

## Baubeschreibung

Bei dem Bauvorhaben werden 22 Stadthäuser (zwei- oder dreigeschossig plus Staffelgeschoss gemäß Darstellung im Lageplan) in konventioneller, hochwertiger und handwerksgerechter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften, schlüsselfertig zum Festpreis erstellt.

Änderungen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen werden vorbehalten. Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) inkl. Zähler sind im Angebotspreis enthalten.

Außerdem wird ein Mehrfamilienhaus mit 4 Geschosswohnungen errichtet, deren Lage sich aus dem Lageplan ergibt. Ansonsten werden sie in dieser Baubeschreibung nicht näher beschrieben.

### **Fundamente:**

Alle Häuser werden mit Stahlbetonpfählen nach statischen Vorgaben gegründet und mit Streifenfundamenten und einer gemeinsamen Sohlplatte für die einzelnen Blöcke ausgeführt.

### **Erdgeschoßsohle:**

Die Sohlplatte besteht aus Stahlbeton mit Bewehrung aus Baustahlgewebematten. Die Dicke der Sohlplatte richtet sich nach der Statik. Die Trennung zwischen Füllsand und Sohle erfolgt durch eine PVC-Folie mit ausreichender Überdeckung als Sauberkeitsschicht und Sperrfolie gegen aufsteigende Feuchtigkeit. In die Umfassungsfundamente des Gebäudes, wird zur Erdung ein verzinkter Bandstahl als geschlossener Ring eingelegt. Im Bereich des Zähleranschlusskastens wird eine Anschlussfahne aus Edelstahl hoch geführt.

### **Außenwände:**

Die Außenwände werden entsprechend den Wärme- und Schallschutzvorschriften, sowie den statischen Anforderungen hergestellt.

Das Erdgeschoss erhält ein zweischaliges Außenmauerwerk gem. Zeichnung bzw. Statik bestehend aus 17,5 cm Porenbetonsteinen oder Kalksandsteinen, 14 cm Kerndämmung aus Mineralfaser, WLG 035, 2,0 cm Fingerspalt und einem 11,5 cm starken Verblendstein, Format NF. Das Verblendmauerwerk wird sorgfältig gemauert, die Fugen 15 bis 20 mm ausgekratzt und anschließend mit Fugenmörtel bündig verfügt.

Die Obergeschosse werden mit 17,5 cm dicken Porenbetonsteinen oder Kalksandsteinen, 14 cm Kerndämmung aus Mineralfaser, WLG 035, 2,0 cm Fingerspalt, einer 11,5 cm dicken Porenbetonvormauerung und einem Außenputz hergestellt.

Die Gebäudetrennwände werden zweischalig aus Kalksandstein, Rohdichteklasse 2,0, d=17,5 cm und einer innenliegenden 40 mm dicken Mineralfasertrennwandplatte mit Stufenfalz ausgeführt.

Die Wände werden nach statischer Erfordernis teilweise durch Stahlbetonstützen verstärkt.

**Innenwände**

Die nicht tragenden Wände in den Wohngeschossen werden als Gipskartonständerwände mit innen liegender Schalldämmeinlage hergestellt. Die Wände werden beidseitig mit einer Lage OSB-Platten, 15 mm, und einer Lage Gipskartonplatten beplankt. Die Wanddicke beträgt 11,5 cm.

Eine Treppenhauswand wird in allen Geschossen aus statischen Gründen in Stahlbeton hergestellt.

**Geschossdecken:**

Die Geschossdecken werden nach statischen Vorgaben als Stahlbetondecke, bestehend aus Filigranplatten und Aufbeton, ausgeführt. Raumseitig werden die Fugen von unten verspachtelt.

Die Geschossdecke der Staffelgeschosse besteht aus einer Balkenlage aus Nadelholz, Güteklasse II, mit Abmessungen nach statischem Erfordernis. Die Zwischenbereiche werden mit mineralischer Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis ausgeführt. Oberseitig wird eine Verschalung aus OSB-Platten oder Rauhpund aufgebracht und mit einer Abdichtung entsprechend den Flachdachrichtlinien versehen.

