Baubeschreibung für Kaufverträge

Bauvorhaben **Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 8 Wohneinheiten**
Karlsruher Straße 18 in 74889 Sinsheim



Vorbemerkungen

Alle Leistungen werden unter Zugrundelegung der entsprechenden Empfehlungen der DIN-Normen und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Ausführungsgrundlage sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung, sowie Auflagen aus der Baugenehmigung und der Baubehörde sowie die genehmigten Pläne.

Vorbehalten sind:

- Ausführungspläne M 1:50 des Architekten bzw. der Fachplaner
- Statik und Wärmeschutznachweis
- Maßtoleranzen, welche die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen
- Technische Änderungen, soweit durch Auflagen bzw. Anordnungen der Bau- und Genehmigungsbehörden erforderlich oder zweckmäßig sind
- Andere Abweichungen sind zur Wahrung der gleichwertigen Materialgüte zulässig

Es gelten die **zum Zeitpunkt der Baugenehmigung** gültigen Normen, insbesondere die

- DIN 4108 für den Wärmeschutz bzw. das EEWärmeG
- VDI 4100 SSK II (2) Ausgabe 2007-08 für den Schallschutz zu benachbarten Wohnungen. (Siehe S.2)
  (Für den Schallschutz innerhalb der Wohnungen werden keine Mindestanforderungen definiert)

Geräuschimmission:

Art der Geräuschimmissionen	**Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung**
Laute Sprache	Kaum verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	Im Allgemeinen nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	Nicht verstehbar
Sehr laute Musik/Partys	Deutlich hörbar
Laute Musik, laut eingestellte Radios und Fernseher	Noch hörbar
Musik in normaler Lautstärke	Kaum hörbar
Spielende Kinder	Noch hörbar
Gehgeräusche	Im Allgemeinen nicht störend
Nutzergeräusche	Noch hörbar
Geräusche aus gebäudetechn. Anlagen	Im Allgemeinen nicht störend
Haushaltsgeräte	Kaum hörbar

Rohbau

Baustelleneinrichtung	Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.
Erdarbeiten/Gründung	Freimachen des Grundstücks, die Baugrube wird ausgehoben, gesichert und nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet. Überschüssige Erdmassen werden abgefahren. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgeböscht bzw. nach Angabe der Werkplanung mit Stützwänden gesichert.
Grundleitungen/ Entwässerung	Die Leitungen werden gemäß Entwässerungsplanung und behördlichen Auflagen verlegt.
Fundamente	Einzel-, Streifen- bzw. Flächenfundamente in Stahlbeton gemäß Statik und Bodengutachten.
Bodenplatte KG	Betonierte Betonplatte, bei Bedarf Ausführung als WU-Beton (Wasserundurchlässiger Beton) gemäß Statik, sowie nach Wassereinwirkungsklassen.
Kelleraußenwände	Betonierte Außenwände in entsprechender Güte sowie erforderlicher Bewehrung gemäß Statik und Planung. WU-Beton (Wasserundurchlässiger Beton) gemäß Statik, sowie Wassereinwirkungsklassen DIN 18533.
Kellerinnenwände	a) tragend: Mauerwerk in Güte und Dimension gemäß Statik b) nichttragend: In Güte und Dimension nach jeweiligem Erfordernis c) Trennwände: Trennwandmauerwerk bzw. Metallraumteiler gemäß Planung.
Kellerabdichtung	Abdichtung gemäß Anforderungen des Bodengutachtens, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach DIN 18533.
Treppenläufe	Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, gemäß Tragwerksplanung, bei den Geschosstreppen werden die Wangen und die Untersichten in Sichtbeton bzw. gespachtelt ausgeführt, alternativ: Fertigteiltreppenläufe.
Kellerdecke	Stahlbetonvolldecke oder alternativ als vorbetonierte Filigrandecken mit Ortbeton gemäß Tragwerksplanung/ Statik **Hinweis:** Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse ist tlw. die Verlegung von Leitungen unterhalb der Decke bzw. an Wänden erforderlich.

