

Erwerbbaubeschreibung

BV Am Katernberger Bach

Die vorliegende Baubeschreibung bildet zusammen mit den Grundriss- und Ansichtszeichnungen die Grundlage für die Ausführung des Hauses und listet die im Kaufpreis enthaltenen Leistungen und Ausstattungen auf.

Vorbemerkungen

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu. Das gilt ebenfalls für die Wahl der Materialien und Ausstattung, solange dies als gleichwertig zu bezeichnen ist. Das eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in dem Kaufpreis nicht enthalten, ebenso die eingezeichneten Bepflanzungen. Material- und Farbauswahl, die dem Architekten obliegt, kann vom Exposé abweichen.

Allgemeines

Im Kaufpreis enthalten sind:

- die Grundstücksvermessung und Parzellierung
- die wegemäßige Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche
- die Kosten für den Entwässerungsanschluss an die öffentliche Kanalisation
- die Herstellung der Hausanschlüsse (Gas, Wasser und Strom, Telefon und Kabelfernsehen - falls Anschluss möglich)
- alle Planungskosten und Gebühren, die mit der Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang stehen
- alle erforderlichen Abnahmen für die technische Ausstattung

Die Verträge mit den Telefon- und/oder Kabel – TV – Internet Versorgern sind selbst – auf eigene Kosten – zu beantragen und zu betreiben.

Erdarbeiten und Gründung

1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten werden entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ausgeführt und umfassen alle notwendigen Aushub- und Verfüllarbeiten. Überschüssiger Boden ist abzufahren und fehlender Boden anzuliefern und einzubauen. Es ist nur geprüfter und für den Einbau zulässiger Boden anzuliefern und einzubauen.



1.1 Gründung

Die Gründung des Baukörpers erfolgt nach statischen Erfordernissen und Maßgabe des Verkäufers in Stahlbeton mit Einzel-/Streifenfundamenten oder einer Plattengründung.

1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasser-Rohrleitungen werden als Kunststoff-KG-Rohr durch die Bodenplatte und als Grundleitung unter dem Gebäude geführt und, soweit erforderlich, in einen Revisionsschacht geführt. Die Schmutzwasser-Rohrleitung wird in den öffentlichen Kanal geleitet. Die Grundleitungen für Regenwasser werden außerhalb des Gebäudes in Rohrleitungsgräben verlegt und ebenfalls aus KG-Rohr hergestellt. Das Regenwasser wird, soweit erforderlich, in einen Revisionsschacht geführt und in den Katernberger Bach geleitet.

2. Rohbau

2.1 Sohle

Die Sohle wird in WU-Beton ausgeführt (**W**asser **U**ndurchlässig) nach statischen Erfordernissen hergestellt und nach der gültigen EnEV gedämmt.

2.2 Tragende Außen- und Innenwände

Die tragenden Wände werden nach statischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk oder in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Innenseiten der Kalksandsteinwände werden mit einem Innenputz versehen und haben die Qualität Q2 (tapezierfähig). Die Gebäudetrennwände zu direkt angrenzenden Nachbargebäuden werden zweischalig mit trennender Dämmung ausgeführt und mit einem Fugenstrich versehen. Weitere Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolle und Siliconharz-Oberputz, inkl. farblicher und/oder materieller Akzentuierung gem. Fassadenkonzept des Architekten.

2.3 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden, nach Maßgabe des Verkäufers, aus Gipsdielen oder in Trockenbauweise erstellt. Die nichttragenden Innenwände werden verspachtelt und haben die Qualität Q2 (tapezierfähig)

2.4 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen aus Filigran - Deckenelementen mit Aufbeton hergestellt. Die Deckenuntersichten haben eine tapezierfähige Untersicht (Fugen verspachtelt, Qualität Q2).