Raumseitig wird die Balkenlage mit Gipskartonplatten beplankt und die Fugen verspachtelt.

**Dachabdichtungen:**

Die Abdichtung der Dächer auf den Staffelgeschossen wird entsprechend der DIN 18531 bzw. DIN 20201 als nicht belüftetes Dach mit Kunststoffdichtungsbahnen ausgeführt.

Die Dachflächen der zum Aufenthalt genutzten Dachterrassen erhalten eine druckbelastbare Gefälledämmung aus extrudiertem Polystyrol mit abschließender Abdichtung.

**Klempnerarbeiten:**

Die Dachentwässerung erfolgt über Attikaeinläufe und vorgehängte Fallrohre aus Zinkblech. Dadurch kann die gesamte Regenentwässerung leise, ohne Leitungsführung im Gebäudeinneren ausgeführt werden, bei Erfordernis wird zusätzlich ein Notüberlauf hergestellt.

Die Attikaabdeckungen und die Abdeckungen der freistehenden Wände in den Obergeschossen werden ebenfalls aus Zinkblech hergestellt.

**Estricharbeiten:**

In allen Räumen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall-Wärmedämmung, zwischenliegender Folie und Randstreifen eingebaut. Im Erdgeschoß mindestens 16 cm Gesamtaufbau, im Obergeschoß mindestens 10 cm Gesamtaufbau.

**Wandfliesen:**

Die Wände der Badezimmer werden 2 Meter hoch gefliest, die Fliesen werden angebracht im Dünnbettverfahren (Bruttoladenverkaufspreis 30,00 €/m<sup>2</sup>).

**Bodenfliesen:**

Die Böden im Erdgeschoss, sowie in den Bädern und in dem Heizungsraum erhalten einen Fliesenbelag, angebracht im Dünnbettverfahren (Bruttoladenverkaufspreis 30,00 €/m<sup>2</sup>), mit passender Sockelleiste aus Bodenfliesen geschnitten.

Eine dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Boden- und Wand-/ Sockelfliesen wird eingebaut.

**Malerarbeiten**

In allen Wohnräumen werden die Wand- und Deckenflächen mit Raufaser tapeziert und erhalten einen weißen oder wahlweise getönten Dispersionsanstrich. Die Wände und Decken der sonstigen Räume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich auf geputztem oder gespachteltem Untergrund.

**Fußbodenbeläge**

Sämtliche Räume, mit Ausnahme der Räume im Erdgeschoss, der Bäder und des Heizungsraumes erhalten wahlweise

- einen Laminatboden, schwimmend auf Trittschallunterlage verlegt, (Bruttoladenverkaufspreis 15,00 €/m<sup>2</sup>), mit passender Sockelleiste.
- einen Teppichboden (Bruttoladenverkaufspreis 25,00 €/m<sup>2</sup>) und eine gekettelte Sockelleiste.

Als Sonderwunsch kann auch die Ausführung von Fliesen-, Parkett- oder Vinylböden gegen entsprechenden Mehrpreis vereinbart werden.

**Fenster**

Die Ausführung der Fensteranlagen erfolgt aus thermisch getrennten Kunststoff-Profilen mit 5 Kammern, verdeckt liegenden nicht rostenden Einhandbeschlägen, mit abschließbaren, gleichschließenden Oliven, mit Dreifachverglasung mit einem Ug-Wert  $\leq 0,7 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ , mit zweifarbigem Profilen, innen weiß und außen in RAL 7016, anthrazitgrau, Schallschutzklasse 3.

Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen der Häuser 14 bis 22, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, werden aus Schallschutzgründen nicht offenbar ausgeführt. Die Fenster sind in den Architektenplänen mit „festverglast“ gekennzeichnet. Die Fenster werden mit einem speziellen Beschlag versehen mit dem sich die Fenster zu Reinigungszwecken öffnen lassen.

