

# BAUBESCHREIBUNG

**BAUVORHABEN :** **Neubau von 10 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienwohnhäusern mit Carport und Geräteraum in 79576 Weil am Rhein, Spielweg**

**BAUHERR :** **Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Hauptstrasse 400  
79576 Weil am Rhein  
(nachfolgend Bauherr genannt)**

**Gebäude:** **Niedrigenergiehaus KFW 70**

## 1. ERSCHLIESSUNG

### 1.1 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Telefon und Medientechnik werden an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze im Spielweg angeschlossen.  
Anfallende Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück in einer Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht. Optional kann eine Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung dazwischengeschaltet werden.

## 2. ROHBAU

### 2.1 Kellergeschoss

Auf den Einbau einer Flächen- bzw. Ringdrainage aus PE-Drain kann wegen des vorhandenen Kiesbodens aus bautechnischen oder bodenmechanischen Bodenverhältnissen verzichtet werden.

Stahlbeton- Streifenfundamente, Einzelfundamente, nach statischen Erfordernissen, Fundamenterde mit Anschlussfahnen nach VDE- Vorschrift.

Stahlbeton-Bodenplatte auf kapillarbrechender Schicht (Kies), Stärke der Bodenplatte nach statischer Erfordernis.

Perimeter-Hartschaumplatten als Wärmedämmung nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung, unterhalb der Bodenplatte nur bei Wohnraumcharakter und ausgebautem Kellergeschoss (optional erhältlich).

Kelleraußenwände in Stahlbeton, Stärke nach statischer Erfordernis, unverputzt.

Perimeter-Hartschaumplatten als Wärmedämmung nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung, außerhalb der Kellerumfassungen nur bei Wohnraumcharakter und ausgebautem Keller-geschoss (optional erhältlich).

Innenwände in HLZ (Hochlochziegel) oder KSL (Kalksandsteine), 11,5 cm dick, als Trennwand Keller – Technik, unverputzt.

Innenwände in Poroton Planziegel-T-14, 24 cm dick, als Trennwand Keller und Technikraum zum Treppenhaus, treppenraumseitig verputzt.

Wohnhaustrennwände im Kellergeschoss in KS-R (Kalksandsteine) Plansteine  $d = 2 \times 17,5 \text{ cm} + 5 \text{ cm}$  Trennfuge als Luftschicht, ausgefüllt mit Mineralfaser-Akustiktrennwandplatten (50 mm dick).

Rohdichte der Steine  $2,0 \text{ kg/dm}^3$ , treppenraumseitig verputzt.

Tragende Innenwandstütze (mittig Gebäude) aus Stahlbeton, je nach statischen Erfordernissen, treppenraumseitig verputzt.

Lichtschächte einschl. verzinkter Gitterroste mit einbruchsicherer Befestigung und Kiesboden. Stahlkellerfenster verglast.

Optional Kunststofffenster mit Isolierverglasung erhältlich. Lichtschächte je nach Anordnung durch Terrassenbeläge verdeckt.

## 2.2 Wohngeschosse

Außenwände bzw. tragende Innenwände aus HLZ (Hochlochziegel) oder Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis bzw. Wärmeschutzberechnung.

Nichttragende Innenwände aus Gipswandplatten  $d = 10 \text{ cm}$ .

Die erste Lage über dem Fußboden sowie die Wände der Feuchträume mit hydrophobierenden Gipswand-Platten.

Wandanschlüsse mit unterschiedlichen Materialien in Stumpfstoßtechnik bzw. nach Vorgaben der Statik.

Wohnhaustrennwände vom Erdgeschoss bis unter die Dachhaut in KS-R (Kalksandsteine) Plansteine  $d = 2 \times 17,5 \text{ cm} + 5 \text{ cm}$  Trennfuge als Luftschicht, ausgefüllt mit Mineralfaser-Akustiktrennwandplatten (50 mm dick). Rohdichte der Steine  $2,0 \text{ kg/dm}^3$ .

