

LEISTUNGS - UND BAUBESCHREIBUNG

protokolliert am 12.06.2015

- A. Projekt** Neubau eines Wohnhauses mit modernen, barrierefreien Wohnungen
Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Darmstädter Straße 69, 64380 Roßdorf
- B. Bauherr** Bauen für Generationen AG, Eichendorffstraße 44, 64347 Griesheim
- C. Allgemein** Modernes Wohnhaus mit 26 Wohnungen (2- bis 4-Zimmer) und einer Büroeinheit
Der Gebäudeteil am Messeler Weg wird komplett unterkellert. Hier befinden sich
die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume sowie 15 PKW-Stellplätze in der
Tiefgarage, davon drei in behindertengerechter Ausführung. Acht weitere Stell-
plätze sind vor der Tiefgaragenzufahrt im Freien angeordnet. Die Zufahrt erfolgt
über die Darmstädter Straße. Zusätzliche acht in das Gebäude integrierte und
überdachte Stellplätze befinden sich am Messeler Weg.
Alle Wohnungen sind entweder fußläufig oder über eine zwischen beiden Ge-
bäudeteilen liegende zentrale Aufzugsanlage barrierefrei zu erreichen.
Die Gebäude werden komplett schlüsselfertig gemäß der vorliegenden Baube-
schreibung sowie den Planunterlagen hergestellt. Sollten die Planunterlagen von
der Baubeschreibung abweichen, so ist die Baubeschreibung maßgebend.
- D. Allgemeine Angaben** (im Kaufpreis enthalten)
- I. Anfertigung des Bauantrages einschließlich Liegenschaftsplänen, Baueingabeplänen, statischen
Berechnungen, Entwässerungsplänen, Ingenieurleistungen für Baustatik, Baugenehmigungen,
Teilungserklärung
- II. Gebäudeabsteckung und Gebäudeeinmessung durch einen Öffentlich bestellten Vermessungs-
ingenieur
- III. Fachliche Betreuung der Baumaßnahme (Bauleitung)
- IV. Die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Abnahmen durch Behörden
- V. Die in den vorliegenden Plänen angegebenen Maß- und Größenangaben können sich wegen der
am Bau auftretenden Abweichungen bis zu 2% ändern. Dies gilt insbesondere für die angegebene
Wohn- und Nutzflächen.
- VI. Jede Wohnung erhält Vorrichtungen für das Anbringen von Messeinrichtungen für die Erfassung
von Warm- und Kaltwasserverbrauch. Erfassung und Ablesung der Wärmemenge für die Hei-
zung jeweils innerhalb der Wohnung.
- VII. Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht
Bestandteil des Kaufgegenstandes.
- VIII. Gestaltung und Farbauswahl erfolgt durch den Bauherrn.
- IX. Sonderwünsche können im Rahmen der technischen und baulichen Möglichkeiten berücksichtigt
werden, soweit dies der Bautenstand bzw. die Projektabwicklung zulässt. Sie bedürfen bei Über-
nahme der Mehrkosten der Schriftform.

- X. Die Heiztechnologie und die Gebäudedämmung werden gem. den Vorgaben der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgelegt.
- XI. Die Erschließung durch öffentliche Anbieter besteht aus Gasanschluss, Elektrizitätsanschluss, Wasseranschluss, Telekommunikationsanschluss und Kanalanschluss bis zu den jeweiligen Übergabepunkten.

E. Baubeschreibung

1. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und der Fundamente. Beifüllen des Arbeitsraumes und Grobplanierung des Erdaushubs. Abfuhr überschüssigen Bodenmaterials. Mutterbodenauftrag, soweit erforderlich.

2. Fundamente

Die Fundamente werden gemäß der statischen Berechnung in Stahlbeton ausgeführt.

