstellt. Gemauerte Wände werden beidseitig verputzt, Trockenbauwände gespachtelt, jeweils in Oberflächenqualitätsstufe Q2.

4.5 Geschossdecken

Die Decken werden als Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung aus Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) oder Ortbeton hergestellt.

4.6 Treppen

Die Geschosstreppen vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss bestehen aus einer Metallkonstruktion. Die im Standard enthaltenen Treppenstufen sind aus Eiche stabverleimt und lackiert. Der Handlauf ist aus Holz und entspricht dem Material der Treppenstufen. Stahlrahmen und Geländer werden grundiert geliefert. Es erfolgt kein Anstrich des Stahlrahmens und des Geländers.

Um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden, werden die Treppenstufen durch sogenannte Baustufen ersetzt. Die originalen Treppenstufen werden erst bei der Fertigstellung des Bauprojektes montiert.

5 Dachkonstruktion

5.1 Dach

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Die Decke über dem Dachgeschoss (DG) wird betoniert. Es wird eine Dampfsperre aus Bitumen als Notabdichtung aufgebracht. Das Gefälle wird mittels Gefälledämmplatten in entsprechender Dicke nach EnEv 150 kpa aus Polystyrol mit 2 % ausgeführt. Die Abdichtung besteht aus einer FPO Dachdichtungsbahn, wurzelfest, Dicke 1,5 mm. Das Dach ist für Wartungszwecke begehbar. Auf die Attika werden Abdeckungen aus vorbewittertem Zink einschl. Unterkonstruktion montiert. Die Dachbegrünung erfolgt mit Wasserspeicherplatten 40 mm und Substrat 80 mm, im Randbereich wird Kies eingebracht. Es werden Anschlagpunkte vorgesehen.



5.2 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung im Bereich des Flachdaches erfolgt über Flachdachabläufe und Fallrohre in Titan-Zinkblech mit den erforderlichen Formstücken und Fallrohren inkl. der Standrohre aus PVC. Der Anschluss erfolgt an die Grundleitungen.

5.3 Balkone und Terrassen

5.3.1 Konstruktion Balkone / Terrassen

Die Balkone werden als massive Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

5.3.2 Belag

Die Terrasse im Untergeschoss und die Balkone in den Obergeschossen werden mit Betonsteinplatten, im Format 40/40 cm, auf Stelzlagern oder Splittbett belegt mit maximal 25,00 € / m² (Bruttomateriallistenpreis).

5.3.3 Entwässerung

Die Balkone werden mit Balkonabläufen über Fallrohre an die Grundleitung angeschlossen und entwässert.

6 Haustechnik

6.1 Heizung

Zur Wärmeerzeugung wird eine Hocheffizienz-Luft-Wasser-Wärmepumpe als Innen-, Außen- oder Splitgerät (je nach EnEV) mit Pufferspeicher (Fabrikat Buderus, Buderus / Remko, Buderus / Novolan, Viessmann oder gleichwertiger Art) gemäß der gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften installiert. Die Leistung richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Im Außenbereich erfolgt die Montage auf einem Podest. Sie kann typische Immissionen auslösen. Enthalten sind weiterhin alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen und eine außen temperaturabhängige Vorlauftemperaturregelung. Die Heizleistung entspricht der DIN EN 12 831 nach Heizlastberechnung.

Es werden Kunststoffrohre in den erforderlichen Querschnitten verlegt.

Für die Warmwassererzeugung wird ein Warmwasserspeicher eingebaut.



6.2 Fußbodenheizung

In den Wohnetagen sowie im Kellerflur und im Hobbyraum wird eine Fußbodenheizung, Verlegedichte gemäß Wärmebedarfsberechnung, ausgeführt. Die Ausführung erfolgt nach DIN, mit Trägerplatten, Heizkreisverteilern, Stellmotoren und Raumthermostaten zur Einzelraumsteuerung. Je Geschoss wird ein Heizkreisverteiler montiert.

6.3 Lüftungstechnik

Es wird ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung bestehend aus paarweise angeordneten Lüftungsgeräten, gem. Angaben des Energieberaters. Es wird ein Produkt der Firma Inventer oder gleichwertiger Art verbaut.

6.4 Sanitärinstallation

6.4.1 Wasseranschluss

Der Wasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum.

6.4.2 Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden entsprechend der geltenden Richtlinien hergestellt. Die Kaltwasserleitung erhält hinter der Wasseruhr einen Feinfilter.