Für den sommerlichen Wärmeschutz werden, wo erforderlich, elektromotorische Rollläden aus Kunststoff eingebaut. Bei Fenstern, für die ein innenliegender Sonnenschutz (Jalousie, Raffstore o.ä.) ausreichend ist, ist dieser durch den Käufer einzubauen.

### **Brandschutzeinrichtung (in den Stadthäusern mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss)**

Es wird aus brandschutztechnischen Gründen über dem Treppenhaus eine Lichtkuppel in Kunststoffverglasung mit integrierter Rauch-Wärme-Abzugsanlage (RWA) mit den Maßen von ca. 100 x 150 cm eingebaut.

### **Innentüren**

Die Innentüren werden als Röhrenspanstreifentüren mit Futter und Bekleidung in weiß, endbehandelt, ausgeführt. Sie erhalten eine Aluminium-Drückergarnitur mit einem Bruttoladenverkaufspreis in Höhe von 30,00 EUR (Hoppe oder gleichwertig).

### **Hauseingangstür**

Die Hauseingangstüren bestehen aus Kunststoff und werden mit Wärmedämmverglasung, 3-fach-Verriegelung und Profilzylinder ausgeführt.

### **Treppe**

In den Stadthäusern mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss wird eine Holztreppe in Holzart Hevea eingebaut.

In den Stadthäusern mit drei Geschossen wird vom EG zum 1. Obergeschoss ein Treppenlauf in Holzart Hevea eingebaut. Vom 1. Obergeschoss zum 2. Obergeschoss und vom 2. Obergeschoss zum Staffelgeschoss werden die Treppenläufe aus brandschutztechnischen Gründen in Stahlbeton ausgeführt. Unterseitig sind die Treppenläufe oberflächenfertig und werden mit einem Anstrich versehen. Die Stufen werden mit einem Holzbelag, passend zum Treppenlauf im Erdgeschoss belegt.

### **Fensterbänke**

Die Fensterbänke außen werden im Erdgeschoß als Rollschichtmauerwerk aus Verblendsteinen und in den Obergeschossen aus Naturstein, Granit Nero Impala hergestellt.

Die Fensterbänke innen werden aus Betonwerkstein hergestellt.

### **Terrassengeländer in den Obergeschossen**

Die Geländer der Dachterrassen werden mit Stützen und Handlauf aus Rundrohr, feuerverzinkt, mit Glasfüllungen hergestellt.

### **Terrassengeländer im Erdgeschoss**

Die Geländer auf dem Spundwandholm werden mit Stützen und Handlauf aus Rundrohr und waagerechten Füllstäben hergestellt. Die gesamte Konstruktion ist feuerverzinkt und der Handlauf wird als Übersteigschutz nach innen abgewinkelt.

### **Putzarbeiten**

Der Wandputz wird aus Kalkzementputz, glatt gerieben, hergestellt. Gefährdete Putzecken erhalten zur Verstärkung Eckschutzschienen.

### **Entwässerung**

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung wird in ausreichenden Dimensionen inkl. aller Verbindungselemente sowie Erdarbeiten ausgeführt. Das Schmutzwasser wird an das örtliche Kanalsystem angeschlossen und das Regenwasser in den Schleusenpriel entwässert. Die dafür notwendigen Sammelleitungen werden in ausreichender Dimension in der Zufahrtsstraße verlegt.