## 2.3 Decken

Stahlbetondecken, Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

## 2.4 Balkone

Balkonkonstruktion in Stahl, feuerverzinkt mit gestalterischem Dachträger, Holzbohlenbelag in Douglasienholz, gehobelt und gefast, asthaltig, unbehandelt, der Holzrost wird in Segmenten lose auf die Unterkonstruktion verlegt.

Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, feuerverzinkt.

Balkontreppe im Außenbereich, Konstruktion in Stahl, feuerverzinkt, Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, feuerverzinkt, Trittstufen in Stahl-Gitterroste, verzinkt, Balkontreppe optional erhältlich.

## 2.5 Geschosstreppen- Treppenhaus

Vom UG bis DG: Stahlkonstruktion, grundiert und malertechnisch fertigbehandelt, Trittstufen in Massivholz Buche, verleimt und endbehandelt, andere Hölzer optional erhältlich. Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, grundiert und malertechnisch fertigbehandelt, Handlauf in Edelstahl.

## 2.6 Dach

Satteldach, DN16°, bei den Doppelhäusern, Zeltdach, DN 16°, bei den Einfamilienhäusern, in Holzkonstruktion aus Nadelholz. Holzquerschnitte nach statischen Erfordernissen. Wärmedämmung zwischen den Sparren, Stärke nach Wärmeschutzberechnung.

Dachfläche innen unterseitig mit Gipskarton verkleidet.

Dachrinnen und Regenrohre, Verwahrungen, Verkleidungen in Titan- Zinkblech.

Dacheindeckung mit Tonziegeln, Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn, auf Lattung und Konterlattung.

## 2.7 Fassade

Wärmedämmverbundsystem ca.14 cm stark bzw. nach Wärmeschutzberechnung, eingefärbter Oberputz, Farbton Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn, Egalisationsanstrich.

## 2.8 Fassade Dachgeschoss, optional nach Wahl des Bauherrn

Fassadenverkleidung im Dachgeschoss ab Oberkante Brüstung in farblich abgestimmten Faserzementplatten auf Unterkonstruktion incl. Wärmedämmung nach Wärmeschutzberechnung . Bei Realisierung der Fassadenverkleidung wird die statische Außenwand auf 17,5 cm dicke reduziert, Farbton Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn.

# 3. AUSBAU

## 3.1 Heizung und Warmwasseraufbereitung

Gas-Brennwertheizung mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung, Trinkwassererwärmung und Gebäudeheizung mit Solarunterstützung.

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen, Bädern, Röhrenradiatoren als Ventilheizkörper. Einschl. Thermostatventile.

Optional: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

Heizungsrohre in Stahlrohr oder gleichwertig.

Trinkwasser in Kunststoffverbundrohr oder gleichwertig.

Alle Leitungen mit Dämmungen gem. EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) und DIN 1988.

## 3.2 Sanitäre Ausstattung

Verbindlich sind die eingezeichneten Symbole (in den Bädern und WC's). Basisfarben, nach Wahl des Käufers: weiß, andere Farben optional.

BAD MIT DUSCHHE, Obergeschoss:

1 Stahl- Einbauwanne, Körperform, mit Wannenträger.

1 Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenterbetätigung, Wannensiphon, Einhebelwannenarmatur (Aufputz).

1 Brauseschlauch, mit Handbrause und Befestigung

1 Wannengriff,

1 Duschwanne Stahl-Email 90x90x15 cm,

1 Brausegarnitur mit Stange und Befestigung

1 Einhebelbrausearmatur (Aufputz)

1 Handtuchheizkörper

1 Kristallspiegel, 60/40 cm mit verdeckter Befestigung je Waschtisch,

2 Kristallporzellan-Waschtisch ca. 60 cm breit und 47 cm tief, Einhebelmischer, Zugknopf- Ablaufgarnitur mit Perlator.

1 Handtuchhalter, bei 2 Waschtischen einer mittig,

1 Tiefspülklosett wandhängend, mit Drückerplatte aus Kunststoff

1 Kunststoffstuhlsitz mit Deckel,

1 Papierrollenhalter.

WC separat im Erdgeschoss

- 1 Tiefspülklosett, wandhängend, Drückerplatte aus Kunststoff
- 1 Kunststoffstuhlsitz mit Deckel,
- 1 Papierrollenhalter,
- 1 Waschtisch, ca. 50/30 cm, mit Kalt und Warmwasser, Einhebelmischbatterie mit Perlator
- 1 Handtuchhaken
- 1 Anschluss für Waschmaschine (Abwasser & Wasser)

KÜCHE

Eckventile für Warm- und Kaltwasseranschluss mit Anchl. für Spülmaschine

ALLGEMEIN

1 frostsichere Außenaramatur

### 3.3 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.)

und örtlichen Vorschriften ausgeführt.

