

# **BAU- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

## **HOCHWERTIG BAUEN – PREISWERT WOHNEN**

### **Neubau Haushälften in 77933 Lahr, Rheintalblick und Hosenmattenweg**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um 8 Haushälften, davon 6 im Rheintalblick und 2 im Hosenmattenweg.

Die Häuser werden nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) von 2020 und als sog. „KfW-55-Effizienzhäuser“ erstellt.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten, die gemäß dem WEG (= Wohnungseigentumsgesetz) als Eigentumswohnungen errichtet werden. Zu den jeweiligen Haushälften gehört das unwiderrufliche Sondernutzungsrecht an den Garten- und Stellplatzflächen vor, neben und hinter dem Haus gem. Teilungserklärung.

Bezüglich Schalldämmung für die Haushälften untereinander gelten die Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert. D.h. trotz Aufteilung nach dem WEG ist jede Haushälfte = Wohnung durch eine zweischalige Trennwand von der anderen Wohnung getrennt.

Anforderungen innerhalb der Wohnung sowie Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Jede Haushälfte hat einen eigenen Eingang, einen eigenen Hausanschluss für Telefon, Strom und Wasser, so dass eine Abrechnung der Nebenkosten unabhängig von der anderen Wohneinheit erfolgt. Abgerechnet wird direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, so dass auf eine Hausverwaltung nach WEG inkl. den Eigentümerversammlungen verzichtet werden kann.

Diese Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planungsunterlagen wie Baugesuchs- und Werkplänen, aus denen sich die Mengen, statischen Querschnitte, Wandstärken, Materialien etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

## **1. Rohbauarbeiten**

### **1.1. Erdarbeiten**

Abschieben und sachgerechte Lagerung des Mutterbodens auf der Baustelle. Aushub der Baugrube und seitliche Zwischenlagerung des Aushubmaterials (soweit möglich). Abfuhr von überschüssigem Aushub. Wiederverfüllen der Arbeitsräume und Herstellen des geplanten Geländeneiveaus einschl. Verteilen des vorhandenen Humus in den Gartenbereichen (Rohplanie).

### **1.2. Entwässerungsarbeiten**

Leitungen für Schmutz- und Regenwasser aus Kunststoff innerhalb und außerhalb des Gebäudes bis zum Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen einschl. der erforderlichen Kontrollschächte.

Die Entwässerung erfolgt im Gefälle ohne Hebebox oder Hebeanlage.  
Nach Bebauungsplan wird für die Regenentwässerung eine unterirdische Rückhaltezisterne eingebaut.

### **1.3. Kellergeschoss**

Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung.

Die beiden Haushälften werden komplett getrennt, jedes UG erhält eine Bodenplatte aus WU-Beton und vierseitig Wände aus WU-Beton, Stärke gemäß Statik.

Die Oberfläche des Kellerbodens wird abgezogen.

Die Wandoberflächen bleiben unbehandelt.

Der gesamte Keller erhält eine Perimeterdämmung gem. Energiebedarfsberechnung.

Massivdecken aus Stahlbeton, Stärke nach statischer Berechnung.

Fundamente der nach VDE-Richtlinien.

Kellerfenster mit Isolierverglasung nach Planung ca. 100 x 50 cm als einbetonierte Systemfenster mit Kunststofflichtschächten mit verzinktem Gitterrost einschl. Abhebesicherung.

Nicht tragende Innenwände im Keller mit Hochlochziegeln oder als doppelt beplankte GK - Ständerwandkonstruktion. Wandstärke ca. 14,5 cm.

### **1.4. Erd- und Dachgeschoss**

Tragende Innen- und Außenwände in Poroton-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik.

2-schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen mit ausbetonierten Schallschutzziegeln. Dehnfuge mit Mineralwolle-Füllung.

Nicht tragende Innenwände mit Hochlochziegeln, Wandstärke mit Putz ca. 14,5 cm oder als doppeltbeplankte GK – Ständerwand,

Massivdecken aus Stahlbeton; Stärke nach statischer Berechnung.

### **1.5. Dachkonstruktion**

Pulldach als Holzbalkendecke mit Dachneigung gemäß Baugesuch. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531.

