

Baubeschreibung

**Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
Lembergstr. 3, 78727 Oberndorf – Lindenhof**

Standard nach KfW-Effizienzhaus 55

1. Allgemeine Beschreibung

Das Bauvorhaben wird in ökologischer Holzrahmenbauweise erstellt. Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug stufenfrei erreichbar. Das Gebäude ist 3-geschossig. In jeder Etage befindet sich eine barrierefreie Wohnung nach LBO §35. Im UG befindet sich der Technikraum, Trockenraum, Fahrradraum, sowie für jede Wohnung ein Kellerraum.

2. Erschließung

2.1 Zufahrt und Zugang

Der Zugang und die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Lembergstraße. Wegbefestigung mit Beton oder Betonpflaster. Teilweise werden die Betonpflastersteine farblich abgesetzt.

2.2 Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Das Gebäude erhält einen Trinkwasseranschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Der Hauptwasserzähler wird im Hausanschlussraum im Untergeschoß angebracht. Jede Wohnung bzw. Nutzungseinheit erhält Kalt- und Warmwasserzähler in der Wohnung. Alle Abwasserleitungen werden entsprechend dem Entwässerungsgesuch verlegt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Der Stromanschluss erfolgt an das Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

Das Gebäude wird über Breitbandkabel oder Satellit versorgt. Jede Wohnung bzw. Nutzungseinheit erhält eine Anschlussstelle.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind einschließl. der anfallenden Anschlussgebühren im Kaufpreis enthalten.

3. Baukonstruktion

3.1 Abdichtung

Abdichtung des UG nach Erfordernis durch Bitumendickbeschichtung oder wasserundurchlässigen Beton.

3.2 Bodenplatte

Das Untergeschoss erhält durchgehend eine Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen auf einer Sauberkeits- und Kiesfilterschicht.

3.3 Außen- und Innenwände - Untergeschoss

Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton $d = 24$ cm bzw. nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände werden aus Holzrahmenwänden hergestellt. Kellertrennwände werden als Trennwandsystem aus Holz und einer Tür mit einem Profilzylinderschloss ausgeführt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen im UG werden in den Keller- und Gemeinschaftsräumen sichtbar an Decken und Wänden verlegt. Die Außenwände werden von außen gedämmt, abgedichtet und mit einer vorgestellten Noppenbahn geschützt.

3.4 Außen- und Innenwände – Wohngeschosse

Alle Wände werden in Holzrahmenbauweise nach den Schall- und Brandschutzrichtlinien erstellt. Wohnungs- und Flurtrennwände werden 2-schalig ausgeführt.

Die Außenwände erhalten innen eine Installationsebene sowie eine Gipsplattenbeplankung und außen eine Beplankung mit Holzfaserverputzträgerplatten, einer Gewebespachtelung und Fertigputz.

3.5 Geschossdecken

Die Decke über UG wird als Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die übrigen Geschossdecken werden als Holzbalkendecke nach statischen Erfordernissen und entsprechendem Schall- und Brandschutz ausgeführt.

3.6 Dach und Dachaufbau

Das Pultdach wird als Brettstapeldecke in Sichtqualität ausgeführt. Die Untersichtseite wird weiß lasiert. Darüber wird eine vollflächige Dämmung entsprechend den KfW-Richtlinien sowie eine Eindeckung aus Betondachsteinen verlegt.

3.7 Balkone

Die Balkone werden als Stahlkonstruktion mit einem Geländer aus verzinktem Stahl hergestellt und erhalten einen hochwertigen Terrassendielenbelag. Vor den Terrassentüren werden Fassadenrinnen eingebaut. Die Entwässerung erfolgt über eine außenliegende Kastenrinne.

3.8 Klempnerarbeiten

Sämtliche Blechteile im Außenbereich, wie Regenrinnen, Regefallrohre, Anschlussbleche und Verwahrungen werden aus Titanzinkblech oder beschichtetem Aluminiumblech entsprechend dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

3.9 Fenster

In allen Wohngeschossen werden weiße Kunststofffenster und Balkontüren mit 3-fach Verglasung eingebaut.

