

Bau- und Leistungsbeschreibung

mit technischer Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt: **Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienwohnhauses**
 Römerstraße 66 – 68
 56355 Nastätten



Bauleitung
Architekturbüro Heil
Dipl. Ing. Christof Heil
Borngasse 10
56355 Nastätten

Büro TEC
Dipl. Ing. Helmut Maxeiner
Waldstraße
56357 Weidenbach

Aufgestellt: 27.10.2023

Allgemeines

Gebäude

Das zu errichtende Gebäude liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz des Mittelzentrums Nastätten. Das Gebäude wird barrierefrei und in Massivbauweise ausgeführt.

Deckenhöhen/Raumhöhen

Die lichten, fertigen Raumhöhen betragen in den Wohnräumen der Wohnungen ca. 2,50 m, davon ausgenommen sind eventuell untergeordnete Räume wie z.B. Abstellräume.

In diesen Räumen werden - nur wenn notwendig - abgehängte Decken eingebaut so dass dort Deckenhöhen von ca. minimal 2,30 m erreicht werden können.

Bauleitung

Unserer Bauvorhaben wird von erfahrenen Bauleitern geleitet, welche für die Abwicklung vor Ort zuständig sind. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt ausschließlich über regionale Fachunternehmen.

Oberflächen

Alle sichtbaren Bauausführungen und Oberflächen entsprechen den normalen Ansprüchen der DIN 18202, nach Zeile 3 und 6 der Tabelle zu den Grenzwerten für Ebenheitstoleranzen. Erhöhte Anforderungen an die Ebenheit von Flächen sind nicht vereinbart.

Rohbauarbeiten

Abbrucharbeiten

Alle notwendigen Abbrucharbeiten im Bereich des Grundstückes wie Haus, Garagen und Betonplatten im Hofbereich, einschließlich Abfuhr und Deponiegebühren sind bereits ausgeführt und sind nicht Gegenstand der Vereinbarung.

Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten wie Aushub der Baugrube, Fundament- und Rohrgrabenaushub in den angetroffenen Bodenklassen 3-5, einschließlich Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials mit Deponiekosten sind im Preis inbegriffen. Die Arbeitsräume werden mit dem vorhandenem, trockenen, Aushubmaterial und mit anzulieferndem, geeignetem Fremdmaterial (Steinerde oder Recyclingmaterial) lagenweise verfüllt und fachgerecht verdichtet.

Abwasser-/Entwässerungs-/Kanalarbeiten

Die Grundleitungen der Entwässerung werden in PVC-Rohren mit den erforderlichen Querschnitten und Gefällen nach DIN nach der Planung des Fachingenieurs verlegt und über Revisionsschächte an die städtische Kanalisationsanlage angeschlossen. Die Parkplätze werden über Einläufe oder Rinnen entwässert und dem Mischsystem zugeführt. Ein Öl-/Benzinabscheider wird nicht ausgeführt.

Bodenplatte und Fundamente

Die Fundamente und die Bodenplatte werden in wasserundurchlässigem (wu) Beton lt. Stat. Angaben hergestellt.

Abdichtungsarbeiten

Senkrechte Isolierung der erdberührten Wände und Schutz der Isolierungsebene mit entsprechendem zweilagigem quickMix Bitumen-Abdichtungssystem einschließlich Voranstrich/Grundierung sowie vorgestellter Drän- und Schutzschicht mit Filtervlies.

Innenwände

Die Treppenhauswände des Kellergeschosses werden aus Kalksandstein oder STB ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise in Kalksandsteinen ausgeführt. Alle Trennwände innerhalb der Wohneinheit werden in einem geprüften GK-System hergestellt.

Wände in den Wohngeschossen

Sämtliche Außenwände der Wohngeschosse werden gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung in Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk, 24 cm stark, aus großformatigen Planelementen hergestellt.

Die Wohnungstrennwände sowie Treppenhauswände werden mit schweren Kalksandstein Planelementen in Stärke nach statischem und schallschutztechnischem Erfordernis ausgeführt.

Die Fahrstuhlschachtwände werden identisch hergestellt oder mittels Betonfertigteilen.

Nichttragende Wände innerhalb der Wohnungen werden als leichte Trennwände in Trockenbauweise, Wandstärke entsprechend der Ausführungsplanung, als Gipskarton- Metallständerwände, beidseitig doppelt beplankt mit je 2x12,5 mm Gipsplattenlagen, ausgeführt. Tragende Wandelemente werden in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Installationsschächte werden in Trockenbauweise, Wandstärke entsprechend der Ausführungsplanung, als Gipskarton-Metallständerwände nach Schallschutzvorgabe ausgeführt.

Geschossdecken

Sämtliche Decken über dem Kellerbereich und über den Wohngeschossen werden als Stahlbeton-Massivdecken entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutznachweis in Stärke von 20-24cm hergestellt. Die oberste Decke wird als Holzbalkendecke ausgeführt.