### **Sanitär**

Alle Objekte, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben werden in dem Fabrikat Derby Style oder gleichwertig eingebaut:

Erdgeschoss:

Waschtisanlage bestehend aus:

- 1 Waschtisch 45 cm
- 1 Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie

Obergeschosse je Bad (gemäß Grundrissen):

Waschtisanlage bestehend aus: 1 Waschtisch 60 cm

- 1 Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie

WC Anlage bestehend aus:

- 1 wandhängendes WC / Tiefspüler
- 1 UP Spülkasten
- 1 WC Sitz

Duschanlage bestehend aus:

- 1 bodengleiche Dusche (mit ca. 1,0 cm Schwallkante), gefliest, mit Bodenablauf
- 1 UP Thermostatbatterie
- 1 Feststehende Duschaabtrennung aus Echtglas,
- 1 Kopfbrause, Durchmesser 240 mm, Fabrikat Hansgrohe Raindance Air
- 1 Handbrause mit Schlauch

Im Bad im Obergeschoss (kleines Stadthaus 1.OG, großes Stadthaus 2. OG) zusätzlich auf Wunsch eine Badewannenanlage bestehend aus:

- 1 Badewanne, Derby Duo, ca. 180 x 80 cm
- 1 Badewannenthermostatarmatur mit Brauseanschluss
- 1 Handbrause mit Schlauch

### **Sauna (optional)**

Holzsauna, Größe ca.: Breite: 200 cm, Tiefe: 170 cm, Höhe: 200 cm, 2 Liegen, ca. 55 cm breit aus Espe-Massivholz, Ofenschutzgitter, Ofen mit externer Steuerung.

## **Heizung**

Die Erwärmung des Heiz- und des Trinkwassers erfolgt mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe als Splitgerät. Eingebaut wird das Fabrikat Dimplex LAW 6 IMR mit einem 100 Liter Pufferspeicher und 300 Liter Warmwasserspeicher oder gleichwertig. Die Wärmepumpe wird im Erdgeschoss im Hausanschlussraum (gekennzeichnet mit HA) aufgestellt. Die Heizungsrohre werden unter dem Estrich verlegt. In allen Räumen, außer den Abstellräumen, werden weiß endlackierte Flachheizkörper in der erforderlichen Anzahl und Größe montiert. Alle Heizkörper sind mit einem Thermostatventil ausgerüstet und mit einer witterungsgeführten Heizungsregelung über Außenfühler.

In den Badezimmern wird eine zusätzliche Fußbodenerwärmung verlegt. Alternativ kann gegen Aufpreis eine Fußbodenheizung in allen Räumen ausgeführt werden.

## **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Vorschriften (VDE-Vorschrift, technische Anschlussbedingungen des zuständigen EVU und gültigen DIN Vorschrift) ausgeführt. Es werden getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Die Hauptverteilung, abgestimmt auf die Gesamtanlage, ist mit den erforderlichen Sicherungsautomaten inkl. Platz für Reservesicherungen und Klingetrafo bestückt und wird im Hausanschlussraum (HA) im EG eingebaut. Die Stromkreise sind mit einem FI- Schutzschalter geschützt.

Der Elektrohauptanschluss wird in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen mit einem Außenanschlusszählerkasten in den separaten Abstellraum vor dem Haus verlegt.

Eingebaut werden Flächenschalter, Steckdosen, Telefon – und Kabelfernseh Dosen Fabrikat Busch & Jäger SI – Programm oder JUNG LS-Serie, nach Festlegung des Verkäufers.

Der Fernsehempfang wird für einen Kabelanschluss vorbereitet.

Folgende Schalter, Dosen und Anschlüsse werden hergestellt:

### **Wohnzimmer**

- 3 Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter
- 11 Steckdosen (2x dreifach, 2x zweifach und 1x einfach)
- 1 Fernsehdose für Kabelanschluss
- 1 Telefonanschluss

### **Küche**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen (2x dreifach und 2x einfach)
- 1 Steckdose Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss Herd
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose Kühlschrank über separate Sicherung

**Gäste WC**

- 1 Decken- oder Wandauslass mit 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

**Flur EG**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Klingelanlage mit Gong
- 1 Ausschalter für Außenlicht

**Hausanschlussraum**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Steckdosen

**Je Schlafzimmer**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen (1x dreifach, 2x doppelt und 1x einfach)
- 1 Fernsehdose für Kabelanschluss