3. Wände - Kellergeschoss

Die Außenwände der Tiefgarage bzw. des Kellers werden als Stahlbetonwände $d = 24 / 30$ cm hergestellt. Die Kellerinnenwände werden in einer Stärke von 11,5 cm bis 24 cm entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Lichtschächte sind PVC-Fertigteile mit Abdeckrosten. In Verbindung damit werden Kellerfenster mit Glasflügel (einfache Verglasung) und Vergitterung eingebaut. Alle erdberührenden Bauteile werden wie folgt geschützt:

Waagrechte Abdichtung (Mauerwerk)

Auf oder ca. 10 cm über Oberkante Kellerfußboden wird eine einlagige Isolierung mit Bitumensperrbahn vorgenommen.

Senkrechte Abdichtung

Bei Außenwänden in Stahlbeton werden die Stoßfugen mit Dickbeschichtung und Gewebeeinlage versehen. Die Wandflächen werden mit Isolieranstrich gestrichen. Werden die KG-Außenwände in WU-Beton hergestellt, so entfällt der Isolieranstrich.

4. Wände Wohngeschosse

Die Außenwände werden in Kalksandstein ($d = 17,5 / 24$ cm) hergestellt. Tragende Innenwände werden in einer Stärke von 17,5 cm bis 24 cm als massives Mauerwerk gemäß der statischen Berechnung hergestellt. Innenwände (nichttragend) werden als Gipskartonständerwände hergestellt.

5. Geschosdecken

Die Ausführung erfolgt gemäß statischen Berechnungen in Ortbeton oder Betonfertigteilen. Die Untersichten sind glatt und nach entsprechender Vorbehandlung tapezierfähig.

6. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Das Dach wird als flachgeneigtes Foliendach hergestellt. Die Dachentwässerung erfolgt durch Fallrohre aus Zinkblech.

7. Fenster

Die Fenster und Fenstertürenelemente sind dreifach verglast, der Rahmen besteht aus weißem Kunststoff (Mehrkammerprofil) mit Pilzzapfen-Mehrfachverriegelung. Ausführung gem. EnEV. Bad und WC Isolierglas matt

8. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminium hergestellt. Die Innenfensterbänke sind aus hellem Agglo-Marmor.. Im Badezimmer und Gäste- WC werden die Fensterbrüstungen gefliest.

9. Innentüren

Alle Wohnräume erhalten Türen in Weißlack, als Sonderwunsch gegen Aufpreis furnierte Holztüren.

10. Rollläden

Alle Fensterelemente erhalten Aufsatz-Rollladenkästen mit Kunststoffrollläden. Die Lamellen werden in farbigem Kunststoff (Lichtgrau) mit Lüftungsschlitzen ausgeführt. Ausführung als Elektrorolläden mit Einzelsteuerung AUF / AB.

11. Haupteingang

Im zentralen Eingangsbereich steht die Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprechanlage.

12. Wohnungseingangstür

Als Wohnungstür wird eine weiße pulverbeschichtete Aluminiumtür mit satiniertes Teilglasfüllung mit wärmeisolierten Profilen eingebaut. Jede Wohnungseingangstür erhält einen nur von innen durchsichtigen Türspion.

13. Geschosstreppen / Treppenhaus

Treppenanlage in Stahlbeton mit Fliesen- oder Natursteinbelag

14. Be- und Entwässerung

Alle erforderlichen Entwässerungsleitungen bestehen aus hochwertigen, Geräusch dämmenden Kunststoffrohren (HT-Abflussrohre). Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kunststoffrohr (Rehau o.ä.). Sämtliche Wasserleitungen sind gegen Wärmeverlust und Schwitzwasser isoliert. Die Installation eines Waschmaschinenanschlusses erfolgt innerhalb der Wohnung im Bad.

Der Bauträger behält sich vor, bezüglich der Entwässerung der Laubengänge, Balkone und Dachterrassen unter Sicherstellung der Funktionalität von einzelnen Regelungen der Flachdachrichtlinie abzuweichen.