Treppenhaus

Die Treppenhauswände werden vom Keller bis Dachgeschoss in Kalksandstein- oder STB-Planelemente ausgeführt. Das Treppenhaus erhält eine Stahlbeton-Massivtreppe sowie einen Fahrstuhlschacht gemäß Statik und Schallschutzanforderungen.

Die Treppenläufe sowie die Podeste erhalten einen Granitbelag, in den Podestbereichen als Granitfliesen. Materialbeschaffenheit wie Rosa Beta, poliert.

Flachdachbereiche (Terrassen) im OG und DG

Die Flachdachbereiche im OG und DG sowie nicht begehbare Dachbereiche werden als Warmdächer hergestellt. Diese erhalten eine fachgerechte Flachdachabdichtung mit einer hochwertigen PVC-weichmacherfreien Dachdichtungsbahn, System SOPREMA oder mit gleicher Materialbeschaffenheit, glasvliesverstärkt mit Trennlage entsprechend der Architektenpläne, einschließlich aller erforderlichen Formteile und entsprechender trittfester Wärmedämmung sowie zusätzlich eine Dampfsperre auf den Betondecken. Die freien Dachränder erhalten eine Kastenrinne aus Zinkblech.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

Mauerabdeckungen auf massiven Brüstungsbereichen werden aus gekanteten und pulverbeschichteten Alublechen hergestellt, Farbton RAL 7016, mit leichtem Innengefälle.

Die Oberflächen (Gehbelag) werden mit einem grauen Betonplattenbelag, Fabrikat Rinnit, Format 40x60cm mit Fase, 4,2cm stark und mit Natursteinvorsatz sowie Teflon-Imprägnierung RSF1 ausgeführt.

Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über innenliegende Flachdachabläufe welche über Wasserkästen an der Fassade und Fallrohre an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Pulldach- Satteldachbereiche über DG

Der Satteldachbereich über dem DG wird als Warmdach mit einer Aufdachwärmedämmung hergestellt. Darüber eine Holzlattung mit Unterspannbahn und Dachbetonsteineindeckung.

Der Pulldachbereich erhält eine vollflächige Holzverschalung und eine fachgerechte Flachdachabdichtung mit einer hochwertigen PVC-weichmacherfreien Dachdichtungsbahn, System SOPREMA oder mit gleicher Materialbeschaffenheit, glasvliesverstärkt und mit Trennlage entsprechend der Architektenpläne, einschließlich aller erforderlichen Formteile an Dachrändern aus beschichtetem Zinkblech im RAT-Ton 7016

Die Dachtraufe erhält eine halbrunde Regenrinne aus Zinkblech.

Die Dachränder erhalten eine optisch schöne Schiefer- oder Zinkblechbekleidung, dunkelgrau.

Balkone im EG und 1.OG und DG

Die Stahlbeton-Kragplatten der Balkone erhalten eine thermische Trennung zum Gebäude sowie oberseitig eine fachgerechte Abdichtung und ein leichtes Gefälle zu den Entwässerungen. Die Oberflächen (Gehbelag) werden mit einem grauen Betonplattenbelag, Fabrikat rinnit, Format 40x60cm mit Fase, 4,2cm stark und mit Natursteinvorsatz sowie Teflon-Imprägnierung RSF1 ausgeführt.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über innenliegende Flachdachabläufe welche über Fallrohre an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Außenputzarbeiten/Fassade

Putzfassade WDVS

Die mit Putz vorgesehenen Fassadenbereiche erhalten eine Vollwärmeschutz-Fassade (WDVS). Die Vollwärmeschutzfassade wird aus Mineralwolle hergestellt. Dämmstärke nach Wärmeschutznachweis. Es wird ein KfW 40 Effizienz Haus hergestellt. Das Vollwärmeschutzsystem erhält abschließend einen Oberputz als Scheibenputz in körniger Struktur (3 mm), in den Farben hellgrau und mittelgrau.

Das Vollwärmeschutzverbundsystem besteht somit aus Dämmplatten, Unterputz mit Gewebeeinlage und Oberputz.

Die Balkonuntersichten werden gespachtelt und, nicht nur zur besseren Belichtung der Wohnräume, in der Farbe weiß gestrichen.

Allgemeiner Ausbau

Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden qualitativ hochwertig und fachgerecht in folgendem System eingebaut:

Weru-Fenstersystem oder gleichwertig

Das Fenstersystem beinhaltet mehrstufige Konzepte für Einbruchhemmung, Wärmedämmung und Schallschutz sowie erstklassige Lösungen in technischer und gestalterischer Hinsicht.

Die Stahlarmierungen in Rahmen und Flügel sowie eine perfekt konstruierte Profilgeometrie sorgen dafür, dass die Fenster formstabil, dicht und langlebig sind. Das Fünfkammer-Profilssystem erreicht einen Uf-Wert von 0,8 W/(m²K). Profile mit thermisch getrennten Stahlverstärkungen ausgestattet, wodurch der Uf-Wert auf 0,8 W/(m²K) reduziert wird. Darüber hinaus verfügt das Fenstersystem über einen geschlossenen und damit reinigungsfreundlichen Fensterfalz ohne Ecken, Kanten und Vertiefungen.