Kellerlichtschächte	PVC-Fertigteillichtschächte bzw. Stahlbetonlichtschächte gemäß Planung, mit Gitterrostabdeckung und Versickerung bzw. mit Entwässerungsanschluss, sofern techn. Erforderlich.
Kellerfenster	Zweifach verglaste Kunststofffenster, außen anthrazit, innen weiß, Gangbarkeit entsprechend Plänen.
Geschossaußenwände	Mauerwerk in konventioneller Ausführung mit KS-Planelementen, Rohdichte und Wandstärke gemäß Statik.
Geschossinnenwände	a) tragend: Mauerwerk gemäß Tragwerkplanung. Wohnungstrennwände aus KS-Vollsteinen oder in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. b) nicht wohnungstrennende Wände als KS-Planelemente jeweils nach techn. Erfordernis und Planung, c) Bad und Gäste-WC: Vorwandinstallation in Trockenbau aus hydrophobierten GK-Platten als Gipsständerwand 10-20 cm. Sämtliche Vorsatzwände/ Schachtverkleidungen in doppelt beplankter Ausführung.
Ver- und Entsorgungs-Schächte	Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen werden gemäß Planung des Architekten bzw. der Fachplaner erstellt. Dimensionen und Güte nach deren Angabe.
Geschossdecken	Die Decken werden als vorbetonierte Filigrandecken mit Ortbetonergänzung gemäß Tragwerksplanung/ Statik erstellt.
Balkone	Stahlbetondeckenplatten mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken. Abdichtung mit PVC-Abdichtungsfolie oder Bitumenschweissbahnen. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die Fallrohre mit Anschluss an den Grundkanal gemäß Entwässerungsplanung. **Hinweis**: Von der DIN 18195, wonach bei Übergängen/ Fenstertüren zu Wohnräumen usw. eine mindestens 15 cm hohe Abdichtungsaufkantung herzustellen ist, kann abgewichen werden, sofern vor dem Übergang eine Entwässerungsrinne mit Rostabdeckung geplant ist. Die Abdichtung ist in diesem Fall gemäß DIN am Fensterschwellprofil mindestens 5 cm über Belag bzw. über der Rinne hoch zu führen.
Dachkonstruktion	Vordergebäude mit einem Walmdach gemäß Planung und Statik in zimmermannsmäßigem Abbund, imprägniert. Wind- und Dampfsperre mit Hinterlüftung, Unterspannbahnen und Konterlattung. Hintergebäude als Flachdach. Wärmedämmung im Bereich von ausgebauten Wohnräumen und Treppenhaus gemäß Wärmeschutzberechnung.

Dacheindeckung Walmdach	Betonpfannen Farbe: grau/anthrazit bzw. nach Planung des Architekten und behördlichen Auflagen.
Dachentwässerung	Bodeneinläufe mit außen liegenden Fallrohren auf dem Flachdach. Einleitung über Standrohre mit Anschluss an den Grundkanal.
Überspannungsschutz	Gemäß den technischen Bestimmungen und den einschlägigen Bestimmungen des VDE.

Ausbau

Ver- und Entsorgung	Das Bauvorhaben wird an das Entwässerungs-, Gas-, Wasser-, Elektro-, Telefon- und falls vorhanden, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. **Hinweis:** Anschlusskosten zur Freischaltung für Telefon und Breitbandkabel sind vom Käufer zu tragen.
Eingangsbereich/ Treppenhaus	Hauseingangstüranlage (Widerstandsklasse RC2) in Aluminium anthrazit innen weiß, Stoßgriff in Edelstahl. Briefkastenanlage gemäß Planung in Aluminium, farbig beschichtet, mit Klingelsprech- und Türöffnungsanlage für die Wohnungen. Bodenbeläge und Stellsockel im Treppenhaus in Naturstein nach Wahl des Bauträgers. Wände mit Glasvlies weiß gestrichen. Treppenhausgeländer Metallkonstruktion grundiert mit Farbbeschichtung nach Wahl des Bauträgers sowie Edelstahlhandlauf. Flurabschlusstüren nach den Forderungen der Genehmigungsbehörde, Beleuchtung gesteuert über Zeitschaltautomat.
Fenster	Kunststofffenster u. Fenstertürelemente außen anthrazit, innen weiß, mit Doppelfalz, Lippenfalzdichtungen und Dreifach-Wärmeschutzverglasung gem. Wärmeschutz-Nachweis. Einhanddrehkippbeschlag mit sichtbaren Eck- und Scherenlagern am Hauptflügel, Bedarfsflügel mit Drehbeschlag, Bänder sichtbar. Brüstungen bodentiefer Fensterelemente fest verglast. Diese werden in Sicherheitsglas ausgeführt, falls die Fußbodenhöhe mehr als 1 m über dem angrenzenden Außengelände liegt. Treppenhausfenster gemäß Planvorlage des Architekten.