Der Aufbau des Dachs läuft über beide Haushälften und wird wie folgt ausgeführt:

- GK-Platten auf Lattung - Dampfsperre - Sparrendach, Dicke nach Statik
- Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Mineralwolle zwischen den Sparren
  
- Abdichtung Fabr. BRAAS, FDT oder gleichwertig mit allen Anschlüssen

- extensive Dachbegrünung in einer Gesamtstärke von ca. 8 cm

**Hinweis:** Diese Begrünung erfordert eine regelmäßige Kontrolle und Pflege mind. 1 Mal pro Jahr.

Ortgang- und Dachüberstand als sparrenlose Konstruktion mit auf den Sparren befestigter Mehrschichtplatte.

## **1.6. Blechnerarbeiten**

Die Dachentwässerung erfolgt über gemeinsame Dachrinnen und Fallrohre aus korrosionsfreiem Titanzinkblech.

Die Standrohre sind aus Kunststoff.

## **1.7. Fassade**

Zweilagiger mineralischer Außenputz weiß oder leicht getönt. Äußere Putzlage als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz), Körnung 2 mm.

Sichtbare Sockelflächen – sofern nicht Sichtbeton – mit Zementfilzputz.

## **2. Innenausbau**

### **2.1. Estricharbeiten**

#### **Kellergeschoss:**

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung (gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm) im Treppenhaus und im Gästezimmer.

#### **Erdgeschoss und Dachgeschoss:**

Schwimmender Estrich (gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm).

### **2.2. Malerarbeiten**

#### **Kellergeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen des Kellerflurs und des Gästezimmers im UG erhalten eine Fugen-Spachtelung zur Aufnahme der Raufasertapete.

Die Decken- und Wandoberflächen im Flur sowie im Gästezimmer werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen, wischfesten Dispersionsanstrich gestrichen.

Die Wände und Decken des Abstellraumes und des Kellers verbleiben ohne Anstrich unbehandelt.

#### **Erdgeschoss und Dachgeschoss:**

Alle Innenwand- und Deckenflächen erhalten eine Fugen-Spachtelung und werden mit Raufasertapete Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen, wischfesten Dispersionsanstrich gestrichen.

Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage wird RAL dunkelgrau lackiert.

### **2.3. Treppen**

Die Treppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss wird als System-Stahltreppenkonstruktion ausgeführt mit Stufen aus stabverleimten massiven Holzstufen, Sortierung Buche naturbunt.

Wandseitiger Handlauf als Rechteckhandlauf mit durchgeschraubten Wandbefestigungen.

### **2.4. Fenster**

Außen graue, innen weiße Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, Uw-Gesamtwert nach Wärmeschutznachweis. Verdeckt liegende Einhandbeschläge und umlaufende Flügeldichtungen. Fenster in Bad und WC mit Master-Carré Strukturverglasung. Außenfensterbänke Form Softline in Alu eloxiert. Griffe in Alu-natur.

Jeder Raum erhält mindestens an einem Fenster einen Dreh-Kipp-Beschlag, die Fenstertüren haben einen Drehbeschlag. Aufteilung und Maße der Fenster gemäß Werkplan.

Die Fenster erhalten nach DIN 1946-6 und nach Lüftungskonzept teilweise einen ALD (= Außenbauteil-Luftdurchlass) als Falzlüfter im Fensterrahmen.

Innenfensterbänke aus wasserfesten, weiß beschichteten Kunststoffplatten.

### **2.5. Rollläden**

Rollläden aus grauen Kunststoff-Einschiebeprofilen mit Lüftungsschlitzen.

Handkurbel an den Fenstern der ausgebauten Wohnräume, an den Fenstertüren im KG und EG mit Elektroantrieb.

### **2.6. Eingangstür**

Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement, innen weiß, außen grau mit Paneel-Füllung und Rechteckausschnitt mit Glasfüllung in Master-Carré. Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln, Türgriff als ca. 40 cm lange Edelstahlstange.

Briefkasten, Außenleuchte und Hausnummer gehören nicht zum Leistungsumfang.