Alle Schließstücke werden rundum in der Stahlarmierung verschraubt.

Die Farbgestaltung der Fenster – innen weiß und außen in RAL 7016 – anthrazit in Perlstruktur

Die Verglasung besteht aus 3-fach Wärmeschutzglas mit Edelstahlabstandshalter. In den Bädern kommt ein Ornamentglas: Satinato Weiß zur Ausführung. Der Beschlag der Fenster ist ein Basissicherheitsbeschlag und diese haben verdeckte Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag. Jeweils eine Fensterfront im Wohnzimmer zum Balkon oder Terrasse wird Dreh-, Drehkippbeschlag ausgeführt. Alle anderen Fenstertüren werden mit Drehflügeln eingebaut.

Die rollstuhlgerechten Wohnungen werden als Nullschwelle ausgeführt.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sämtlicher Fenster und Fenstertüren werden als formstabile Aluminiumbänke, eloxiert (EV1), Farbe Anthrazit ausgeführt.

Die Innenfensterbänke in allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus kommen als Natursteinbänke aus Granit, Materialbeschaffenheit wie Nero Impalla, zur Ausführung.

In Bädern oder Küchen (sofern das Küchenfenster im Bereich des Fliesenspiegels liegt) werden die Innenfensterbänke gefliest.

Rollläden und Raffstores

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume erhalten elektrische Kunststoff- oder Aluminium Rollläden in Farbe Anthrazit mit Auf/Abschaltern (keine Tasterschalter).

Der Rollladenkasten wird als Vorsatz- oder Aufsatzrolladen ausgeführt.

Große Rollläden werden als Aluminium-Rollläden hergestellt.

Zentralsteuerungen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, können aber gegen Mehrpreis ausgeführt werden

Hauseingangstüre Treppenhaus EG

Hauseingangstüre im Erdgeschoss aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen, einbrennlackiert, Farbton RAL 7016 – anthrazit, mit Sicherheitsbeschlag und elektrischem Türöffner, Verglasung einbruchhemmend (VSG). Türschließer mit Feststellung.

Klingel- und Türsprechanlage werden in die wandhängende Briefkastenanlage aus verzinktem und im RAL-Ton 7016 lackiertem Stahlblech integriert.

Die Türsprechanlagen werden mit einer Kameraüberwachung (farbig) ausgestattet. Eine Öffnungshilfe in den Rollstuhlwohnungen zur automatischen Öffnung kann gegen Mehrpreis eingebaut werden, ist im Standard nicht vorgesehen.

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Balkone und Terrassen erhalten, dort wo keine massive Brüstung hergestellt wird, ein feuerverzinktes und in Farbe RAL 7016 – anthrazit – pulverbeschichtetes Flachstahlgeländer mit Flachstahlhandlauf aus Edelstahl.

Die Geländerfelder bzw. Geländerfüllungen aus - in Farbe weiß - satiniertem Sicherheitsglas und bei den Balkonen im EG und 1.OG mit pulverbeschichteter Balkonrandblende aus verzinktem Stahlblech.

Treppenhausgeländer:

Die Geländer in den Treppenhäusern werden als pulverbeschichtete Flachstahlgeländer mit flachem Ober- und Untergurt sowie senkrechten flachen Füllprofilen eingebaut in RAL 7016 – anthrazit und erhalten einen aufgesetzten Edelstahlhandlauf.

Türen (innen und außen)

Wohnungsinnentüren

Innentürelemente, in Farbe mattweiß, Einlage: Holzwerkstoffkonstruktion, Holzumfassungszarge mattweiß, mit verdeckt liegenden Tektusbändern matt vernickelt, und Beschlag Trondheim oder gleichwertig, Buntbartschloss.

Badezimmertüren erhalten eine WC-Garnitur. Innentürhöhe in den Wohnungen bis 2,13 m - lichtetes Maß.

Auf Wunsch können auch, gegen Mehrpreis, Ganzglastüren eingebaut werden.

Wohnungseingangstüren

Dichtschließende Türelemente (DS) Oberfläche in mattweiß

Einlage: Schalldämmeinlage

Holzumfassungszarge Rundkante und Hoppe Edelstahl-Sicherheits-Wechselgarnitur Trondheim, PZ gelocht.

Türblatt: Schallschutztürelement SST 3-1/50 gefälzt, Prüfklima C,

Kanten eckig, mit absenkbarer Bodendichtung;

Zarge: Holzumfassungszarge Rundkante

oder mit gleichen technischen Eigenschaften und Material Beschaffenheiten.

Ohne Türspion.

Ausführung der Türen in Schallschutzklasse 3 (SST-3-1) entsprechend den gültigen DIN-Normen und je nach Anwendungsbereich.

Fabrikat der Türen: Herholz

Türblatt: „Schallschutztürblatt mattweiß, glatt“,

Zarge: „Rundkante“

oder mit gleichen technischen Eigenschaften und Material Beschaffenheiten.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

Auf Wunsch, gegen Mehrpreis, Ausführung der Wohnungseingangstüre einbruchhemmend in Klasse WK2.