Fensterbänke	Außen: Aluminium beschichtet. Innen: Naturstein gemäß Mustervorlage des Bauträgers, ausgenommen Kellerräume und in gefliesten Bereichen der Bäder (Ablagen und Fensterbänke in Bädern und WC gefliest).
Rollläden	Fenster- und Balkon-/Dachterrassen-Fenstertüren der Wohnungen mit elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden mit wärmegedämmtem Rollladenaufsatz. Beim 2. Rettungsweg sind die elektrischen Rollläden zusätzlich mit einer Notkurbelbedienung ausgestattet. Rollladen gesteuert über elektrische Schalter mit Auf- und Abbetrieb. Keine Rollläden erhalten untergeordnete Fenster (z.B. Keller-, Abstell-, Gäste-WC-, Dachflächen- und Treppenhausfenster) sowie Fenster im Sonderformat (z.B. Rund- und Schrägfenster, Oberlicht etc.)
Fassade	Putzfassade als Wärmedämm-Verbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis und den neuesten Zulassungen des gewählten Systems sowie nach Anforderungen des Brandschutzes. Sockel mit erforderlicher Abdichtung und Anstrich. Farbgestaltung nach Planung des Architekten bzw. behördlichen Auflagen
Türen	<u>Wohnungseingangstüren</u> Holztüren in Vollspanausführung nach VDI 4100 SSK II (2) - Ausgabe 2008 für Schallschutz im Hochbau. Klimakl. II, Dreifachverriegelung, Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss, Langschließblech, Lippendichtung in Zarge, dreiseitig umlaufend, und Türbodendichtung. Oberflächen CPL in Weiß nach Mustervorlage des Bauträgers. Türgriffgarnitur in Metall mit Außenknauf. Zentrale Hausschließanlage. <u>Wohnungsinnentüren</u> Röhrenspanplatte mit Zarge, Oberfläche CPL in Weiß, Türdrücker in Edelstahl Grau, nach Mustervorlage des Bauträgers. Wohnzimmertür, sofern geplant, als Ganzglastür Blatt mit Umfassungszarge, soweit vom Architekten geplant. Türgriffgarnituren in Metall nach Mustervorlage des Bauträgers. <u>Kellerabschlusstüren und Türen der Gemeinschaftskeller</u> Stahltüren entsprechend den baurechtlichen Vorschriften mit Zylinderschloss, sonst Holztüren oder Metallprofiltüren gemäß Anforderungen. Abstellkeller Metallprofiltüren in Kombination mit Metallraumteilern gemäß Planung.

Innenputz	Wandflächen in den Wohngeschossen verputzt bzw. gespachtelt. (Oberflächenqualität Q2). Deckenflächen an den Stößen der Fertigteilelemente gespachtelt, z. T. abgehängte Decken nach Erfordernis der Fachplanung.
Kellerboden	Keller (z. B. Abstell-, Gemeinschaftskeller und Flure) in flügelgeglättetem Beton mit staubbindendem Anstrich.
Estrich	Fußboden in den Wohngeschossen ausgeführt mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmplatten gemäß VDI 4100 SSK II (2) -Ausgabe 2008 für Schallschutz im Hochbau, sowie allgemein anerkannten Regeln der Technik.
Fliesen/Boden	<u>Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur</u> Fliesen nach Mustervorlage des Bauträgers, verklebt auf schwimmendem Estrich. Bruttomaterialpreis bis 60,00 €/m². <u>Schlafen, Kind</u> Fliesen nach Mustervorlage des Bauträgers, verklebt auf schwimmendem Estrich. Bruttomaterialpreis bis 55,00 €/m² <u>Bad, Gäste-WC (falls vorhanden)</u> Fliesen nach Mustervorlage des Bauträgers, verklebt auf schwimmenden Estrich. Format ca. 30 x 60 cm, erforderlicher Sockel passend zum Belag. Bruttomaterialpreis bis 70,00 €/m².
Fliesen/Wände	<u>Bad</u> Wandfliesen nach Mustervorlage des Bauträgers, geklebt auf Wandputz, Format ca. 30 x 60 cm, an den Objektwänden ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest. Bruttomaterialpreis bis 60,00 €/m². **Hinweis: Mustervorlagen des Bauträgers ab Seite 12**
Maler- und Tapezier-arbeiten	Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss weiß gestrichen. Wandflächen in den Wohngeschossen werden mit Malervlies (150 g/m²) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die Deckenflächen in den Wohngeschossen werden auch mit Malervlies tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Nicht geflieste Wandflächen in Bädern und WCs werden mit Malervlies tapeziert und mit Feuchtraumfarbe gestrichen.