### **2.7. Schlosserarbeiten**

Absturzgeländer an den Fenstern als feuerverzinkte Stahlkonstruktion.

Vordach als feuerverzinkte Stahl-Glaskonstruktion. Zwischen Vordach und Wand erfolgt keine Abdichtung. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

### **Balkon im Erdgeschoss (als Sonderwunsch gegen Mehrpreis)**

Balkon als thermisch getrennte feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit Stab-Geländer oder mit satiniertem Sicherheitsglas. Fugenoffener Belag aus wetterfesten und rutschfesten WPC-Dielen (das ist ein Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff).

Die Treppe vom Balkon in den Garten als feuerverzinkte Stahlgittertreppe mit Geländer und Handlauf.

## **2.8. Innentüren**

Wabenkern-Türblätter, Laminat-Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Holzumfassungszarge.

Die Türen erhalten Alu - Leichtmetalldrücker, silberfarben mit Bundbartschlössern und Lippendichtungen, Bänder 2-teilig vernickelt.

Die Türen zu Bad und WC erhalten WC-Beschläge.

## **2.9. Fliesenarbeiten**

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt und weiß oder hellgrau verfugt.

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach DIN 18534 "Abdichtung von Innenräumen" - Teil 1.

### **Flur KG**

Bodenfliesen 30 x 60 cm im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

### **Diele und Abstellraum EG**

Bodenfliesen 30 x 60 cm, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

### **WC - Erdgeschoss**

Wandfliesen 30 x 60 cm an den Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m.

Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die 30 x 60 cm Bodenfliesen im Kreuzverband. Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

### **Küche**

Bodenfliesen 30 x 60 cm, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

### **Bad Dachgeschoss**

Wandfliesen als 30 x 60 cm, im Kreuzverband. Das Badezimmer wird türhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend Bodenfliesen 30 x 60 cm, im Kreuzverband.

Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

Die Fliesen können bei dem jeweiligen Lieferanten des Generalunternehmers zu einem Materialpreis von bis zu € 35,- inkl. MwSt. pro qm (Einzelhandelspreis) ausgesucht werden. Fliesengrößen über 30 x 60 cm bzw. Diagonalverlegung und/oder aufwändigere Verlegearten gegen Mehrpreis.

## **2.10. Bodenbeläge**

Das Gästezimmer im UG sowie alle Wohn- und Schlafräume im EG und DG erhalten ein 8 mm starkes versiegeltes Eiche-Fertigparkett, Materialpreis € 50,-/qm inkl. MwSt. (Einzelhandelspreis)

Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

Im Abstell- und Kellerraum im UG verbleibt der Boden ohne Belag.

### **3. Technik und Ausstattung**

#### **3.1. Allgemein**

Jede Haushälfte erhält einen eigenen Hausanschluss für Wasser und Strom im Kellergeschoss. Die Messung des Wasser- und Strom- Verbrauchs erfolgt über Zähler der örtlichen Versorger.

#### **3.2. Sanitärinstallation**

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser wird in Kunststoffrohren oder Verbundrohren ausgeführt. Die Warmwasserleitungen werden wärme gedämmt. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

##### **Kellergeschoss**

Verteilerbatterie, Druckminderventil, Schmutz- und Feinfilter, Rückflussverhinderer und Sicherheitsventil nach örtlichen Vorschriften.

Waschmaschinenanschluss mit verriegelbarem Siphon gegen Rückstau.

Der Anschluss an den Abwasserkanal wird so ausgeführt, dass keine Hebeanlage für den Waschmaschinenbetrieb erforderlich ist.

Der Keller erhält keinen Fußbodenablauf.

Alle sanitären Gegenstände in weißer Sanitärkeramik gemäß folgender Aufstellung:

##### **WC im Erdgeschoss**

Tiefspülklosett Allia Paris als wandhängendes WC. UP - Spülkasten mit Druckbetätigungstaste und Klosettsitz mit Deckel in Kunststoff.

Handwaschbecken im WC Allia Paris (Breite ca. 45 cm). Einhand - Mischbatterie GROHE Eurostyle Cosmopolitan. Spiegel über dem Becken.

##### **Küche**

Eckventil für Kalt- und Warmwasser. Abflussleitung für Spüle.