6.4.3 Entwässerungsanlagen

Abwasserleitungen werden entsprechend den gängigen Vorschriften hergestellt mit Anschluss an die Grundleitungen mit Reinigungsöffnungen. Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommen schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb des Gebäudes werden Kunststoffrohre (HT) verwendet.

6.4.4 Kaltwasser-Außenzapfstellen (Frischwasser)

Es werden zwei Kaltwasser-Außenzapfstelle im Außenbereich installiert.

6.4.5 Sanitärausstattung / Zubehör

Ausgeführt werden alle in den Plänen der Bäder und WCs dargestellten Objekte. Duschkabinen sind nicht enthalten. Alle Armaturen werden als Aufputz Armaturen ausgeführt. Nachfolgend werden die Materialien, Fabrikate und Ausstattungsgegenstände der einzelnen Ausstattungsstile beschrieben. Hierbei handelt es sich um einen Gestaltungsvorschlag.



Eventuell entstehende Mehrkosten werden separat in Rechnung gestellt. Eine Vergütung bei der Auswahl günstigerer Objekte erfolgt nicht.

Badausstattung:

Objekte:

Es sind Objekte der Serie Starck 3, Marke Duravit (Designer Philippe Starck) oder alternativ Renova Nr. 1 Plan

Armaturen:

Armaturen der Firma Talis S

Duschen:

Die Duschen mit einem Maß bis zu 90 cm x 90 cm, werden bodengleich ausgeführt. Eine Duschartrennung ist Eigenleistung des Erwerbers. Die Abflusssrinne wird aus Edelstahl erstellt.

Sanitärobjekte:

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt und bemustert.

Waschtisch Bad:	600 mm Breite
Waschbecken WC:	450 mm Breite
Waschtisch Armaturen:	Hansgrohe Talis S, Chrom, Einhebel-Waschtischmischer
WC-Anlage:	Tiefspül-WC, mit Sitz und Deckel mit Absenkautomatik Soft-Close Funktion
Duscharmatur:	Hansgrohe Talis S, Chrom, Unterputzbrausebatterie, UP-Einhebel-Brausemischer, Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange L=90 cm.

Küche:

Ein Kaltwasser- und Warmanschluss sowie ein Abwasseranschluss werden vorgesehen. Einbauküchen sind Käuferleistung. Liegt zeitgerecht eine Küchenplanung des Erwerbers vor, so kann diese - sofern technisch möglich und zumutbar - berücksichtigt werden. Ansonsten werden Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse gem. Verkaufsplan hergestellt.



Hausanschlussraum / Abstellraum im Kellergeschoss:

Ein Stahlausgussbecken inklusive einer Wassermischbatterie und mit Warmwasseranschluss (nach Bedarf wird zur Abwasserbeseitigung eine fäkalienfreie Hebeanlage eingebaut).

6.5 Elektroinstallation

6.5.1 Allgemeines

Der Hauptanschluss sowie die Messeinrichtungen befinden sich im Hausanschlussraum.

6.5.2 Kabelfernsehen

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen wird durch entsprechende Versorgungsleitungen gewährleistet. Mit dem jeweiligen Netzanbieter wird ein befristeter Vertrag durch den Bauträger abgeschlossen, in den die Eigentümer eintreten. Die Installation erfolgt vom Hausanschlussraum mit Koaxialleitungen bis zu den betriebsfertigen TV-Anschlussdosen.

Es wird ein Mess- und Übergabeprotokoll der elektrischen Anlage erstellt. Die Verkabelung und erforderlichen Messungen erfolgen nach VDE 0100 und der geltenden Richtlinien.

6.5.3 Klingelanlage

Das Haus erhält eine Klingelanlage bestehend aus einem Klingeltaster vor der Hauseingangstür, sowie eine Videosprechanlage im Bereich der Klingelanlage. In jeder Wohneinheit wird im Flur eine Sprechanlage mit Farbmonitor und einem elektronischen Türöffner installiert.

6.5.4 Multimedia-Verteilung (für LAN, Telefon und Kabelfernsehen)

Vom Hausanschlussraum werden sternförmig Duplex-Datenleitungen bestehend aus Netzwerkkabel (Cat. 7) zu den Räumen Wohnzimmer, Schlafzimmer und soweit vorhanden Kinder- und Arbeitszimmer verlegt.

Die Kabel enden in Unterputzdosen mit einer Federdeckelabdeckung. Der Einbau von Datendosen, TAE Dosen, ISDN Dosen und die Patchleiste im Hausanschlussraum gehört nicht zum Lieferumfang.