Alle Fenster werden mit umlaufenden Falzdichtungen ausgeführt. Sämtliche Fenster erhalten hochwertige Wärmeschutzgläser mit einem U-Wert von ca. $0,75 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Außer den Festverglasungen erhalten alle Fenster verdeckt liegende Einhand-Drehbeschläge mit sichtbaren Bändern.

Außen werden Fensterbänke aus abgerundeten Aluminiumprofilen oder Granit eingebaut. Fenster mit Brüstung erhalten innen Steinfensterbänke. Für die Frischluftnachströmung werden dafür vorgesehene Öffnungen im Fenster integriert.

4. Installationen

4.1 Heizung

NOVELAN Luft/Wasser/Wärmepumpe. Wärmepumpe wird außen, Puffer und Speicher im Technikraum installiert.

Die Anlage erhält eine automatische, witterungsabhängig geführte zentrale Regelung. Das Leitungssystem wird wärmegeklämt nach Heizanlagenverordnung auf dem Fußboden verlegt; im UG Leitungsführung unter der Decke. Steigleitungen in den Installationsschächten. Zweirohrsystem unter dem Estrich von den Steigleitungen zum Heizungsverteilerkasten. Jede Wohnung erhält einen Heizungsverteilerkasten mit elektrischen Stellmotoren für die einzelnen Heizkreisläufe innerhalb der Wohnung, einschließlich Wärmemengenzähler. Lage der Heizungsverteiler nach technischen Erfordernissen.

Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und elektrisch gesteuertem Raumthermostat in jedem Zimmer außer Abstellräumen und WC bzw. nach technischen Erfordernissen. Im Bad wird zur Unterstützung der Fußbodenheizung (Fußbodentemperierung) ein Handtuchheizkörper mit elektr. Heizpatrone vorgesehen, der auch außerhalb der Heizperiode genutzt werden kann.

Heizkostenabrechnung über einen zentralen, elektronischen Wärmemengenzähler je Wohnung (Mietzähler), im Heizungsverteilerkasten untergebracht.

Zentrale Warmwasserbereitung über die der Heizanlage nachgeschalteten temperaturgesteuerten Warmwasserspeicher, Dimensionierung des Speichers gemäß Planung des Fachingenieurs.

4.2 Sanitär

Die Entwässerungsfalleleitungen bestehen aus Gussrohren oder Kunststoffrohren. Die Rohre werden über Dach entlüftet. Die Sanitärgegenstände werden mit hitzebeständigen Kunststoffrohren an die Falleleitungen angeschlossen. Schallschutz nach DIN.

Kalt- und Warmwasserleitungen vom Heizraum zu den Entnahmestellen werden in Kunststoff-Verbundrohren ausgeführt. Durch eine Warmwasserzirkulationsleitung steht jederzeit warmes Wasser zur Verfügung.

4.21 Be- und Entlüftung

Alle Bäder und WCs erhalten eine über Hygrostat gesteuerte Lüftung über Einzelraumabluftventilatoren über Dach.

4.22 Sanitärausstattung Wohnungen

Küche:

Für die Spüle werden Kalt-, Warm- und Abwasseranschlüsse installiert. Diese enden vor der Wand des Installationsschachtes bzw. bei Eintritt in die Küche.

Bad:

Einrichtungsgegenstände (Porzellan, weiß) aus dem Programm der Fa. Bucher, Serie VIGOUR, mit Armaturen der Fa. Hansgrohe oder gleichwertig.

Sanitärobjekte: wandhängendes Klosett, spülrandlos, Einbauspülkasten mit Spartaste, Klosettsitz aus Kunststoff, Deckel mit Absenkautomatik. Waschtisch ca. 60/44 cm, Einlochbatterie als Einhebelarmatur mit festem Auslauf. Bodenbündige Duschen mit Duschrinnen, ca. 90/120 cm mit Kopf- und Handbrause.

Sep. WC:

wandhängend WC wie oben, Waschtisch aus Sanitärporzellan ca. 45/32 cm mit Einhebelarmatur für Kalt- und Warmwasser.

4.3 Elektro

Die Elektroinstallation der Wohnungen entspricht den VDE Richtlinien und den Bestimmungen des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens. Im Gesamtpreis der Wohnung sind der Zählerschrank, die Zuleitung vom öffentlichen Netz, wie auch sämtliche weitere Installationen innerhalb der Wohnungen entsprechend nachfolgender Aufstellung enthalten. In den Kellerräumen erfolgt die Installation auf Putz.