Die Projektpläne hierzu werden von einem Elektrofachingenieur ausgeführt.

Schalterprogramm: Fabrikat Jung AS500 in weiss oder alpinweiss

Fabrikat Gira Standart 55 in weiss oder reinweiss

Zähleranlage mit Verteilung im Technikraum KG, mit allen notwendigen

Sicherungsautomaten und Fehlerstrom-Schutzschalter

Alle Netzwerk- und Fernseh-Anschlüsse mit Anschlußdose unter Putz, Leerrohr, eingezogenem Koax- bzw. Netzwerkkabel.

TV-Empfang über Kabel-BW-Anschluß.

Sprechanlage mit 1 Türstation und Türöffner an der Haustür und 3 Sprechapparate.

Fassungen mit Glühbirnen in allen Räumen

Küche:	Herdanschluß 400V Steckdose Geschirrspülmaschine 1 Ausschaltung 1 Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 2 Steckdosen 1-fach 4 Steckdosen 2-fach
Essen/Wohnen:	1 Ausschaltung 1 Wechselschaltung 2 Steckdose unter Schalter 1 Steckdose 1-fach Steckdosen 2-fach 1 Netzwerkanschluß 1 Fernsehanschluß
Spielen/Kind/Galerie:	1 Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter 1 Steckdose 1-fach 2 Steckdosen 2-fach 1 Netzwerkanschluß 1 Fernsehanschluß
Schlafen:	1 Wechselschaltung 1 Steckdose unter Schalter 3 Steckdosen 2-fach 1 Netzwerkanschluß 1 Fernsehanschluß
Bad:	1 Serienschaltung

WC/Abstellraum:	2 Steckdosen 2-fach 1 Ausschaltung 1 Steckdose 1-fach
Flur Diele	1 Tastschaltung mit 3 Taster und 2 Brennstellen 2 Steckdosen unter Schalter 1 Steckdose 1-fach 1 Telefonanschluß
Treppe:	1 Wechselschaltung
Keller:	2 Ausschaltungen auf Putz 2 Steckdose 2-fach auf Putz 1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Trockner
Technikraum:	1 Ausschaltung auf Putz 1 Steckdose unter Schalter auf Putz 1 Steckdosen 2-fach auf Putz
Freisitz + Balkon:	1 Wandbrennstelle schaltbar von innen 1 Steckdose wassergeschützt 1 Leerrohr im Garten mit Schalter innen
Eingang:	1 Brennstelle mit Bewegungsmelder
Carport:	1 Ausschaltung auf Putz 1 Steckdose unter Schalter auf Putz

### 3.4 Glaserarbeiten

Fenster und Fenster- Türelemente nach Erfordernis der Wärmeschutzberechnung, aus Kunststoff, weiß oder grau, Farbe und Material für Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn. Isolierverglasung als Dreh- und Drehkipplügel, teilweise festverglast, Fenster mit Brüstungen Fenstersimse innen aus Multiplex 15 mm, außen in ALU eloxiert oder gleichwertig. Fenster mit oberer ca. 20 cm hoher Blende für Außenjalousien. Fenstersicherheitsbeschläge für Einbruchhemmung in WK (Widerstandsklasse) 2 ist optional erhältlich.

### 3.5 Außenjalousienarbeiten

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Bädern mit rechteckigen Fenstern Außenjalousien, 80 mm, in Leichtmetall mit Winkelblende, Farbe einheitlich nach Wahl des Bauherrn.