Innenwände und Decken (Maler- und Putzarbeiten)

Die Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus und in den Fluren erhalten eine vollflächige Spachtelung oder einen Dünnputz in Qualitätsstufe Q3! Einschließlich Strukturputz und Anstrich in einer matt deckenden Oberfläche in Farbe Weiß.

Alle gemauerten Wände der Wohnungen erhalten, soweit sie nicht gefliest sind, zunächst einen glatten Innenputz als Kalkgipsputz auf welchen im Anschluss eine Spachtelung in in Qualitätsstufe Q3! Aufgebracht wird, Fabrikat QuickMix oder mit gleichen Materialeigenschaften. Abschließend werden die Innenwandflächen mit einer Vliestapete tapeziert und mit einer matten Innenwandfarbe im Farbton weiß endbeschichtet. Schwindrisse in den Putzflächen stellen keinen Mangel dar.

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen Kalkgipsputz, Fabrikat QickMix worauf eine Deckbeschichtung als Strukturputz in Farbe Weiß aufgebracht wird.

Schwindrisse in den Putzflächen stellen keinen Mangel dar. Alternativ erhalten die Treppenhäuser eine Vliestapete und einen Endanstrich.

Die Stahlbetondecke der überdachten Stellplätze wird mittels oberflächenfertigen Deckendämmplatten in Stärke von mindestens 10 cm (gemäß Wärmeschutz-nachweis) versehen. Teilweise erfolgt eine Abhängung für Schmutzwassermedien, hierfür werden Revisionsöffnungen in der Decke vorgesehen

Diese Dämmplatten bieten einen sicheren Wärmeschutz sowie eine hohe Schallschluckfähigkeit und tragen zur angenehmen Akustik im Bereich der Stellplätze bei.

Nichttragende Trockenbauwände in den Wohnungen erhalten eine vollflächige Spachtelung in der Qualitätsstufe Q3! und erhalten eine Strukturputz mit Anstrich in Farbe mattweiß.

(Gerne machen wir Ihnen ein individuelles Angebot für Ihr eigenes Farbkonzept der Wohnung mit verschiedenen Farben bzw. abgesetzten Farbbereichen.)

Estricharbeiten und Treppenhausböden

Die Wohnräume und Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Anhydrit Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend des Wärme- und Schallschutznachweises und nach Vorgabe des Architekten. Aufbaustärke und Ausführung der Fußbodenheizung nach Vorgabe des Fachingenieurs mit 15 cm Gesamtaufbaustärke. Die Bäder erhalten einen Zementestrich

Bodenbeläge - Parkett

Alle Wohnräume, außer die Bäder, erhalten einen strapazierfähigen Laminatboden, schwimmend verlegt mit umlaufender Holzsockelleiste 20x60mm, mattweiß lackiert, gerades Design.

Verlegeart: Im wilden Verband geradlinig verlegt.

Gerne bieten wir Ihnen auch einen Parkettboden gegen Aufpreis an.

Fliesenarbeiten

Die Wände in den Wohnbädern werden individuell als Wohnbäder in Höhen zwischen 1,40 m und 2,30 m hoch, im Dünnbettverfahren, Kleber/Fugenmasse/Silikon im System PCI oder mit gleicher Materialbeschaffenheit, gefliest.

Materialpreis (Ladenpreis) der Fliesen bis € 35,00/m² inkl. MwSt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

Bordüren, Ablagenischen in Vorsatzwänden, Ornamentfliesen sind nicht im Wohnungspreis enthalten, können aber gegen Mehrpreis nach Wunsch ausgeführt werden.

Ablagenischen (gerade in Duschen, stellen wir Ihnen jedoch gerne, falls technisch möglich, gegen einen Mehrpreis her.

Die Böden der Wohnbäder erhalten Bodenfliesen, im Dünnbettverfahren verlegt. Materialpreis (Ladenpreis) der Fliesen bis € 35,00/m² inkl. MwSt.

Natursteinarbeiten Treppenhaus

Die Podeste des Treppenhauses in den einzelnen Wohngeschossen, außerhalb der Wohnungen, erhalten einen Bodenbelag aus polierten Granitplatten, 1-1,5 cm stark, Fabrikat: Granit „Rosa Beta“.

So werden auch die Stufenanlagen im Treppenhaus hergestellt, jedoch als 3cm starke Trittstufenplatte und 2cm starke Setzstufenplatte.

Trockenbauarbeiten DG

Dachschrägen im Dachgeschoss erhalten eine Gipskartonverkleidung auf Metallunterkonstruktion. Die Gipskartonverkleidung wird mit 12,5 mm oder 18 mm starken Gipskartonplatten hergestellt. Vorgabe nach Schallschutznachweise. Zwischen den Dachsparren wird eine Schallschutzdämmung nach Vorgabe des Schallschutznachweises eingebracht.

Die Holzbalkendecke zum Spitzboden wird im oberen Bereich mit Spanplatten im mittleren Bereich als Lauf Zone für Montage der Medien; Kaltwasser und Heizung sowie Elektrozuleitungen, jeweils zu den Wohnungsschächten; hergestellt.