6.5.5 Ausstattung der Räume:

Als Schalter- und Steckdosenprogramm innerhalb der Wohnungen werden Großflächenschalter, Fabrikat Busch-Jäger aus dem Sortiment der Serie Reflex SI/ Reflex SI Linear oder vergleichbar, Farbe Weiß, eingebaut. Die Installation erfolgt im Wohnbereich unter Putz und in allen weiteren Bereichen auf Putz (z.B. Keller).

Wohnen: 1x Deckenauslass in Ausschaltung, 1 x Deckenauslass in Wechselschaltung, 1 x TV- und Rundfunkanschluss, 10 x Steckdosen, 1 x Unterputzdose mit Netzwerkkabel (Cat.7).

Schlafen (soweit vorhanden Kinder- und Arbeitszimmer und Studio/Dachspitz): 1 x Deckenauslass in Ausschaltung, 1 x TV- und Rundfunkanschluss, 3 x Steckdosen, 1 x Unterputzdose mit Netzwerkkabel (Cat.7).

Küche: 1 x Deckenauslass in Ausschaltung, 1 x Steckdose für einen Kühlschrank, 1 x Steckdose für den Anschluss einer Dunstabzugshaube, 1 x Steckdose für den Anschluss einer Geschirrspülmaschine, 1 x Steckdose für den Anschluss eines Backofens, 1 x Herdanschlussdose, 6 x Steckdosen.

Bad: 1 x Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollschalter, 1 x Wandauslass in Ausschaltung 2 x Steckdosen.

Gäste WC: 1 x Deckenauslass in Ausschaltung mit Kontrollschalter, 1 x Wandauslass in Ausschaltung 2 x Steckdosen.

Balkon / Terrasse / Dachterrasse / Loggia: 1 x Außensteckdose (abschaltbar mit Kontrollleuchte), 1 x Wandauslass von innen abschaltbar,

Kellerräume / Nebenräume: 1 x Deckenauslass in Ausschaltung, 1 x Steckdose.

Flur KG: 1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung, 1 x Steckdose

Diele EG: 1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung, 1 x Steckdose

Flur OG: 1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung, 1 x Steckdose

Hauseingangsbereich: 1 x Deckenauslass vor der Haustür, schaltbar über eine Ausschaltung in der Diele.

Treppenhaus: 1 x Wandauslass in Wechselschaltung pro Geschoss

Hausanschlussraum: 1 x Deckenauslass in Ausschaltung, 2 x Steckdosen, separater Stromkreis für die Heizungsanlage, 2 x Steckdosen separat abgesichert für den Anschluss einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners.

Es sind 10 zusätzliche Steckdosen nach Positionsangabe durch den Käufer im Preis enthalten, sofern die Auswahl rechtzeitig auf Anforderung des Bauträgers erfolgt.



6.5.6 Rauchwarnmelder

In den Schlafräumen und den dazu gehörigen Fluchttüren werden Rauchmelder gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) installiert.

7 Fenster und Türen

7.1 Fenster

Es werden Kunststoff-Fenster aus mit mindestens 6-Kammerprofilen, Farbe außen Basaltgrau / innen Weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung teilweise mit Festverglasungen (U-Werte gem. Energieeinsparberechnung) eingebaut. An sämtlichen Brüstungsfenstern (ausgenommen sind Kellerfenster), werden als Abdeckung des Mauerwerks im Außenbereich zu den Fenstern abgestimmte graue Aluminium-Fensterbänke verbaut (Anzahl, Größe und Beschlagfunktion gem. Vertragsgrundriss). Die Montage erfolgt gemäß den Richtlinien der EnEV.

Die Beschläge sind als Einhand-Dreh-Kipp oder Einhand-Dreh-Beschläge vorgesehen. Serienmäßig werden, wenn es die Flügelgröße zulässt, 4 Sicherheits-Pilzkopfverriegelungen und Stahl-Sicherheitsschließstück pro Flügel montiert.

7.2 Rollläden

Alle rechteckigen Fenster in der senkrechten Gebäudehülle erhalten Rollläden aus stabilen und witterungsbeständigen Aluminium-Profilen mit Lüftungsschlitzen. Alle Rollläden sind elektrisch zu bedienen. Die Ausführung erfolgt als beidseitig einputzbarer Rollladenkasten mit Revision außen. Kellerfenster, sowie eventuelle Dachfenster oder Lichtkuppeln erhalten keinen Rollladen.

