

## **Baubeschreibung**

Diese Baubeschreibung erfolgt gemäß den Anforderungen des deutschen Werk- und Bauträgerrechts, insbesondere § 650j BGB i. V. m. Art. 249 § 2 EGBGB. Sie beschreibt Art und Umfang der geschuldeten Bauleistung detailliert und nachvollziehbar und ist verbindlicher Bestandteil des Kauf- bzw. Bauträgervertrages.

### **01. Allgemeines**

Die 24 Wohneinheiten werden in wertbeständiger Massivbauweise mit teilunterkellertem Gebäude errichtet. Das Bauvorhaben wird als Neubau im Standard KfW-Effizienzhaus 55 hergestellt. Die Bauausführung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere den einschlägigen DIN-Normen, VDI-Richtlinien, gesetzlichen Vorschriften sowie behördlichen Auflagen.

Der Bauherr ist berechtigt, aus technischen, statischen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen Materialien, Bauteile oder Ausführungsarten durch gleichwertige Alternativen zu ersetzen, sofern hierdurch keine qualitative, funktionale oder wertmäßige Schlechterstellung des Erwerbers entsteht.

### **02. Planung, Statik und Wärmeschutz**

Alle für die Errichtung des Bauwerks erforderlichen Entwurfs-, Genehmigungs-, Werk- und Fachplanungen werden erstellt. Die statischen Berechnungen erfolgen gemäß den gültigen DIN-Normen. Der Wärmeschutz wird entsprechend dem Energiegutachten und den gesetzlichen Vorgaben ausgeführt.

### **03. Erdarbeiten**

Es werden sämtliche notwendigen Erd- und Tiefbauarbeiten zur Herstellung des Bauwerks durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere Aushub, Verfüllung, Verdichtung sowie erforderliche Entsorgungsleistungen nach DIN und behördlichen Vorgaben.

### **04. Bodenplatte, Rohbau, Aufzugsschacht, Innentreppen**

Die Bodenplatte, tragenden Bauteile und Decken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt. Abdichtungen und Dämmungen erfolgen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, den geltenden DIN-Normen sowie dem Energiegutachten.

Tragende Außen- und Innenwände werden in massiver Bauweise erstellt. Nichttragende Innenwände können teilweise in Trockenbauweise ausgeführt werden. Decken werden als Stahlbetondecken hergestellt; erforderliche Fugen werden verspachtelt.

Innentreppen werden als Stahlbeton- oder Stahltreppen ausgeführt, vorbereitet für Bodenbeläge und mit Edelstahlhandläufen versehen.

## **05. Dach**

Das Flachdach wird als Stahlbetonkonstruktion gemäß statischer Berechnung ausgeführt, fachgerecht abgedichtet und mit Kiesschüttung versehen. Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzink und werden gemäß DIN an die Entwässerung angeschlossen.

## **06. Fenster, Rollläden, Fensterbänke**

Es werden Kunststofffenster in Weiß (RAL 9010) mit Dreifachverglasung gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut. Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden mit Unterputzkästen. Außenfensterbänke werden aus Aluminium mit Schallschutzband ausgeführt.

## **07. Haustüren, Klingel, Briefkasten**

Die Hauseingangstüren bestehen aus Leichtmetall mit Sicherheitsstandard RC2, Zylinderschloss, elektrischem Türöffner und Edelstahlgriff. Es wird eine Gegensprechanlage mit Innensprechstelle je Wohneinheit installiert. Briefkastenanlage im Eingangsbereich.

## **08. Heizung**

Das Gebäude erhält eine Wärmepumpenanlage gemäß Wärmebedarfsberechnung. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. In den Bädern werden zusätzlich Handtuchheizkörper installiert.

## **09. Lüftung**

Die Lüftung erfolgt über Fensterfalzlüfter. Für Lastspitzen wird eine manuelle Stoßlüftung empfohlen.

## **10. Sanitärinstallation**

Die Sanitärausstattung wird gemäß Objektliste montiert. Abwasserleitungen werden nach DIN verlegt und gedämmt. Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

## **11. Elektroinstallation**

Jede Wohnung erhält einen eigenen Sicherungskasten mit FI-Schutzschaltern und Zähleinrichtung. Schalter und Steckdosen Fabrikat Berker S1 oder gleichwertig.

## **12. Innenputz**

Wände und Decken erhalten Kalk-Gipsputz in Qualitätsstufe Q3. In Bädern wird Kalk-Zementputz ausgeführt.

## **13. Estrich**

Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung gemäß DIN und Energienachweis.

## **14. Fliesenarbeiten**

Fliesenformat 60 × 60 cm, Materialwert bis 45 € brutto/m<sup>2</sup>. Böden in Bädern und WCs, Wandfliesen im Dusch- und Wannenbereich.

## **15. Innen türen**

Innen türen mit Röhrenspantürblatt, weißen Zargen (RAL 9010) und Edelstahlgarnituren.

## **16. Wohnungseingangstüren**

Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Schall- und Einbruchschutz, Klimaklasse 3.

## **17. Außenputz**

Mineralischer Außenputz, Körnung 2 mm, Farbe Weiß RAL 9010, Sockelbereich gesondert geschützt.

## **18. Malerarbeiten und Bodenbeläge**

Alle Wände und Decken werden weiß gestrichen. In Wohnräumen wird Vinylboden in Holzoptik verlegt.

## **19. Balkone und Terrassen**

Balkone als Stahlkonstruktion mit Holzbelag oder alternativ in Stahlbeton mit Betonsteinbelag.

## **20. Aufzug**

Ein Personenaufzug gemäß den Vorschriften für Mehrfamilienhäuser wird installiert.

## **21. Stellplätze**

Teilweise überdachte sowie freistehende Stellplätze werden hergestellt.

## **22. Abnahme und Übergabe**

Das Bauvorhaben wird baubegleitend überwacht. Die Wohnungen werden endgereinigt übergeben.

## **23. Schlussbestimmungen**

Diese Baubeschreibung ist verbindlicher Vertragsbestandteil. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern keine Wertminderung entsteht.