4.31 Schalter und Steckdosen

Alle Schalter und Steckdosen werden im Jung AS-Programm oder gleichwertig eingebaut. Farbe: reinweiß, RAL 9010.

4.32 Unterverteiler

Die Unterverteiler werden nach den örtlichen Gegebenheiten in den Dielen oder Fluren innerhalb der Wohnungen installiert.

4.33 Stromzähler

Die Stromzähler sind zentral im UG angeordnet. Sämtliche zur Wohnung gehörende Verbraucher (z.B. Steckdosen und Beleuchtung im Abstellraum, Terrasse – Balkone) werden über den jeweiligen, der Nutzungseinheit zugehörigen Stromzähler, abgerechnet.

Die Allgemeinräume, Außenbeleuchtung, Hauszugänge, Treppenhaus usw. erhalten einen gemeinsamen Allgemeinzähler.

4.34 Elektroausstattung der Wohnungen

Die Beleuchtungskörper sind im Kaufpreis der Wohnungen nicht enthalten.

Diele / Flur:

- 2 Brennstellen in Wechselschaltung
(barrierefreie Wohnungen: 1 Brennstelle in Wechselschaltung)
- 2 Steckdosen
- 1 Türsprechanlage und Türöffnerfunktion; Fabrikat Siedle oder gleichwertig

Wohnen:

- 1 Brennstelle Wechselschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose beim TV-Anschluss
- 1 Multimediadose für Telefon-, Radio- und Fernsehanschluss

Essen:

- 1 Brennstelle in Einfachsaltung
- 2 Steckdosen

Schlafen:

- 1 Brennstelle in Tastschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Multimediadose

Kinder / Gast:

- 1 Brennstelle in Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Multimediadose

Küche:

- 1 Brennstelle in Einfachsaltung
- 5 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Ablufthaube

Bad:

- 1 Brennstelle mit Einfachsaltung
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

Sep. WC:

- 1 Brennstelle mit Einfachsaltung
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter

Hauswirtschaftsraum:

- 1 Brennstelle in Einfachschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Steckdosen für Waschmaschine / Trockner

Kellerabstellraum:

- 1 Brennstelle mit Einfachschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter

Balkon / Terrasse:

- 1 Außenleuchte von innen schaltbar
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

4.35 Telefonanlage / Fernsehen / Hörfunk

Das Gebäude wird mit einem Telefonanschluss und mit einem Radio- / Fernsehanschluss (wenn vorhanden Breitbandkabel) versorgt.

4.36 Rauchwarnmelder

Rauchmelder (evtl. Funk) auf Mietbasis nach gesetzlicher Vorschrift. Die Lieferung, Montage und Wartung erfolgt durch den von der Verwaltung beauftragten Dienstleister.

4.37 Beleuchtung Allgemeinräume

Die Beleuchtung am Hauseingang, Treppenhaus, Gemeinschaftsräume und Kellerflure erfolgt über Bewegungsmelder, evtl. Taster mit Decken- bzw. Wandleuchten. Hier sind Beleuchtungskörper inkl. energiesparender Beleuchtungsmitteln vorgesehen.

5. Wohnungslüftung

Nach dem Lüftungskonzept des Fachingenieurs wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentraler Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung installiert. Die erforderlichen Nachströmelemente werden als Fensterfalzlüfter in den Fensterrahmen eingebaut. Bei den Innentüren wird das Türblatt unten leicht gekürzt.

6. Ausbaumaterialien

6.1 Putzarbeiten

Die Betonwände im UG werden verspachtelt und weiß gestrichen. Alle Wände und Deckenuntersichten in den Wohngeschossen werden mit Gipsfaser- bzw. Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt.

6.2 Estrich und Dämmung

Alle Räume in den Erd- und Obergeschossen erhalten einen schwimmend verlegten Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. In den Kellerräumen, Technik- und Trockenraum wird ein Estrich auf Trittschalldämmung eingebaut.

6.3 Fliesenarbeiten

Alle Bäder und Duschen werden im Bereich der Dusche deckenhoch im übrigen Bereich ca. 1,25 m hoch gefliest. WC-Wände werden ca. 1,25 m hoch gefliest.