Der Schallschutz zu den Wohnungen ist durch die Trennlage von unten zu gewährleisten. Der Spitzboden ist über die Einzug Treppe im Treppenhaus Römerstraße 66-68 zu erreichen. Die Einzug Treppe ist in F90 herzustellen.

In Bädern, Duschbädern, Gäste-WC`s, Abstellräumen und Fluren kommen, nur soweit erforderlich, geschlossene abgehängte Gipskartondecken zur Ausführung. Vorsatzschalen in Bädern wie z.B. WC-Verkleidungen werden mit Gipskartonplatten, 2-lagig, hergestellt und anschließend gefliest oder gespachtelt und gestrichen.

Technischer Ausbau

Allgemeines zu den haustechnischen Anlagen

Das Wohnhaus wird an das öffentliche Wasser-, Strom- und Kanalnetz angeschlossen.

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung wird vom Energieversorger Loreley Energie Gesellschaft für Wärmelieferung LEGmbH hergestellt. Dazu ist das Gebäude an die Fernwärme der LEGmbH angeschlossen. Die Energieerzeugung wird über regionale Hackschnitzel der Verbandsgemeinde Nastätten zum überwiegenden Anteil von 90% erzeugt. Für Not- und Wartungsbetrieb wird Erdgas in Höhe von 10% verwendet. Mit der LEGmbH ist ein Energieversorgungsvertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft GRB MH Römer 68 abgeschlossen. Der Vertrag läuft ab Anschluss des Wohngebäudes 15 Jahre. Die Fernwärmeübergabe findet im RWA-Raum des Getränkemarktes mittels Wärmemengenzähler statt. Eigentumsübergang ist die Abdichtung Doyma in der Außenwand des RWA-Raums. Die Fernwärmeleitung bis zum Schacht und bis zu den Wohnungseinheiten ist Eigentum der Eigentümergeinschaft.

Des Weiteren wird ein ISDN/DSL-fähiger Telefonanschluss hergestellt. Für den TV- und Radioempfang ist eine gemeinsame, moderne SAT-Anlage vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung stand noch nicht fest, ob es einen Glasfaseranschluss der Telekom oder eines anderen Unternehmens geben wird. Falls dies während der Bauphase möglich wird, soll ein Glasfaseranschluss bis zum Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Von dort wird jede Wohnung mit LAN Kabel CAD 7 angeschlossen.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumreglern in jedem Raum. Temperaturen für Wasch- und Trockenräume 15 Grad Celsius; WC-Räume: 18 Grad Celsius; Küchen: 20 Grad Celsius; Wohn- und Essräume: 22 Grad Celsius; Schlafräume: 20 Grad Celsius; Bäder/Duschen: 24 Grad Celsius

Der Abgleich erfolgt in den Wohnungsstationen im FB-Verteiler mit Volumenstrombegrenzern. Jede Wohnung erhält eine getrennte Wohnungsstation mit eigenem Regler. Diese Wohnungsstation beinhaltet gleichfalls den Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung > Frischwasserstation.

Jede Station besitzt einen Kaltwasserzähler und einen Wärmemengenzähler. Diese werden über Funk ausgelesen und sind Eigentum der Wohnungsgemeinschaft. Die Zähler werden nach Eichgesetz von der Gemeinschaft ausgetauscht. Die Kosten der Zähler werden per Leasinggebühr an die Messgesellschaft gezahlt.

Eigentumsübergang sind die Zuleitungsabsperren der Heizung: Vor und Rücklauf, sowie der Kaltwasserabsperren. Die vor der Wohnungsstation verlegten Zuleitungen von Kaltwasser und Heizung sind allgemeines Eigentum der Gemeinschaft. Bei Reparaturen ist der Zutritt in die Wohnung zu gewährleisten.

Die Treppenhäuser bleiben unbeheizt

Über den Wohnungsstationen werden die Elektrounterverteilung und der Übergang der LAN-Kommunikation mit Absicherung und wohnungseigenem Router zur Verfügung gestellt. (Router ist von den Eigentümern oder Mietern selbst zu beschaffen)

Die Elektrozähler der Wohnungen befinden sich im Elektroraum der Liegenschaft im HA-Raum der Marktplatzebene. Der Verlauf der Elektrokabel erfolgt über den Steigeschacht und Spitzboden von dort über Steigeschächte bis zu den Wohnungsverteiltern.

Der Kaltwasseranschluss der Liegenschaft erfolgt im Treppenhaus HA-Raum Wasser > Römerstraße 68. Dort befindet sich der Hauptzähler Wasser und der Wasserfilter. Von dort verläuft die Kaltwasserverrohrung über Steigeschacht und Spitzboden bis zu den Steigeschächten zu den Wohnungen und zu den Wohnungsstationen. Diese Rohre sind bis zu den Wohnungsübergabestationen im Gemeinschaftseigentum. Material der Rohre ist in Edelstahl auszuführen. Im Bereich des HA-Raum Marktplatzes und im Bereich des HA-Raums Römer 68 sowie im Rohrschacht neben dem Aufzug werden Trinkwasseranschlüsse zur Gartenbewässerung vorgesehen. Es erfolgt über diese Abnehmer keine Messung. Diese wird der Allgemeinheit zugerechnet.