##### **Bad Dachgeschoss**

Wandhängendes WC Allia Paris als Tiefspüler mit UP-Spülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel.

Doppel-Waschtisch im Bad mit seitlicher Ablage. Einhand - Mischbatterien GROHE Eurostyle Cosmopolitan. Zwei Spiegel (50 x 60 cm) über den Becken.

Emaillierte Stahlblechwanne (170/75) in Poresta-Wannenkörper mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch aus Metaflex, ca. 1,25 m lang, inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

Emaillierte Duschtasse in Poresta Tragekörper (90/75 cm, gemäß Planung), Einhand - Wannenbatterie GROHE Eurostyle Cosmopolitan mit 1,25 m Brauseschlauch mit Handbrause GROHE Tempesta als Aufputzsystem.

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Wannengriff etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

##### **Außenbereich**

Gartenseitig ein frostsicherer Zapfhahn mit Kemperventil.

### **3.3. Heizung**

Monovalent betriebene Luft/Wasser Wärmepumpe als Split-Gerät (Außeneinheit wird an der Außenwand befestigt) von einem Markenhersteller (z. Bsp. Wolf, Mitsubishi, Rotex) mit zentraler Warmwasserbereitung mit Speicher zur Warmwasserversorgung für Bad, Küche und Gäste-WC.

In den Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung verlegt, die entsprechend der jeweiligen Raumgröße ausgelegt wird. Die Raumtemperatur wird energiesparend in jedem Raum durch Raumtemperaturthermostate gesteuert, die eine individuelle Wärmeregulierung in allen beheizten Räumen ermöglichen. Schaltuhr für Nachtabsenkung (24 h-Programm). Auf jeder Etage wird ein Unterputz-Verteilerkasten eingebaut.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung wird im Bad ein Handtuchwärmekörper installiert.

### **3.4. Elektroinstallation**

Ausführung der Elektroinstallation nach den VDE- und EVU-Vorschriften.

Zählerschrank einschl. Sicherungen im Kellergeschoss. Verlegung der Leitungen im Keller teilweise als sichtbare Installation, in den Wohnräumen direkt als Kabel in die Wand eingeschlitzt.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegtem Kabel oder als Verlegung auf der Rohdecke.

Schalter und Steckdosen in weiß in der Preisklasse des JUNG AS 500.

Die Elektro - Ausstattung entspricht DIN 18015 Teil 2.

Die Elektrodosen und Auslässe werden senkrecht von unten angefahren.

Mikrowelle, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden separat abgesichert.

Rauchmelder als nicht vernetzte, mit Einzelbatterien betriebene Rauchmelder. Stückzahl nach Vorschrift.

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.

Leerrohrsystem für Telefon und Kabelfernsehen mit Verkabelung und je einer Multimediadose im Gästezimmer UG, im Wohnzimmer und allen Schlafzimmern.

Die Anschluss- und Nutzungsgebühren gehören nicht zum Lieferumfang.

## **4. Außenanlage**

Hauszugang ca. 1,50 m breit in grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm. Blockstufen in Strukturbeton nach örtlicher Gegebenheit.

Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und zur Überwindung von Höhendifferenzen werden evtl. erforderliche Mauerscheiben versetzt. Soweit erforderlich werden zur Straße hin Trockenmauern gem. Vorgabe des Bebauungsplans hergestellt.

Traufplatten als Spritzschutz.

Bei der Gestaltung der Außenanlage haben Sie freie Hand. Wir übergeben Ihnen die Pflanzflächen nach einem Auftrag von Oberboden in einer Stärke von ca. 15 - 20 cm.

Das Einsäen von Rasen und eine Bepflanzung gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Gestaltung der Außenanlage wird von Ihnen in Eigenregie vorgenommen, wobei die Vorgaben des Grünplans beachtet werden müssen. Dieser ist Bestandteil des amtlichen Bebauungsplanes.

## **5. Kfz-Abstellplätze**

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Öko-Fugenpflaster hergestellt.

### **Garage (als Sonderwunsch gegen Mehrpreis)**

Betonfertigteil - Systemgarage mit Fahrradabstellplatz.