In Bad, WC und Hauswirtschaftsraum erhalten die Böden einen Fliesenbelag. Format der Wand- und Bodenfliesen ca. 30/60 cm. In der Küche werden keine Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Käufer bis zu einem Bruttomaterialpreis von 25,00 €/m².

Eine Rückvergütung bei Auswahl von günstigeren Fliesen erfolgt nicht.

Flure, Treppen und Podeste werden mit einem Natursteinbelag (Granit) belegt.

Die Böden der Kellerräume sowie des Trockenraumes werden gefliest oder erhalten eine PU-Acrylsiegelbeschichtung.

6.4 Anstrich- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken aller Wohnräume, Dielen, Küchen, Abstellräume in den Wohngeschossen werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Auf Wunsch können gegen Aufpreis auch andere Tapeten oder Strukturputz angebracht werden. Wände und Decken der Untergeschosse werden weiß gestrichen. Schalungen im Außen- und Innenbereich werden mit offenporiger Lasur gestrichen. Im Flur und Treppenhaus wird ein Strukturputz aufgebracht.

6.5 Türen

Hauseingangstüre:

Aluminiumtüre mit Sicherheitsprofilzylinder, elektrischem Türöffner, Obertürschließer, Edelstahlstoßgriff außen und einbruchhemmender Mehrfachverriegelung. Glasfelder an dem Haustürelement werden mit Wärmeschutzglas ausgeführt. Ausführung Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

Wohnungseingangstüren:

Schallschutztüre in Holz, Farbe weiß mit Türspion und Schall-Ex-Bodendichtung.

Innentüren:

Wohnungsinnentüren in weiß mit umlaufender Profildichtung, Drückergarnituren aus Edelstahl und Buntbartschloss mit je einem Schlüssel, im Bad / WC Drehknopfgarnitur.

Schließanlage:

Jeder Käufer erhält 3 Schlüssel entsprechend dem Schließplan (mit einem Schlüssel ist die Haustür, Wohnungseingangstür und der Abstellraum zu öffnen).

Briefkasten:

Für alle Hauseinheiten wird am Hauszugangsbereich ein Briefkasten aufgestellt.

6.6 Beschattung

Jalousien und Rolladenkästen sind wärmegeklämt und in der Putzfassade integriert. An der Ost- und Westfassade des Gebäudes (außer Bad) werden elektrisch betriebene Rolläden mit Kunststoffbehang eingebaut. Alle übrigen Fenster in den Wohnräumen und Bad erhalten elektrisch betriebene Jalousien. Das Treppenhaus und die Untergeschoss-Fenster erhalten keine Beschattung.

6.7 Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafräumen werden Parkettböden oder Vinyl nach Mustervorlage (Material bis 35,00 €/m² inkl. MwSt.) verlegt. Minderpreise werden nicht erstattet.

6.8 Treppenhaus

Im UG Fertigteiltreppenkonstruktion aus Betonfertigteilen mit Schallschutzaufleger vom Gebäude getrennt. Ausführung nach statischen Erfordernissen. Im EG und OG wird eine Treppe mit Stahlwangen und Stufen aus Granitplatten eingebaut. Treppen und Podeste erhalten ein Stahlgeländer mit Edelstahl-Handlauf.

Zusätzlich wird vom UG bis ins DG ein Personenaufzug eingebaut.

7.0 Außenanlage

Roh- und Feinplanie mit Erdmaterial und Rasensaat. Evtl. Vorschriften des Baurechtsamtes hinsichtlich Bepflanzung, Anböschung usw. werden berücksichtigt.

Befestigte Flächen im Außenbereich werden mit Sickerpflaster hergestellt.

8.0 Baureinigung

Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein. Eine Endreinigung durch den Käufer ist dennoch erforderlich.

9.0 Sonstiges

Vom Käufer auszuwählende Positionen wie z.B. Bodenbeläge oder Fliesen werden beim Bauträger bzw. in den Ausstellungen der Fachpartner bemustert. Die endgültige Ausführung wird in einem gemeinsamen Termin mit dem Bauträger schriftlich festgelegt.