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen, Steigestränge in Edelstahl einschließlich Wärmedämmung in den entsprechenden Dimensionen.

Die Anbinde Leitungen und Verrohrung in den Vorwänden erfolgt in Metallverbundrohr.

Wasserrohre Kalt und Warmwasser werden, falls im Boden verlaufend mit einer Trittschalldämmung versehen.

Innenliegende Bäder bzw. Gäste-WCs erhalten eine mechanische Abluftanlage mit Nachlaufrelais über Lichtschalter geschaltet.

Entwässerungsrohre Schmutzwasser werden in Kunststoffrohr mit Schallschutzwandung ausgeführt. Brandschutz wird mittels Brandschutzmanschetten in jeder Wohnungsdecke erreicht.

Revisionsöffnungen werden im Erdgeschoss in den Bädern über der Decke des Getränkemarktes hergestellt. Zudem werden in Abhangdecken im Außenbereich in den Wärmedämmungen Revisionen hergestellt.

Die Schmutzwasserrohre in den Bädern und Vorwänden erfolgt mit schallgedämmtem Kunststoffrohr. Nur die letzten Abgänge werden in normalem Kunststoffrohr hergestellt.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände sind als deutsche Markenfabrikate der ersten Wahl in Farbe Weiß vorgesehen. Die Beschreibungen der einzelnen Objekte sind in den nachstehenden Objektbeschreibungen der Wohnungsausstattung aufgeführt. Die Bestückung der sanitären Einrichtungsgegenstände ist aus den Plänen ersichtlich.

Die Badezimmeraccessoires wie z.B. Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Ablagen, Seifenschalen etc. sind nicht Bestandteil der Leistungsbeschreibung und auch nicht Bestandteil des Kaufpreises der Wohnung. Ebenso sind Badmöbel nicht Bestandteil der Vereinbarung und somit nicht im Festpreis enthalten.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

In den behindert gerechten Wohnungen werden Befestigungen für Haltegriffe vorgesehen. Die Griffe sind vom Eigentümer zu beschaffen daran zu befestigen. Ruffaster und Schaltherhöhen und Höhen der Sanitärgegenstände werden an die Din 18040 angepasst und vorgesehen.

Entlüftung:

Alle innenliegenden WC-Anlagen werden über Einzelraumentlüfter zwangsentlüftet, die Nachströmung erfolgt über die angrenzenden Räume. Die Schaltung der Lüfter erfolgt bedarfsabhängig über Lichtschalter mit einstellbaren Nachlaufrelais. Die Abluftleitungen werden innerhalb der Installationsschächte mit Wickelfalzrohr aus Metall und Brandschotts in den Decken über Dach geführt. Küchenabluft können nur mit Umluft-Abzugshauben mit Aktivkohlefilter für die Küchen zur Ausführung kommen.

Elektro-Installation

Ausführung der Schalter und Steckdosen: Fabrikat Gira oder gleichwertiges Schalterfabrikat, reinweiß.

Anzahl der Deckenauslässe gem. Elektroplanung nach Komfortstandard. Innerhalb der Wohnungen werden keine Leuchten eingebaut. Terrassen- bzw. Balkonbereiche (somit Außenbereiche der Einheiten) sowie die Treppenhäuser und Hauseingänge erhalten formschöne Leuchten mit LED-Energiesparleuchtmitteln.

Hauptverteilung

In der Gebäudehauptverteilung wird pro Wohnung ein separater Zähler im Technikraum einschließlich inneren Blitzschutzes installiert.

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE/DIN/TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens, sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien hergestellt. Für Elektroherd, Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler werden je ein separater Stromkreis installiert.

Unterverteilungen

Unterverteilungen für jede Wohnung in UP-Ausführung, soweit möglich im Abstellraum oder Diele. LS-Automaten für Beleuchtung und Steckdosen, separate Absicherung für E-Herd, Spülmaschine und FI-SS für Bad werden eingebaut.

Aufzugsanlage:

Der Aufzug ist bis ca. 1.100 kg belastbar und fasst 10 Personen. Er ist behindertenfreundlich.

Die Aufzugsanlage ist auch für Liegendtransporte (z.B. im Rettungsfall) ausgelegt. Fabrikat Holder

Fahrkorbbinnenmaße: ca. 1,10 x 2,20m

Fundament der Anlagen

Erdungsanlage mit Anschluss an den Zentralpotentialausgleich der Elektroanlage nach VDE.

Allgemeininstallation:

Allgemeininstallation der Außenanlage, der Treppenhäuser etc. nach VDE 0-100 und den örtlichen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU. Die Ausführung der Allgemeininstallation im Bereich der Außenanlagen, Treppenhäuser, und Allgemeinräumen erfolgt einschließlich erforderlicher Leuchtkörper.