3. Dach

3.1 Dachkonstruktion

Das Satteldach mit einer Neigung von ca. 35° besteht aus einem Dachstuhl aus Nadelholz/Brettschichtholz ohne Dachüberstand und mit einer Dachdeckung aus Betondachsteinen (Braas o. glw.) einschließlich Lattung, Konterlattung und diffusionsoffener Unterspannbahn. Die Häuser erhalten eine Wärmedämmung gemäß EnEV als Zwischensparrendämmung und im Bereich der Kehlbalcken aus Mineralwolle. Vor der Dämmung wird eine Dampfsperre vollflächig aufgebracht. Die Häuser 1-11 und 14 mit ausgebautem Dach erhalten darüber hinaus innen-seitig eine Verkleidung aus Gipskartonplatten auf Lattung, eine Verkleidung der Abseiten mit einer Trockenbaukonstruktion und in der Dachfläche integrierte Dachflächenfenster. Auf der Dachfläche vor dem strassenseitigen Dachflächenfenster, welches als 2. Rettungsweg dient, werden Trittstufen mit Festhaltungsmöglichkeit angebracht. Die Dachflächenfenster werden ohne Rollläden verbaut.

3.2 Dachentwässerung

Die Fallrohre, außenliegend, zur Entwässerung der Dachflächen werden, nach Maßgabe des Verkäufers, in Zink oder Stahlrohr ausgeführt.

4. Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke aus Aluminium werden pulverbeschichtet und sind farblich auf die Fenster abgestimmt. Die Außenfensterbank Fenstertüren (Terrasse) wird in Betonsteinwerk nach Architektenvorlage ausgeführt

5. Haustür und Fenster

5.1 Haustür

Die Haustür wird als einflügelige Kunststoffhaustür mit Paneel-Füllung und vertikalem Glasausschnitt (Verglasung in Klarglas, Verbundsicherheitsglas) hergestellt, Farbe und/oder materieller Akzentuierung gem. Fassadenkonzept des Architekten, Dreifachverriegelung, Schließzylinder und 3 Schlüssel. Außengriff Edelstahl matt gebürstet. Lichtes Öffnungsmaß der Tür ca. 90 x 210 cm.

5.2 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden als weiße (innen und außen) Kunststofffenster ausgeführt. Fenster mit Brüstung werden als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt. Bei zweiflügeligen werden die Fenster als Stulpelement ausgeführt. Fenstertüren (Terrasse) werden dreiteilig ausgeführt und mit einem feststehenden Element und zwei Fenstertüren als Stulpausführung versehen. Alle Fenster/Fenstertüren erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung. Fensterfalz oder Rollladenlüfter je nach Lüftungskonzept. Alle Fenster/ Fenstertüren werden im EG in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC2 ausgeführt. Abweichend von RC2 wird die Fensterscheibe nicht verklebt. Die Öffnungsrichtungen und Aufteilungen richten



sich nach den Ansichtszeichnungen. Festverglaste Fensterelemente sind mit einem Kreuz (+) markiert.

Alle Fenster/Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss erhalten Kunststoff-Rolladenkästen inkl. Kunststoff-Rolladenpanzer, das Terrassenfenster wird mit einem Alu – Rolladenpanzer versehen, mit Wärmedämmung im Kasten. Bedienung der Rolläden mit elektrischem Antrieb über Schalter Auf/Ab.

6. Terrasse

Die Terrasse erhält einen Plattenbelag aus Betonwerkstein als Rechteckpflaster 10 x 20 x 8 cm in Grau. Die Größe der Terrasse beträgt ca. 12m² und wird mit ¼ zur Wohnfläche berechnet (ca. 3m²)

7. Technische Gewerke

7.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Alle Zuleitungen, Steckdosen und Schalter werden, außer im nicht ausgebauten Dachraum (Haus 12 und 13), unter Putz verlegt. Die Ausstattung der einzelnen Räume erfolgt gemäß Tabelle 1 im Anhang.

Die Häuser erhalten Einzelraum-Rauchmelder. Die Überwachung ist gemäß DIN 14676 für Schlafräume und Flure vorgesehen. Zusätzlich erhalten auch die Wohnräume Rauchmelder.

Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt inkl. Stromzählervorrichtung und Hauptsicherung in der Garderobennische oder unter der Treppe EG nach Maßgabe des Verkäufers. Dort ist auch die Elektrounterverteilung (inkl. Multimediaverteiler) mit den Sicherungen zu den einzelnen Stromkreisen untergebracht.