7.3 Hauseingangstür

Die 1-flügelige Aluminium-Haustür mit Aluminium-Einstandsfüllung kann im Profilsystem GT 180 aus dem Katalog Optimo (Seite 2-9) unseres Vertragspartners gewählt werden. Die 3-fach Verglasung hat außen eine 6 mm VSG-Sicherheits-scheibe. Trendfarbe beidseitig gemäß Katalog, Elektrischer Türöffner und Tagesfalle werden serienmäßig eingebaut.

Die Außengriffstange und Ornamentglas sind gemäß Katalog frei wählbar.

Es werden 3 Schlüssel für die Hauseingangstür übergeben.



7.4 Innentüren

Die Innentüren (Türblätter, Zarge mit Futter und Bekleidungen) werden als Röhrenspantüren mit dreiseitiger Anschlagdichtung eingebaut. Als Drückergarnitur wird ein Edelstahlrücken, Fabrikat Hoppe, Typ AMSTERDAM, oder gleichwertiger Art, montiert. Die Innentüren erhalten die Oberfläche mit CPL-Beschichtung, Farbe Weiß. Es wird ein Buntbartschloss mit je einem Schlüssel eingebaut. Die Höhe der gefalzten Türblätter beträgt 2,11 m.

Die Bäder erhalten jeweils einen WC-Schloss-Türbeschlag.

8 Putzarbeiten / Fassade

8.1 Außenfassade

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gem. Herstellerangabe und Stärke gem. Energieeinsparnachweis, mit mineralischer Dünnschichtarmierung und Kunstharz-Oberputz (Kratzputzstruktur, Kornstärke 2-3 mm, Farbe gemäß der Ansichtspläne) ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Bauherrn / Bauträger. Teilflächen werden farbig abgesetzt gemäß den Vorgaben des Bauherrn / Bauträgers und wie in den Ansichtszeichnungen dargestellt.

8.2 Innenputz

Die Innenoberflächen der Mauerwerkswände in den Wohnungen erhalten einen einlagigen Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2.

Bei allen Maßangaben in den Plänen ist der Innenputz (ca. 2 cm) nicht berücksichtigt.

Bei Ausführung der Geschossdecken in Ortbeton wird die Unterseite verputzt, bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen verspachtelt. Bei tapezierfähigen Stahlbetondecken im Wohnbereich werden die Stöße in Qualität Q2 verspachtelt.

Sämtliche vertikalen Außenecken sind mit Eckschienen versehen.

Die gemauerten Wände des Treppenhauses werden zusätzlich verputzt, Oberflächenqualitätsstufe Q2.

Die gemauerten Kellerwände werden in Qualitätsstufe Q2 verputzt.

9 Malerarbeiten

Es werden keine Malerarbeiten ausgeführt. Die Wandanschlüsse der Zargen der Innentüren werden nicht versiegelt.



10 Bodenplatte / Estrich

Das Kellergeschoss erhält einen Wärmedämmestrich auf Trennlage gemäß DIN und EnEV. Gleichzeitig werden umlaufende Randdämmstreifen als Bewegungs- und Schallentkopplungsfuge eingebaut.

In den Wohnräumen wird ein Zementestrich mit Bodenheizung und Trittschalldämmung/ Wärmedämmung mit umlaufenden Randdämmstreifen als Bewegungs- u. Schallentkopplungsfuge eingebaut.

11 Fliesen

Es werden keine Fliesen außer in den Bädern und im WC verbaut.

11.1 Bodenfliesen

Im Bad und WC werden Bodenfliesen verlegt. Sämtliche Fliesen erhalten eine graue Verfugung. *Ansonsten erhalten keine Räume Bodenfliesen.*

11.2 Wandfliesen

Wandfliesen werden nur in den Bädern und dem WC umlaufend 1,50 m hoch, im Bereich der Dusche deckenhoch ausgeführt. Die Fensterbänke der Bäder werden gefliest.

Gestaltungswünsche bei den Fliesen können bei zeitgerechter Absprache berücksichtigt werden. Mindermengen bei Wandfliesen sind hierbei nicht vergütungsfähig.

11.2.1 Materialansatz

Bei den zur Ausführung kommenden Fliesen wird als Fliesen-Materialpreis ein Bruttoverkaufspreis von 30,00 € / m² angesetzt. Grundlage für diese Berechnung sind die empfohlenen Bruttoverkaufspreise der Hersteller. Eine Vergütung bei der Auswahl günstigerer Fliesen erfolgt nicht.