15. Heizungsanlage und Warmwasserbereiter

Versorgung mit Gas durch den Versorgungsträger. Gasheizung als Zentralheizung mit Niedertemperatur-Brennwerttechnik. Die Heizzentrale wird im Kellergeschoss eingebaut. Das Abgasrohr wird über Dach geführt. Sämtliche Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Bemessung und Dimensionierung erfolgt durch einen Fachplaner für Haustechnik. Folgende Räume innerhalb der Wohnung erhalten keine Fußbodenheizung: Gäste-WC (innen liegend), Abstellraum.

In jeder Wohnung wird an der Unterverteilung der Fußbodenheizung ein Einbauplatz für einen Wärmemengenzähler vorgesehen. Lieferung und Montage des Wärmemengenzählers erfolgt durch die Abrechnungsfirma.

In den Badezimmern werden zusätzlich Handtuch-Heizkörper mit Elektroheiz-Patronen für den Sommerbetrieb eingebaut.

16. Sanitäre Installation

Sanitärarbeiten allgemein

Sämtliche Fall- und Sammelleitungen innerhalb des Gebäudes werden als Kunststoff-Abflussleitungen (HT-Rohre, Geräusch gedämmt) installiert. Die Installation in WC und in den Bädern wird, soweit erforderlich, als Vorwandinstallation in Trockenbauweise ausgeführt. Die Vorwand wird mit gefliest und kann als zusätzliche Ablage genutzt werden. In Kellerräumen erfolgt die Verlegung der Rohrleitungen sichtbar. Sanitäröbekte in weiß und Armaturen: Markenfabrikate.

Küche

Vorgenommen wird die Installation der Be- und Entwässerungsleitungen für den Anschluss einer Spüle; hieran kann der Ablauf einer Spülmaschine mit angeschlossen werden (keine Bauträgerleistung).

Gäste - WC (soweit vorhanden)

Eingebaut wird:

- 1 Tiefspül-WC (an Wand hängend)
mit Unterputzspülkasten
- 1 Kunststoffstoffsitz und -deckel
- 1 Handwaschbecken, Farbe: weiß
- 1 Einhebel-Mischbatterie, verchromt mit Armatur, mit Kalt- und Warmwasseranschluss

Bad

Eingebaut wird:

- 1 Waschtisch
- 1 Einhebel-Mischbatterie, verchromt
mit Armatur
- 1 Tiefspül-WC (an Wand hängend)
mit Unterputzspülkasten
- 1 Kunststoffstoffsitz und -deckel mit Absenkautomatik
- 1 bodengleiche Duschwanne 90 x 90 cm
- 1 Brausebatterie Unterputz (Einhebel-Mischbatterie), verchromt, einschl. Schlauchbrausegarnitur
mit Gleitstange

17. Elektroinstallation

Allgemein

Die Elektroinstallation wird in Anlehnung an DIN 18015-2 für elektrische Anlagen in Wohngebäuden ausgeführt. Die Art und der Umfang der Ausstattung erfolgen in Anlehnung an RAL-RG 678. Die Ausfüh-

Die Elektroinstallation richtet sich nach den geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften (DIN VDE und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber).

Alle Leitungen in den Wohnbereichen werden unter Putz ausgeführt. Alle Leitungen im Kellergeschoss sind Feuchtraumleitungen auf Mauerwerk / Betonwand. Die Erdung der Elektroanlage, der Wasserleitungen und der Heizung erfolgt über Potential-Ausgleichsschienen mit Band-Erde-Anschluss. Der Einbau der Zähleranlage erfolgt im Kellergeschoss auf Putz. Jede Wohnung erhält eine Türklingel / Gong mit Wechselsprechanlage zur Haustür sowie einen Klingeltaster neben der Wohnungseingangstür. Die Beleuchtung des Treppenhauses, der Laubengänge und der Balkone / Terrassen erfolgt über Nur-Glas-Leuchten mit LED-Leuchtmitteln.