Als Leitungsmaterial für die Installation werden Kunststoffmantelleitungen der Type NYM bzw. NYY oder gleichwertig verwendet.

7.2 Heizungs- und Warmwasserinstallation

Verteilungen des Heizungsrohrnetzes werden aus Kupfer- und diffusionsdichtem Mehrschichtverbundrohr erstellt. Die Wärmeübertragung erfolgt über Profilplattenheizkörper mit Ventilgarnitur und Thermostatventil, Oberfläche weiß, endlackiert. Größe des Heizkörpers entsprechend der Raumgröße und sind gemäß der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt zentral über Gas-Brennwert-Technik mit Warmwasserspeicher als Standgerät (Standort DG). Zudem



werden die Häuser mit Solarpanel für die Warmwasserunterstützung in Überdachmontage ausgerüstet.

Die Regelung erfolgt witterungsgeführt über einen Außenfühler.

Der Warmwasserspeicher hat ein Fassungsvermögen von mind. 150 Liter. Die Ableitung der Abgase und die erforderliche Zuluft erfolgt raumluftunabhängig direkt über ein Abgasrohr über Dach.

Die Rohrleitungen aus Kupfer- oder Verbundrohren werden geschossweise auf der Betondecke verlegt.

Heizungsanlage:

- Viessmann Gas-Brennwertheizgeraet Vitodens 200-W mit Vitotronic 200 für witterungsgeführten Betrieb, oder gleichwertig.
- Viessmann Solar-Flachkollektoren Vitosol 200-FM, oder gleichwertig.
- Viessmann Vitocell 340-M Multivalenter Heizwasser-Pufferspeicher, oder gleichwertig.

7.3 Sanitärinstallation

Alle Installationsleitungen für Kalt- und Warmwasser werden mit Kupfer- und/oder Kunststoffrohren ausgeführt. Das Warmwassersystem wird mit einer Ringleitung inkl. Zirkulationspumpe und Zeitschaltuhr erstellt. Alle Abwasserleitungen werden aus Kunststoffrohren hergestellt. Die Leitungen liegen außer im Dachraum alle nicht sichtbar im Schacht, in Vorwandinstallationen, auf der Betondecke oder unter der Bodenplatte.

Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.

Unterhalb der Rückstauenebene liegende Einrichtungen werden gemäß DIN 1986-100 gegen Rückstau gesichert.

8. Sanitäre Einrichtungen

8.1 Bad

Zur sanitären Ausstattung gehören:

Waschtisch: Fabrikat Geberit Serie Renova Plan (eckig).

Wanne: Fabrikat Kaldewei, Wannensystem K WB 1, oder gleichwertig.



Duschen werden bodengleich ausgeführt und bekommen eine flache Duschfläche Geberit Setaplano, ca. 90 x 90 cm. Duschabtrennungen sind in Eigenleistung auszuführen.

Armaturen: Fabrikat Hansgrohe Serie Logis (Waschbeckenarmatur/ Brausearmatur/Wannenarmatur mit Brause)

Toilette: ein wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat Geberit Serie Renova Plan (eckig) mit einem unter Putz liegendem Spülkasten mit Spartaste, Kunststoffstift und Deckel.

8.2 G-WC

Handwaschbecken: Fabrikat Geberit Serie Renova Plan (eckig), Armatur : Fabrikat Hansgrohe Logis (Waschbecken)

Toilette: ein wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat Geberit Serie Renova Plan (eckig) mit einem unter Putz liegendem Spülkasten mit Spartaste, Kunststoffstift und Deckel.

9. Lüftungsinstallation

Gemäß Lüftungskonzept (z.B. Fensterfalzlüfter oder Rollladenlüfter)

10. Ausbau

10.1 Estricharbeiten

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird ein schwimmender Zementestrich, mind. 50 mm stark, inklusive erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung hergestellt. Die Estrichflächen in Bad und Gäste-WC erhalten eine Faserbewehrung.