### 3.6 Fliesenarbeiten

Alle Fliesen können, beim vom Bauherren beauftragten Fliesenleger, ausgesucht werden, Größe 10 /10 cm bis max. 30 / 30 bzw. 25 / 33 cm, Keramikfliesen, Materialpreis bis Euro 35,00 / qm, inkl. MwSt..

Wandbeläge:

Bad, Obergeschoss:

Wandfliesen nur im Spritzwasserbereich, Dusche ca. 2,00 m hoch, Badewanne ca. 1,50 m hoch, im Bereich des Waschtisches Fliesenschild, Feuchtigkeitsabspernung in den Duschen sowie im Duschbereich der Badewannen.

WC, Erdgeschoss:

Fliesenspiegel hinter Waschbecken und WC ca. 1,25 m Höhe.

Küche:

Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch über der Arbeitsplatte bis 4 qm.

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:	Flur
Erdgeschoss:	Diele, WC, Küche
Obergeschoss:	Bad
Dachgeschoss:	Technikraum

Keramikfliesen mit Sockeln

Die dauerelastischen Fugen im Bereich der Fliesen sind wartungsbedürftig und müssen je nach Beanspruchung gepflegt, bzw. nach entsprechender Zeit erneuert werden. Sie unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

### 3.7 Schlosserarbeiten

Geschosstreppen:

Vom UG bis DG: Stahlkonstruktion, grundiert und malertechnisch fertigbehandelt, Trittstufen in Massivholz Buche, verleimt und endbehandelt, andere Hölzer optional erhältlich. Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, grundiert und malertechnisch fertigbehandelt, Handlauf in Edelstahl.

Balkone:

Konstruktion in Stahl, feuerverzinkt mit gestalterischem Dachträger, Holzbohlenbelag in Douglasienholz, gehobelt und gefast, asthaltig, unbehandelt, Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, feuerverzinkt.

Balkontreppe im Außenbereich, Konstruktion in Stahl, feuerverzinkt, Geländer aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, feuerverzinkt, Trittstufen in Stahl-Gitterroste, verzinkt, Balkontreppe optional erhältlich.

Brüstungsgeländer vor den Fenstern aus Stahl-Flach- bzw. Rundprofilen, feuerverzinkt.

Carport und Geräteraum:

Konstruktion in Stahl, Profile nach statischer Erfordernis, feuerverzinkt, Flachdach mit Bitumenabdichtung auf Holzunterkonstruktion und extensiver Dachbegrünung, Blechverwahrungen in Titanzink.

Wandverkleidung Geräteraum in farblich abgestimmten Faserzementplatten auf Unterkonstruktion. Boden- und Dachabstand mit Lochblech zur Belüftung. Farbe einheitlich Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn.

Türe zum Geräteraum als Dreh- oder Schiebetüre nach Wahl des Bauherrn.

### 3.8 Türen

Innentüren:

Futter, Bekleidung und Türblätter, weiß, RAL 9010, umlaufender Gummidichtung, Türgriffe und Scharniere silberfarbig eloxiert nach Muster des Bauherrn, Drücker und Schlüsselrosetten, wenn Seitenteil: Glasfüllung (Mastercarre). Türen vom Treppenhaus in Keller und Technikraum in Stahl.

Schiebetüren optional erhältlich.

Hauseingangstüre:

In Kunststoff, Farbe weiß oder grau nach Wahl des Bauherrn, Sicherheitsbeschlag.

### 3.9 Maler-, Lackier-, und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen- und WC-Wände mit Rauhfaser, Mittelkorn tapeziert und mit Dispersionsanstrich weiß oder hellgetönt gestrichen.

Decken mit Rauhfaser, Mittelkorn tapeziert und mit Dispersionsanstrich weiß oder hell getönt gestrichen, bzw. Dispersionsanstrich weiß auf Feinabrieb.

Stahlteile innen mit Anstrich in Eisenglimmerfarbe oder gleichwertig.

Sichtbare Balken und Sparren im Außenbereich weiß bzw. nach Wahl des Bauherrn entsprechend behandelt. Sichtbares Holzwerk im Innenbereich unbehandelt.

Beton und Mauerwerkswände im Kellergeschoss mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, Fußböden mit Fußbodenfarbe.