Die Außenanlagen werden mit einer funktionsgerechten Ausleuchtung vorgesehen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

An jedem Hauseingang ist eine Videoüberwachung im Zuge der Sprechanlage vorgesehen. Es wird 2 Hauseingänge geben, die eine Sprechanlage mit Video und Briefkastenanlage erhalten.

Hauseingang Römerstraße 66 A (Einfahrt für die Wohnungen) Sprechanlage für die Wohnungseinheiten 11-12-4-5 und 1 mit Briefkasten

Hauseingang Römerstraße 68 (neben Schuhhaus Steeg) Sprechanlage für die Wohnungseinheiten 2-3-6-7-8-9-10-13-14-15

Hauseingang am Marktplatz erhält nur eine Sprechanlage mit Klingel ohne Video und kein Briefkasten. Die Tür Marktplatz ist von jeder Wohnung elektrisch zu öffnen.

Die 13 Wohneinheiten der Römerstraße 66 (Eigentümer Gemeinschaft WEG 66) sollten mit der Anlage vor dem Tor Hauseingang Römerstraße 66 A integriert werden. Hierzu bedarf es noch einer Abstimmung mit der WEG 66

Türsprechanlagen:

Alle Wohnungen erhalten am Hauseingang und an der Außentüre eine moderne Klingel- und Türöffnungsanlage mit Sprechverbindung und Videoüberwachung, technische Merkmale wie Fabrikat Siedle oder gleichwertig

Raumbeschreibung der technischen Wohnungsausstattungen

Die Wohnungen sind mit reinen, zeitgemäßen, Duschbädern ausgestattet.

Badewannen sind nicht vorgesehen können aber gegen Mehrpreis eingebaut werden, einschließlich der Umplanung des Bades.

Sanitärobjekte:

Fabrikat **Geberit Serie Renova Nr. 1 Plan**

- Einzelwaschtisch 70cm aus Sanitärporzellan weiß
- Handwaschbecken 50cm aus Sanitärporzellan weiß falls vorhanden
- Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan weiß
- WC-Sitz softclose aus Kunststoff, Weiß

Fabrikat **Geberit Serie Sigma oder gleichwertig**

- Geberit-Betätigungsplatte für WC's *SIGMA*, weiß

Fabrikat **Hansgrohe Serie Talis S oder gleichwertig**

- Waschtisch- und Brausearmatur als Brausethermostat mit Stange und Haltegriff wie Hersteller Normbau

Duschwannen sind nicht vorgesehen. Bei notwendigem Gefälle und bedingter Notwendigkeit werden diese als mit an geformter Dichtung und Unterbau wie Hersteller Mauersberger eingebaut.

Duschen sind ebenerdig gefliest, mit Duschrinne aus Edelstahl Länge 100 cm vorgesehen Fabrikat Viega oder gleichwertig

In den Duschen werden

- Duschtrennung Echt Glas; Profile: silbermatt; Höhe: 200 cm; Breite je nach Einbausituation.

Waschmaschine:

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine mit einem Unterputz Siphon

Küchen:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil und Doppelspindeleckventil, Anschluss für Geschirrspüler, Schmutzwasseranschluss DN 50 mit Stopfen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

In den behindert gerechten Wohnungen werden Befestigungen für Haltegriffe vorgesehen. Die Griffe sind vom Eigentümer zu beschaffen daran zu befestigen

Elektroinstallation:

Duschbäder:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 1 schaltbare Wandauslässe,
2 Doppelsteckdosen.

Küchen:

1 Ausschalter, 1 Schalter für Unterbeleuchtung, 2 Einzelsteckdosen,
3 Doppelsteckdosen in Arbeitshöhe, 1 Deckenauslass, 1 Anschluss
für E-Herd, je ein Anschluss für Kühlschrank, Mikrowelle, Spülmaschine
und Umluft-Dunstabzug.

Wohn-Esszimmer:

1 Serienschaltung, 2 Decken-/Wandauslässe, 4 Einzelsteckdosen,
2 Doppelsteckdosen, 1 Vierfachsteckdosen, 1 Antennenanschluss,
1 Telefonleerdose

Schlafzimmer:

1 Wechselschaltung, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen,
1 Deckenauslass,

Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen,

Balkone/Terrassen:

1 Außensteckdosen, 1 Wandauslässe.

Abstellräume:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 1 Einzelsteckdose.

Dielen oder Flure:

2-Taster, 2 Steckdosen, 2 Decken-/Wandauslässe, Türsprechanlage
mit Videoüberwachung

Außenanlagearbeiten

Die gesamte Außenanlage wird gemäß Planung und Baugenehmigung erstellt und besteht überwiegend aus gepflasterten Flächen.

Die Parkflächen werden im Sondereigentum verbleiben. Alle Parkplätze werden von den Eigentümern des Sondereigentums an Mietinteressenten zu einem Mietpreis von 15 €/Monat vermietet. Die Mietverträge sind auf Bedarf befristet. Aus Erfahrung der bisherigen WEG 66 wurden von den Bewohnern nur 5 Parkplätze in unterschiedlichen Zeitabständen benötigt. Durch die zentrale Lage in der Stadt mit Zugang zu Markplatz und allen Geschäften entstand eine mehr oder weniger geringe Notwendigkeit eines KFZ-Stellplatzes. Die Eigentümer des Sondereigentums werden die Oberfläche der Stellplätze zu Ihren Kosten einmalig herstellen. Durch die geringe Miete werden spätere Erneuerungen von der Allgemeinheit zu tragen sein.