**Staffelgeschoss**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen (1x dreifach, 2x doppelt und 1x einfach)
- 1 Fernsehdose für Kabelanschluss

**Je Bad**

- 2 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschalter
- 2 Steckdosen

**Flur je OG**

- 1 Deckenauslass mit 2 Ausschaltern
- 1 Steckdose

**Je Terrasse**

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter(innen)
- 1 Steckdose, im EG mit Ausschalter innen

**Geräteraum außen**

- 1 Deckenanschluss mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Rauchmelder in Wohn- und Schlafräumen werden gemäß baurechtlichen Vorgaben eingebaut.

**Außenanlagen**

Die Zuwegung zum Haus, der Stellplatz, sowie die Terrasse im EG werden gepflastert. Zur Ausführung kommen Betonrechtecksteine im Farbton anthrazit.

Die Terrassen in den Obergeschossen werden mit Terrassendielen aus Bankirai ausgeführt.

Die Trennwände zwischen den Terrassen werden in Massivbauweise, passend zu den Außenwänden, Putz in den Obergeschossen, Verblendmauerwerk im Erdgeschoss, errichtet. Die freistehenden Wände in den Obergeschossen, Höhe ca. 2,0 m, erhalten eine Abdeckung aus Zinkblech.

Im Erdgeschoss werden über die Gebäudekante hinausgehende, freistehende, Sichtschutzwände aus Holz in einer Länge von 2,0 Metern, maximal jedoch bis zum Spundwandholm, Höhe ca. 1,80 m, errichtet.

Verbleibende Freiflächen werden mit Mutterboden für eine Bepflanzung durch die Käufer vorbereitet.

### **Geräteraum:**

Der Geräteraum wird aus einer Konstruktion aus KVH (Konstruktionsvollholz) mit einer Schalung aus 22/145 mm Lärchenholz mit Trauf und Stirnbrettern aus 22/145 mm Glattkantbrettern aus Lärche oder Fichte mit Traglattung aus 4/6 cm Fichtenkantholz hergestellt.

Die Gründung erfolgt durch Punktfundamente aus Beton inkl. Pfostenhalten oder Stützenfuß verdeckt eingelassen aus Stahl (verzinkt).

Das Flachdach wird mit Kunststoffdichtungsbahn hergestellt, eine Z-Tür mit aufgeschraubten Beschlägen wird eingebaut.

Sämtliche Verbindungen wie Winkel, Balkenschuhe, Bolzen, Nägel, etc. sind in verzinkter Ausführung.

### **Aufzug (optional)**

Auf Wunsch der Käufer können die viergeschossigen Stadthäuser mit einem Aufzug ausgestattet werden, aber nur wenn der Verkäufer dies in die Gesamtplanung der Wohnungseigentumsanlage noch baulich integrieren kann. Es wird ein maschinenraumloser Seilaufzug mit vier Haltestellen eingebaut. Für den Aufzug ist vom Käufer ein fünfjähriger Wartungsvertrag mit dem Hersteller zur Sicherung der Gewährleistung und ein Notrufvertrag abzuschließen.

### **Zuwegung**

Die private Zufahrtsstraße auf dem gemeinschaftlichen Wegegrundstück wird mit Betonpflastersteinen erstellt. Der Unterbau besteht, je nach statischer Erfordernis, aus einer Schottertragschicht aus Betonrecycling und im Bereich der Spundwand aus einer tiefgegründeten Stahlbetonplatte. Die Pflasterarbeiten werden nach weitgehender Fertigstellung aller Stadthäuser und der 4 Geschosswohnungen ausgeführt, um die Pflasterung vor eventuellen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Die Zuwegung zu den bereits fertiggestellten Häusern ist durch die Befahrbarkeit der Schottertragschicht gewährleistet.

Die Zufahrtsstraße und der Wendehammer werden so ausgebildet, dass sie von Rettungs- und Müllfahrzeugen befahren werden können.