In den Wohnungen werden für eigene Beleuchtungskörper die Deckenanschlüsse vorgehalten.

Elektroverteilung innerhalb der Wohnung (mit Sicherungsautomaten)

In den einzelnen Elektro-Wohnungsverteiler sind folgende Stromkreissicherungen eingebaut:

- 4 Sicherungen 230 V für die Beleuchtung und allgemeinen Steckdosen für Wohnflächen über 50 qm bis 75 qm
- 1 Sicherung für Fußbodenheizungssteuerung
- 5 Sicherungen 230 V für die Beleuchtung und allgemeinen Steckdosen für Wohnflächen über 75 qm bis 100 qm
- 1 Sicherung für Fußbodenheizungssteuerung
- 6 Sicherungen 230 V für die Beleuchtung und allgemeinen Steckdosen für Wohnflächen über 100qm bis 125 qm
- 1 Sicherung für Fußbodenheizungssteuerung
- 1 Sicherung 230 V für Waschmaschine
- 1 Sicherung 230 V für Trockner
- 1 Sicherung 230 V für Spülmaschine
- 1 Sicherung 400 V für Elektroherd

Elektroinstallation / Ausstattung

	2-Zimmer-Wohnung				3-Zimmer-Wohnung				4-Zimmer-Wohnung			
	Steckdosen	Brennstellen	TV / Radio	Telefon	Steckdosen	Brennstellen	TV / Radio	Telefon	Steckdosen	Brennstellen	TV / Radio	Telefon
Flur	2	2			1	2			2	2		
Abstellraum	1	1			1	1			1	1		
Bad	3	2			3	2			3	2		
Küche	7	1			7	1			7	1		
Wohnen/Essen	7	2	1	1	7	2	1	1	7	2	1	1
Schlafen	4	1	1	1	4	1	1	1				
Loggia	1	1			1	1			1	1		
Gast					3	1	1	1				
Zimmer 1									4	1	1	1
Zimmer 2									4	1	1	1
Zimmer 3									4	1	1	1
Summen	25	10	2	2	27	11	3	3	33	12	4	4

Kellerraum (Stromzählung über Wohnungszähler)

Der Kellerraum erhält eine Ausschaltung mit Deckenleuchte sowie 2 Schuko Steckdosen 230V auf Putz.

18. Innen- und Außenputz

Alle ausgebauten Wohnräume erhalten einen einlagigen tapezierfähigen Gipsputz. Die Kellerwände aus Mauerwerk, unverputzt, mit Fugenglattstrich. Bei Ausführung als Stahlbetonwand ist die Oberfläche schalungsrau und nicht gespachtelt. Die Geschossdecken in den ausgebauten Wohnräumen sind unterseitig glatt und tapezierfähig.

Alle Außenwände der Wohnungen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gem. Wärmeschutznachweis mit einem mineralischen Oberputz (Körnung bis 3 mm).
Der Sockel erhält einen glatten Zementputz und wird mit Außen-Dispersionsfarbe farbig angelegt.

19. Anstricharbeiten

Alle verputzten und nicht gefliesten Wandflächen, sowie die Deckenflächen innerhalb der Wohnungen werden mit Rauhfaser tapeziert. Sämtliche tapezierten Wand- und Deckenflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

In sämtlichen Kellerräumen werden die Wand- und Deckenflächen mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

20. Fliesen- und Plattenarbeiten

Für sämtliche Wand- und Bodenfliesen gilt ein Materialpreis bis max. 20,00 €/m². Diagonalverlegung ist als Sonderwunsch möglich und wird mit 12,00 €/m² gesondert in Rechnung gestellt. Dekor- und Bordürenfliesen werden nach gesondertem Angebot in Rechnung gestellt. Bei Wahl eines Materials mit geringerem Einheitspreis erfolgt keine Vergütung.