Technischer Ausbau

Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß Planung und Projektierung der Fachingenieure auf schallentkoppeltem Podest. Elektronische, witterungsabhängige und zeitgesteuerte Regelungssteuerung über Außenthermostat. Ausführung gemäß Fachplanung und Planung des Architekten. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung in den Aufenthaltsräumen. Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum. Zusätzlich erhalten die Bäder einen Badheizkörper als elektrisch betriebenen Handtuch-Wärmekörper, sofern erforderlich auch zur Unterstützung der Raumfußbodenheizung. Zu diesem Zweck befindet sich unmittelbar am Badheizkörper eine Steckdose. Anschlussvorbereitung zum Einbau eines Wärmemengenmessgerätes pro Wohnung im Heizkreisverteiler. (Die Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang enthalten). Das Treppenhaus sowie der Wasch-/Trockenraum erhalten einen Plattenheizkörper gemäß Planung des Fachingenieurs.
Warmwasserversorgung	Die Küchen, Bäder, Duschbäder und Gäste-WCs sind an die zentrale Warmwasserversorgung mit einem zentralen Brauchwasserspeicher angeschlossen.
Lüftung	Be- und Entlüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume gemäß Lüftungskonzept DIN 1946 – Teil 6.
TV/Radio	Anschlussmöglichkeit an das Breitbandkabelnetz mit Antennendosen für jede Wohnung, falls Versorgungsanschluss vorhanden. Alternativ: Verkabelung für SAT-Empfang mit Antennendosen innerhalb der Wohnung und Leerrohrverbindung zu einer nicht im Leistungsumfang befindlichen Satellitenantenne (ohne Verstärker und Receiver).
Elektroinstallation	Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt entsprechend den Vorschriften der VDE-Richtlinien, sowie des zuständigen Versorgungsunternehmens. Schalterprogramm Gira Standard 55/Jung in alpinweiß oder vergleichbar. Grundlage der Ausführung sind die Zimmeranzahl nach den Planvorlagen des Architekten. Installation nach DIN18015.

Telefonverkabelung
Telefonverkabelung nach Anforderung in Reihe mit passender Anschlussdose des Schalterprogramms.
Je 1 Anschlussdose im Wohn-/Esszimmer, im Schlafzimmer und in jedem Kinder-/Arbeitszimmer

TV/Radio-Antennenanschlussdosen
Breitband-/Koaxialkabelverteilung innerhalb der Wohnung mit einer Versorgungszuleitung aus der Hauptverteilung.
Je 1 Anschlussdose im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer (gem. Planung).

Elektrische Rollläden
Fenster- und Balkonfenstertüren der Wohnungen erhalten einen Anschluss für elektrisch betriebene Rollläden. Keine Rollläden erhalten untergeordnete Fenster (z.B. Keller-, Abstell-, Gäste-WC-, Dachflächen- und Treppenhausfenster), innen liegende Räume, sowie Fenster im Sonderformat (z.B. Rund- und Schrägfenster, Oberlicht etc.)

Diele/Flur
1 Videosprachanlage mit Türöffner für die Hauseingänge

Rauchmelder
jeweils 1 Rauchmelder in allen Schlafräumen (Schlafen, Eltern, Kind/Arbeiten), sowie in der Diele/Flur.

Gemeinschaftskeller, Treppenhäuser und Eingänge
Beleuchtung: Eingangsbereich über Bewegungsmelder bzw. Zeitschaltuhr oder Dämmerungsschalter gemäß Fachplanung. Treppenhaus gesteuert über Zeitschalter, Kellerflure mit Taster Schaltung bzw. Bewegungsmelder gemäß Fachplanung. Allgemeinbereiche wie Tiefgarage, Hauszugänge etc. werden über eine separate Zähleinrichtung erfasst.

Sanitärinstallation

Rohrinstallation aus Mehrschichtverbundrohren, Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr Fallrohre in schallgedämmtem Guss-/Stahl- oder Kunststoffrohr.
Absperreinrichtung, Anschlussvorbereitung zum Einbau von Warm- und Kaltwassermessgeräten.

Sanitärobjekte
Waschbecken: DIANA M100 o.ä. nach Mustervorlage des Bauträgers. Bruttomaterialpreis bis 400€
Toiletten: DIANA L100 o.ä. nach Mustervorlage des Bauträgers. Bruttomaterialpreis bis 400€

Dusche: Grohe Universal Duschwanne und Duschsystem nach Mustervorlage des Bauträgers. Bruttomaterialpreis bis 500€
Armaturen: Villeroy & Boch o.ä. nach Mustervorlage des Bauträgers. Bruttomaterialpreis bis 1200€

Hinweis: Mustervorlagen des Bauträgers ab Seite 12

Bad
Waschbecken aus Keramik, ca. 60 cm breit, mit Überlauf.
Schrankwaschtisch aus Keramik, ca. 1000 mm breit, mit Überlauf.
Wand Tiefspül-WC aus Sanitärkeramik, anhängend mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel, Geflieste Ablage falls vorhanden bei Vorwandmontage.
Bodengleich verflieste Dusche sofern technisch möglich mit Anschluss an unmittelbar vorhandenen Entwässerungsschacht mit mittig angeordnetem Bodeneinlauf.