Für die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen, sowie für den Winterdienst wird ein Hausmeister beauftragt. Die Kosten werden den Eigentümern entsprechend der vereinbarten Aufteilungsschlüssel mit dem Hausgeld in Rechnung gestellt. Die genaue Abrechnung erfolgt einmal jährlich im Zuge der Nebenkostenabrechnung. Diese Festlegungen können von der Eigentümerversammlung ggf. geändert werden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Wänden hervorrufen. Diese stellen keinen Mangel dar; sie berechtigen daher nicht zur Mängelrüge. Für Setzungen der aufgefüllten Arbeitsräume wird keine Gewährleistung übernommen.

Ebenso kann für evtl. Setzungen im Estrich und Auswirkung auf Silikonfugen keine Gewährleistung übernommen werden.

Sämtliche Dichtungsfugen sind Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Unsachgemäße Bedienung aller Fenster und Türen in Wohnungen / Gebäude werden von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Schrankeinbauten, Möbel, Faltschleusen etc. geben nur die Stellmöglichkeiten an. Einrichtungsgegenstände, die mitgeliefert werden, sind in der Baubeschreibung aufgenommen. Der Leistungsumfang der Außenanlagen einschl. der Pflanzungen ist ausschließlich unter der Position „Außenanlage“ beschrieben. Die in den Bauplänen eingezeichneten Pflanzen, Bäume, Sträucher etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten, sondern dienen ausschließlich der Verdeutlichung einer räumlichen Darstellung.
„Oder“-Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Um die Einheitlichkeit des Hauses im Äußeren zu wahren, wird die äußere Farbgebung vom Architekten festgelegt.

Änderungen aus technisch bedingten, baurechtlichen Gründen sowie Änderungen der Baustoffe, insbesondere durch Lieferschwierigkeiten bleiben vorbehalten. Bei Änderungen wird gleichbleibende Qualität zugesichert. Änderungen bzw. Verlegungen der Installationsschächte (wenn technisch bedingt) bleiben vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Wertminderung. Bei Massivholzteilen, z.B. sichtbare Sparren und Deckenbalken im Dachgeschoß, werden vorgetrocknete Hölzer verwendet, trotzdem ist ein Verdrehen und eine Rissbildung nicht auszuschließen. Dieses stellt keinen Schaden dar und berechtigt nicht zu Mängelrüge.

10.0 Wohnungsübergabe

Die Wohnungsübergabe erfolgt rechtzeitig vor dem Einzug in einer förmlichen Begehung der Wohnung. Hierbei ist der jeweilige Käufer, sowie der verantwortliche Bauleiter anwesend. Bei dieser Baubegehung werden alle noch beanstandeten Mängel zu Papier gebracht. Eine solche Begehung erfolgt auch für das Gemeinschaftseigentum. Wir verpflichten uns, diese Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben.

11.0 Gewährleistung

Die Gewährleistung für Ihre Wohnung und des Gemeinschaftseigentums beträgt im Normalfall, laut BGB, 5 Jahre. Die Gewährleistung für die Außenanlage beträgt laut BGB 2 Jahre.

12. Zahlungsplan

Der Kaufpreis der Wohnung einschließlich der Stellplätze ist in Raten entsprechend dem Baufortschritt zu begleichen.

1. Rate: nach Beginn der Erdarbeiten	30,0 %
2. Rate: nach Rohbaufertigstellung einschl. der Zimmerarbeiten	28,0 %
3. Rate: nach Fenstereinbau einschl. Verglasung	7,0 %
4. Rate: nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	11,9 %
5. Rate: nach Innenputz; ausgenommen Beiputzarbeiten und Estricharbeiten	6,3 %
6. Rate: nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie Fassadenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe	13,3 %
7. Rate: nach vollständiger Fertigstellung	3,5 %
Gesamtkaufpreis	100,00 %

Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen unterliegen den gesetzlichen Richtlinien der für die Wohnungsunternehmen gültigen Bestimmungen. Die genannten Preise sind Festpreise, so dass keine Preisnachforderungen zu erwarten sind.

Kosten, die durch Sonderwünsche und geforderte Mehrleistungen anfallen, müssen separat bezahlt werden.

Einrichtungsgegenstände wie Küchen, Leuchten und Möbel sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Ebenso sind sämtliche Geldbeschaffungskosten, wie auch Notarkosten und Grunderwerbsteuer, nicht enthalten.