Hinweis: Fugenabschlüsse aus Silikon gelten als Wartungsfugen und unterliegen Schrumpfprozessen. Diese Fugen sind rechtzeitig zu warten und gegebenenfalls schon innerhalb der Gewährleistungszeit auf Kosten der Käufer zu erneuern bzw. auszutauschen.

Eingangsbereich / Flur / Diele

Dieser Raum erhält einen Fußbodenbelag aus keramischen Platten mit Sockel.

Küche

Die Wandflächen werden, beginnend ab ca. 85 cm über Fertigfußboden-Oberkante, 60 cm hoch, mit Fliesen belegt. Größe der Fliesenfläche bis max. 2,50 m². Die Küche erhält einen Bodenbelag aus keramischen Platten mit Sockel.

Badezimmer

Die Wandflächen werden bis zu einer Höhe von ca. 1,80 m (Duschbereich raumhoch) gefliest. Als Fußboden kommen keramische Platten zur Verlegung.

Balkon / Dachterrasse / Laubengänge

Bodenbelag als rutschhemmende, frostbeständige Fliese, alternativ Bodenplatten auf Stelzlagern
Teilbereiche der Dachterrassen als profilierte WPC-Dielen

21. Estriche und Wärmeisolierungen der Fußbodenflächen

Die Wohnräume erhalten einen schwimmend verlegten Estrich inkl. Trittschalldämmung und umlaufender Streifendämmung.

22. Bodenbeläge

Alle Wohnräume, außer den mit Fliesen ausgestatteten Räumen, werden mit strapazierfähigem Laminat belegt. Schwimmende Verlegung, inkl. passender Sockelleiste. Material- und Farbauswahl gemäß Mustervorlage. Es wird ein Materialpreis von 18,00 €/m² angesetzt. Bei Wahl eines teureren Materials wird der Mehrpreis gesondert angeboten und in Rechnung gestellt. Für sämtliche Bodenbeläge gilt, dass bei Wahl eines Materials mit geringerem Einheitspreis keine Vergütung erfolgt.

23. Geländer

Innengeländer / Treppenanlage

Brüstungshohe Stahlgeländer, bestehend aus senkrechten Stäben feuerverzinkt und Rundrohr-Handlauf aus Edelstahl.

Balkon / Dachterrasse

Stahlgeländer, verzinkt, Füllung aus satiniertem VSG-Sicherheitsglas oder geschlossenen Dekorfassadenplatten. Balkone / Dachterrassen von aneinander angrenzenden Wohnungen erhalten eine Sichtschutz in gleicher Ausführung.

Laubengänge

Stahlgeländer, verzinkt

24. Lüftung

Innenliegende WCs erhalten eine mechanische Abluftanlage mit Nachlaufsteuerung.

In der Küche wird eine Abluftöffnung DN125 zur Verfügung gestellt.

Bei Lage der Küche am Laubengang erfolgt die Ablufführung über ein zentrales, über Dach geführtes Abluftsystem.

25. Müll

Ferner erfolgt die Herstellung eines abschließbaren Müllraumes.

26. Außenanlagen,, Stellplätze

Die Zufahrt und die PKW-Stellplätze werden befestigt (Pflasterbelag / Asphalt).

27. Fahrräder

15 Stellplätze im Kellerbereich in eigenem Raum, zugänglich über Tiefgarage oder von zentraler Treppenanlage aus über eine Rampe.

Weitere Fahrrad-Abstellplätze entstehen im Bereich des zentralen Zugangs.

28. Reinigung

Alle Wohnungen werden in besenreinem Zustand übergeben.

29. Hinweise

Das Allgemeineigentum wird durch eine öffentlich-rechtliche Prüfstelle (z.B. TÜV oder Dekra) abgenommen, die vom Bauträger festgelegt wird.

Aus bautechnischen Gründen sind untergeordnete Teile der Dachterrassen nicht barrierefrei zu erreichen.

Änderungen aus bautechnischen Gründen oder auf Grund behördlicher Auflagen sind möglich.

Diese Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Alle nicht in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Leistungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.