### 3.10 Fußbodenbeläge

Alle Bodenbeläge können ausgesucht werden, Materialpreis bis Euro 35,00 / qm, inkl. MwSt..

Bodenbeläge:

Erdgeschoss:	Wohnen / Essen
Obergeschoss:	Kind 1, Kind 2, Spielen und Flur
Dachgeschoss:	Galerie, Schlafen, Flur

Holzsockel-Leisten als Lignoform-Sockelleiste.

Kellerräume: sämtliche Räume mit Estrich erhalten einen Anstrich.

### 3.11 Fußbodenaufbau / Estricharbeiten

Anhydrit- Estrich als schwimmender Estrich in allen Wohnräumen mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung.

In den Keller- und Naßräumen Zementestrich oder gleichwertig auf Feuchtigkeitssperre.

### 3.12 Putz- und Stuckarbeiten

Wohngeschosse: Wände mit Gipsputz geglättet für Rauhfaser oder Fliesen vorbereitet. Sämtliche Decken ( außer KG ) in abgeriebenem Mineralputz oder gespachtelt für Rauhfaser, Mittelkorn.

Räume im Kellergeschoss unverputzt.

Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem ca.14 cm stark bzw. nach EnEV 2009, (Energieeinsparverordnung) eingefärbter Oberputz, Farbe Haus 1 – 12 nach Wahl des Bauherrn, Egalisationsanstrich.

### 3.13 Carport

Stahlkonstruktion verzinkt,

## 4. AUSSENANLAGEN

Balkone / Terrassen:

Holzbohlenbelag in Douglasienholz, gehobelt und gefast, asthaltig, unbehandelt, auf Unterkonstruktion, Stahlprofile bzw. Betonstellkanten. Der Holzrost wird in Segmenten lose auf die Unterkonstruktion verlegt. Terrassengröße max. 15 qm

Gartenfläche:

Rohplanie

Zugang zum Haus sowie Zufahrt zu den Garagen Betonpflaster grau, Kalksteinschotter, oder preislich gleichwertige Ausführung in Absprache.

Zugang zum Haus 6 in Betonpflaster grau, Kalksteinschotter, oder preislich gleichwertige Ausführung in Absprache.

## **5. ANMERKUNGEN**

Die dominierenden Gestaltungselemente wie Dacheindeckung, Farbtöne, Materialien der Fassaden und Außenbereiche der Häuser 1 – 12 werden nach Angaben des Bauherrn behandelt.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt, sanitäre Gegenstände in den Bädern ausgenommen.

Leistungen, die nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, ergeben sich aus den Ausführungsplänen.

Sonderwünsche und Eigenleistungen können berücksichtigt werden, sofern diese rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden, technisch durchführbar sind und den Baufortschritt nicht hemmen. Sie sind in jedem Fall dem Bauherrn, der Bauleitung bzw. dem Architekten, schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr wird über die Ausführung entscheiden.

Alle Absprachen mit den Handwerkern können nur durch den Bauherrn erfolgen.

Maßdifferenzen zwischen Plänen ( Prospektplänen, Baueingabeplänen, Ausführungsplänen ) und der Bauausführung, begründen keine Rechts- und Schadenersatzansprüche.

Durch das Kellergeschoss werden teilweise Versorgungs- und Entwässerungsleitungen, sowie Luftkanäle, soweit notwendig, geführt.

Schwind- und Setzrisse können beim Massivbauhaus nicht völlig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch nur in den seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes. Stellt ein eventuell auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Bauunternehmers noch des Statikers ableiten lässt, wird auch eine Haftung durch den Bauherrn ausgeschlossen.

Auffüllungen und Zugänge, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich zum Teil geringfügig setzen, so dass Nachauffüllungen oder Nachverlegungen von Plattenbelägen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Gewährleistungsumfang enthalten.

Änderungen aus technischen, wirtschaftlichen oder baurechtlichen Gründen sowie Material- und Fabrikats- Änderungen, soweit sie keine Wertminderung herbeiführen, bleiben vorbehalten.

Aufgestellt 02.11.2010