Im Leistungsumfang enthalten sind:

Die Fundamente der Garage nach Statik.

Liefern und Aufstellen der Garage.

Anschluss der Garage an die Kanalisation.

Dachbegrünung.

Sektionaltor, Farbe weiss, mit elektrischem Garagentorantrieb und Funksteuergerät; dreifach verriegelt.

## **6. Allgemeines**

Die voraussichtliche vereinbarte Bauzeit bis zur vollständigen Fertigstellung beträgt ca. 16 Monate ab Fertigstellung der Decke über dem Kellergeschoss.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Generalunternehmers in Verbindung mit der ausführenden Firma.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile und die Wärmepumpe gemäß Herstellergarantie (in der Regel zwei Jahre).

Die Häuser werden nach einer ordentlichen Grundreinigung übergeben. Die Haushaltsreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Bei der Erstellung des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946 - 6 (Stand 2019) wird eine Lüftung zum Feuchteschutz mittels freier Lüftung durch ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) nachgewiesen.

Andere Lüftungsstufen der DIN 1946 - 6 werden ausdrücklich nicht vereinbart und sind nur durch Fensterlüftung des Nutzers möglich.

Der Brandschutz wird nach Landesbauordnung ausgeführt.

Bezüglich Schalldämmung gelten ausschließlich die Werte der DIN 4109, Beiblatt 2 „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ als zugesichert und vereinbart. Darüber



hinaus werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, insbesondere wird vereinbart, dass innerhalb des Hauses keine Schallschutzanforderungen bestehen.

Bei den Erdarbeiten wird vorausgesetzt, dass die Klassen 3 bis 5 nach DIN 18300 anstehen und der Baugrund eine erforderliche Gründungslast von 300 kN/m<sup>2</sup> zulässt.

Wir gehen davon aus, dass im Boden keine versteckten Hindernisse angetroffen werden.

Zum Leistungsumfang gehören die Baustelleneinrichtung, die örtliche Bauleitung, die Abnahme der Bauleistungen und die Übergabe der Wohnungen an die Bauherrschaft sowie die Mängelbeseitigung.

Die Kosten für den Wasser- und Stromverbrauch nach Zählermontage sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bei verschiedenen Ausstattungen besteht Wahlmöglichkeit in Material und Ausführung, diese sind bei einem vom Generalunternehmer zu benennendem Handwerker oder Händler zu besichtigen und zu bestimmen.

Sonderausführungen, abweichend von den vorgenannten Leistungen, sind möglich, jedoch rechtzeitig mit dem Generalunternehmer bzw. dem Bauleiter abzustimmen und schriftlich zu vereinbaren.

Eigenleistungen sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt und diese technisch möglich sind. Eine schriftliche Vereinbarung hierüber ist erforderlich. Technische Ausbauarbeiten dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden. Bauleitung und Gewährleistung für in Eigenleistung erbrachte Arbeiten werden nicht übernommen. Die Ausführung von Eigenleistungen darf den Ablauf des Bauvorhabens nicht behindern.

Geringfügige Maßdifferenzen zwischen Prospekt- oder Bau-Plänen und der Bauausführung begründen keine Rechts- und Schadenersatzansprüche.

Übliche Setzungen im Bereich der Baugrube und evtl. Geländeauffüllungen unterliegen keiner Gewährleistung.

Außenanlagen und Einfriedungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten, auch wenn sie aus optischen Gründen im Baueingabe- oder Werkplan gezeichnet sind. Sie sind nur dann geschuldet, wenn sie ausdrücklich in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt sind.

In der Leistung des Generalunternehmers sind öffentliche Gebühren jeder Art (Baukostenzuschüsse, Baugenehmigungskosten und Hausanschlusskosten etc.) sowie die Grabarbeiten für die Versorgungsleitungen nicht enthalten.

Diese Kosten werden von der Grundstücksverkäuferin Brenzinger & Cie. GmbH getragen und sind im Grundstückspreis eingerechnet und damit abgegolten.

**Somit erhält jeder Käufer/Bauherr ein schlüsselfertiges Haus zu einem Festpreis.**

Freiburg, den 20.08. 2021