10.2 Innenfensterbänke

Die Fensterbänke werden mit Kunststein, Typ Micro Carrara o. glw. ausgeführt. d= 20 mm.

Im Bad wird die Innenfensterbank gefliest. Fenstertüren (Terrasse) erhalten keine Innenfensterbank.

10.3 Bodenbelagsarbeiten

Nicht im Leistungsumfang enthalten, Bodenbeläge in Eigenleistung, außer im Bad und Gäste-WC (siehe Fliesen).

10.4 Wandoberflächen

Nicht im Leistungsumfang enthalten, Malerarbeiten in Eigenleistung.



10.5 Fliesen

Badezimmer- und WC-Wände werden in Teilbereichen gefliest. In den Spritzbereichen je nach Fliesenmaß ca. 1,20 m hoch, in Duschbereichen raumhoch. Wände ohne nötigen Spritzschutz werden nicht gefliest.

Badezimmer- und WC-Böden werden komplett gefliest.

Material Boden- und Wandfliese: Kermos – Serie Metro Format 30/60 cm, o.glw. Fugenfarbe: zementgrau. Alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände oberhalb der Fliesen werden verputzt (Aqua-Feuchteputz) und tapezierfähig (Qualität Q2) übergeben. Abkastungen und Vorwandinstallationen werden aus imprägnierten Gipskartonplatten hergestellt. Die Gipskartonarbeiten oberhalb der Fliesen werden gespachtelt und in Qualität Q2 (tapezierfähig) übergeben.

10.6 Wohnrauminnentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspan-Holztürelemente, Tür: Jeld Wen – Optima 30 Typ TB-DA o. glw., mit weißer Dekoroberfläche und passender Holzzarge ausgeführt.

Die Drückergarnituren (Typ Hoppe Baden o. glw.) werden in Edelstahl mit runder Rosette ausgeführt. Die Türelemente erhalten ein Einsteckschloss mit Buntbartzylinder, Bad/WC-Türen erhalten eine WC-Türverriegelung.

10.7 Innentreppe, Geländer

Treppen als Stahl-Holz-Konstruktion mit schallentkoppelter Auflagerung und Massivholztrittstufen. Die Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss erhält Setzstufen aus Massivholz (Buche), bei der Treppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss werden keine Setzstufen eingebaut. Alle Stahlteile der Treppen in grundierter Ausführung (Lackierung in Eigenleistung) Holzhandlauf passend zu den Stufen. Farbauswahl der Tritt-, Setzstufen und des Holzhandlaufs nach Vorgabe des Architekten.

11. Außenanlagen

Herstellung von Pflasterflächen für die Hauszuwegung inkl. Mülltonnenstellplatz (ca. 0,90m x 1,40m) mit Betonsteinpflaster als Rechteckpflaster 10 x 20 x 8 cm in grau. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden mit vorhandenem Oberboden auf die geplante Geländehöhe aufgefüllt und die Oberfläche wird egalisiert (Grobplanum). Die Gartenfläche wird nach vorhandener Topographie, wenn erforderlich mit Böschungen, angelegt.

Alle weiteren Maßnahmen wie Zaunanlagen, Trennwände bzw. Sichtschutz zu benachbarten Terrassen, Bepflanzungen und Raseneinsaat sind im Leistungsumfang nicht enthalten. In Teilbereichen Anpflanzung einer Hecke gemäß Vorgabe des Bebauungsplans.



12. Garagen

Die Garagen werden als Fertiganlagen geliefert und aufgestellt, Typ Reekers o. glw., Größe ca. 6x2,96 m inkl. Streifen- oder Punktfundamente, nach Maßgabe des Verkäufers. Die Garagen erhalten eine Dachentwässerung sowie eine Dachbegrünung auf Drainage. Garagenzuwegung mit Betonsteinpflaster als Rechteckpflaster 10 x 20 x 8 cm in grau.

13. Bebauungsplan

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „4/12 Termeerhöfe“. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Bestandteil der Bezugsurkunde, die den Kaufverträgen zugrunde liegt.