Alternativ: Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl, Höhe ca. 6,5 cm, Größe 90x90cm gemäß Planung. Duschsystem mit höhenverstellbarer Handbrause, Schlauch ca. 1,80 m lang.

Gäste-WC (falls vorhanden)
Wand Tiefspül-WC, analog zu Bad
Handwaschbecken ca. 45 / 35 cm, ansonsten analog Bad.

Küche
Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Entwässerungsanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine

Sonstige Kellerräume
Fahrradkeller/Kinderwagen gem. Planvorlage.
Hausanschlussraum für Versorgungsanschlüsse und techn. Bedarf nach Erfordernis und Planvorlage.

Hinweis: Aus technischen Gründen kann die Verlegung von Leitungen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage unter Decken und an bzw. vor Wänden erforderlich werden Absperrvorrichtungen bzw. Revisionsöffnungen müssen im Bedarfsfall zugänglich sein.

Außenbereich
Jeweils eine frostsichere Kaltwasserzapfstellen mit Absperrungen im Bereich der EG- und DG-Terrassen für das jeweilige Sondernutzungsrecht, sowie jeweils eine für das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Hauszugänge im Erdgeschoss.

PKW-Stellplätze	PKW-Stellplätze gemäß Planung des Architekten und nach behördlichen Auflagen.
Außenanlagen	Hauszugang, Geh- und Fahrwege in Betonpflaster. Mülltonnenstandplatz gemäß Planung, sonstige Gemeinschaftsflächen, Kinderspielplatz, Fahrradabstellflächen etc. nach behördlichen Auflagen. Unbebaute Flächen werden mit Rasen eingesät bzw. mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, unter Beachtung evtl. behördlicher Auflagen bepflanzt.
Baureinigung	Besenreine Bauendreinigung des Gebäudes bzw. der Wohnungen zur Übergabe.

Mustervorlagen des Bauträgers

Fliesen/Boden

Wohn- Esszimmer, Küche, Flur
Fabrikat: Villeroy & Boch
Bezeichnung: Urban Jungle Bodenfliesen 60x60 cm
Farbe: beige unglasiert matt



Schlafen, Kind
Fabrikat: Villeroy & Boch
Bezeichnung: Oak Park Bodenfliesen 30x120 cm
Farbe: chalete unglasiert matt



Bad, Gäste-WC (falls vorhanden)
Fabrikat: Agrob Buchtal
Bezeichnung: Remix Bodenfliesen 45x90 cm
Farbe: beige unglasiert strukturiert



Terrasse, Balkon
Fabrikat: Terralis
Bezeichnung: Platten mit Oberflächenschutz 40x40 cm
Farbe: grau oder beige, Schieferstruktur



Fliesen/Wände

Bad (im Bereich der Dusche)
Fabrikat: Agrob Buchtal
Bezeichnung: Remix Wandfliesen 45x90 cm
Farbe: beige unglasiert strukturiert



Hinweis: Die Mustervorlagen für Fliesen sind von unserem Baustoffhändler Raab Karcher.
Bemusterung bitte mit uns und/oder der Bauleitung besprechen.

Sanitär/Bad

Waschbecken
Fabrikat: Villeroy & Boch
Bezeichnung: Collaro Waschtisch 60x47 cm
Farbe: weiß



Toiletten
Fabrikat: Villeroy & Boch
Bezeichnung: Collaro Wandtiefspülung-WC
Farbe: weiß



Armaturen
Fabrikat: Villeroy & Boch
Bezeichnung: Collaro Schrankwaschtisch 100x74 cm
Farbe: weiß (nicht wie auf Beispielbild)



Dusche (wenn nicht bodengleich gefliest im Bad)
Fabrikat: Grohe
Bezeichnung: Universal Duschwanne 90x90 cm
Farbe: weiß



Fabrikat: Grohe
Bezeichnung: Vitalio Duschsystem
Farbe: chrom



Türen

Wohnungsinnentüren
Fabrikat: Deine Tür
Bezeichnung: Innentür-Set Premium mit Zarge und Drücker
Farbe: weißlack



Wohnungseingangstüren
Fabrikat: Interio
Bezeichnung: Wohnungseingangstür-Set mit Zarge
Farbe: weiß