Zugangswege werden in verschiedenen Pflasterarten gemäß Planung des Architekten ausgeführt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses

Die Zufahrt zu dem Innenhof Römerstraße 66 wird wie bisher mit einem beschichteten Eingangstor in Farbe anthrazit hergestellt. Dieses Tor geht in das Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft MH Römer 68 über.

Es ist zentral über Funk von allen Bewohnern der WEG MH Römer 68 und WEG 66 zu bedienen. Die Kostenbeteiligung für Reparaturen wird mit der WEG 66 gemeinschaftlich getragen.

Neben dem Tor wird eine Tür eingebaut. Diese dient dem Zugang für den Innenhof und für den Zugang der WEG 66. Eigentum und Unterhaltung werden wie bei dem Tor geregelt.

Im Bereich auf dem Eigentum der WEG 66 soll ein gemeinschaftlicher Müllplatz hergestellt werden. Auch aus diesem Grunde sind Tor und Türanlagen gemeinschaftlich zu unterhalten.

Der Müllplatz wird gepflastert und überdacht und mit Sichtschutzzaun verkleidet. Das Herausstellen der Müllbehälter (große Einheiten) wird über den Hausmeister erfolgen. Weitere Details werden vom Hausverwalter geregelt, der wenn möglich für beide Eigentümergemeinschaften parallel bestellt werden sollte.

Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung des Einganges erfolgt nach Angaben des Fachingenieurs mit Bewegungsmelder. Die Unterhaltung und die Betriebskosten des Allgemeinstroms ist gleichfalls für beide Eigentümergemeinschaften für den Bereich Einfahrt und Parkplätze vorgesehen

Vorhandene Grenzmauern werden in der Oberfläche verputzt und saniert.

Sonstige Ausstattungen

Ausstattungsmaterialien wie Fliesen werden über ein **Baufachzentrum** bezogen. Dort werden Sie auch individuell und fachmännisch bei Ihrer Bemusterung beraten.

Allgemeines:

Für Planung und Ausführung gelten:

Die anerkannten Regeln der Baukunst.

Die anerkannten Regeln der Technik.

Die Ausführungspläne.

Die Baugenehmigung.

Die Baubeschreibung und die Planung des Architekten und des Fachingenieurs.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung, sie ist verbindlich. Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und Installationskanäle.

Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächengrößen werden aus den Maßen der Bauzeichnungen entsprechend der DIN 283 Teil 2 entnommen mit der Maßgabe, dass

- die Balkonflächen im Erd- und 1.Obergeschoss mit 50% der Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden.
- die Terrassenfläche im Dachgeschoss Balkonflächen mit 33,33% der Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden.
- für Putz ein Abzug von 1,0% zugrunde gelegt wird.
- Die so berechnete Wohnfläche darf von der tatsächlichen Wohnfläche geringfügig (+/- 3%) abweichen.

Grundreinigung

Alle Wohnungen werden vor Übergabe komplett grundgereinigt.

Gewährleistung

Gewährleistung nach BGB 5 Jahre für die Bauleistungen.

Gewährleistung Haustechnik und wartungsbedürftige Bauteile gemäß Herstellerangabe sowie Außenanlagen 1 Jahr gemäß VOB.

Allgemeine Hinweise

Durch wasserundurchlässige Betonkonstruktionen diffundiert materialbedingt in geringem Umfang Feuchtigkeit (siehe DIN 18 195, Entwurf Oktober 1998), die durch regelmäßige Belüftung schadlos abgeführt wird. Dieser Hinweis bezieht sich nur auf das Raumklima.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist damit kein „Nassraum“, z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Das Wohnbad wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet.

Die dauerelastische Verfugung unterliegt bei unsachgemäßer Pflege dem Angriff von Mikroorganismen sowie Schrumpfungsprozessen. Sie ist als so genannte Wartungsfuge vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu warten. Bei nicht ausreichender Pflege muss die Verfugung aus optischen und hygienischen Gründen erforderlichenfalls eventuell bereits innerhalb der fünfjährigen Gewährleistungszeit vom Nutzer erneuert werden.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff. Einen Mangel stellt dieser unvermeidliche Vorgang jedoch nicht dar.

Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes zurückzuführen sind und innerhalb der Toleranzgrenzen liegen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabep länen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Der Schallschutz wird innerhalb der Standards der DIN-Norm 4109 ausgelegt und entsprechend hergestellt.

Änderungen

Erforderliche Änderungen, durch Auflagen der Baugenehmigung, Ökologische Baustoffe durch Vorgaben nachhaltiges Bauen, sowie notwendige Änderungen, die den technischen Fortschritt entsprechen und während der Bauausführung erforderlich werden, bleiben vorbehalten.