Die Bodenfliesen werden im Format 30/60 und $\frac{3}{4}$ Verband verlegt. Die Wandfliesen werden im Kreuzverband verlegt. Sonderverlegungen und Sonderfliesen, wie z.B. spezielle Sockelfliesen, Dekorfliesen, Bordüren und Diagonalverlegungen sowie spezielle Fliesenraster sind nicht vereinbart, können jedoch als Sonderwunsch ausgeführt werden. Ein eventuell entstehender Mehraufwand in der Verlegung ist separat zu vergüten.



12 Sonstige Bodenbeläge (außer Fliesen)

In allen Wohn- und Kellerräumen werden keine Bodenbeläge (mit Ausnahme in den Bädern sowie im WC siehe Punkt 11 Fliesen) verlegt.

13 Natursteinarbeiten

Sämtliche Fenster mit gemauerten vorstehenden Brüstungen erhalten Innenfensterbänke in Naturstein, geschliffen, poliert und seitlich eingeputzt (außer Bäder und Küche).

14 Schlosserarbeiten

14.1 Geländer

Balkone erhalten ein lackiertes Stahlgeländer, Farbe Anthrazit, mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf oder ein verzinktes Stahlgeländer. Die gestalterischen Angaben bleiben dem Bauherrn / Bauträger vorbehalten.

15 Garage

Eine Garage wird entsprechend der Planunterlagen vorgesehen. Hiervon ausgenommen ist Haus Nr. 6. Die Garagen werden als Fertigteilgarage in Stahlbetonkonstruktion in der Farbe Weiß ausgeführt. Es wird ein elektrisch betriebenes Sektionaltor in der Farbe verkehrsweiß, mit zwei Handsendern verbaut. Die Garage wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet. Die Dachentwässerung wird an die Hausentwässerung angeschlossen.

16 Außenanlage

Die Außenanlage wird gestalterisch nach den Angaben des Bauherrn / Bauträgers hergestellt, der sich nach den Vorgaben eines Gartenlandschaftsbauers richten wird.

Stellplätze, Fahr- und Gehwegbefestigung in Rechteckbetonsteinpflaster, Farbe Grau, mit entsprechendem Unterbau.

Falls höhenmäßig erforderlich, werden Stufen im Bereich der Zuwegung ausgebildet. Ebenso wird ein Abstellplatz für Mülltonnen errichtet. Eventuell vorhandene Höhenunterschiede zwischen den Grundstücksgrenzen bzw. den angrenzenden Straßen und Wegen werden mittels Böschungen bzw. L-Steinen überbrückt. Falls erforderlich wird ein Geländer zur Absturzsicherung angebracht.



In der Länge der Fassade wird ein Traufstreifen aus Schotter (mit Kantensteinen eingefasst) bzw. aus Platten ausgeführt.

Falls erforderlich wird auf dem Grundstück eine Zisterne gemäß Vorgabe der Gemeinde-Satzung eingebaut. Die Wasserzuführung zur Zisterne erfolgt über die Dachentwässerung. Ein Überlauf an das Kanalsystem wird eingebaut. Die Lage der Zisterne ergibt sich aus dem Außenanlagenplan.

Die Außenanlagen sind, bis auf die hier beschriebenen Leistungen, nicht Bestandteil der Leistung. Zu den Außenanlagen gehören (die nicht zu den Leistungen des Bauherrn / Bau-träger gehören) z.B. Außentreppen und alle damit verbundenen Arbeiten, der Mutterboden für die Anlegung des Gartens, der Rasen, Bäume, Pflanzen, etc..

17 Sonstiges

Im Leistungsumfang ist eine Bauendreinigung enthalten. Die Feinreinigung, die den eigenen Vorstellungen des Erwerbers entspricht, ist Sache des Käufers.

Bauleistungen und Ausstattungen, die hier nicht ausdrücklich beschrieben sind, sind nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungen. Alle im Angebot oder der Baubeschreibung genannten Preise sind Brutto-Hersteller-Listenpreise bzw. Verkaufspreise des für Teile der Bemusterung herangezogenen und dem Bauherren / Bau-träger benannten Partnerunternehmens / Baustoffzentrums. Alle genannten Preise sind unsere Verkaufspreise und verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Bemusterung findet in den jeweiligen Bemusterungszentren unserer Fachbetriebe statt.

Das Bauwerk wird innerhalb von 16 Monaten ab Baubeginn fertiggestellt. Die Außenanlagen werden innerhalb von 16 Monaten ab Baubeginn fertiggestellt.

Es erfolgt ein Blower-Door-Test.

Der Planungsstand dieser Baubeschreibung ist August 2020. Stand 05.08.2020

