

Wohnen in 79588 Efringen - Kirchen / Huttingen
Am Tischligweg 1

Baubeschreibung

**Objekt: MFH Am Tischligweg 1, FSt. 3849
79588 Efringen – Kirchen OT Huttingen**

Efringen-Kirchen, den 06.06.2023

Inhalt

1. PLANUNG	3
2. BESCHREIBUNG DER WOHNANLAGE	4
3. BAUWERK	5
4. INNERE OBERFLÄCHEN	8
5. AUSSTATTUNG	9
6. ALLGEMEINE BEMERKUNG	11

Anlagen: Grundrisse und Ansichten

1. PLANUNG

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften geplant und gebaut. Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärke etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

Leistungsumfang:

- Erstellen der kompletten Bauantragsunterlagen
- Anträge und Pläne für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erlangung der entsprechenden Genehmigungen.
- Erstellen der statischen Berechnungen und Pläne, einschließlich des Wärmeschutz- und Schallschutznachweises.
- Anfertigen der Ausführungs- und Werkpläne.
- Koordination der Bauarbeiten, Überwachung der Bauausführung nach LBO, Abnahme der erbrachten Leistungen und Übergabe des Objektes an die Käufer.
- Die erforderlichen behördlichen Abnahmen.
- Gebühren für Baugenehmigung und Prüfstatik, Abnahme des Schnurgerüstes, Vermessungskosten, geologisches Gutachten (falls erforderlich).

2. BESCHREIBUNG DER WOHNANLAGE

Lage

79588 Efringen – Kirchen / Huttingen, Am Tischligweg 1, Flurstück Nr. 3849

GEBÄUDE

Wohnhaus in Massivbauweise mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Die nachfolgende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen, aus denen sich die Mengen, Querschnitte, Mauerwerksstärken, etc. ergeben. Bei allen Maßangaben in den Plänen handelt es sich in der Regel um Rohbaumaße.

WÄRMESCHUTZ

Der Wärmeschutz wird nach den strengen Richtlinien zum KfW 55 Effizienzhaus erstellt.

MATERIALIEN

Am gesamten Bauwerk kommen nur Materialien und Produkte zum Einsatz, die nach heutigem Wissensstand als ungiftig und umweltverträglich eingestuft werden können.

FARBKONZEPT

Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach einem eigens erstellten und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzept des Architekten.

GESTALTUNG DER AUSSENANSICHTEN

Die Gestaltung der Außenansicht wird vom Architekten in Zusammenarbeit mit dem Bauträger festgelegt.

3. BAUWERK

ERDARBEITEN

Baugrube ausheben und überschüssigen Aushub auf Deponie abfahren. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume wieder verfüllt und die Freiflächen mit Oberboden gedeckt bzw. zur Aufnahme von festen Oberflächen (z.B. Verbundsteine) vorbereitet.

KANALISATION

Die Kanalisations- und Entwässerungsleitungen werden nach Vorschrift ausgeführt.

BAUMEISTER (MAURERARBEITEN U. BETONARBEITEN)

Sämtliche tragende Bauteile werden nach statischen Erfordernissen erstellt und nach den anerkannten Regeln der Technik bemessen.

GRÜNDUNG

Einzel-/Streifenfundamente bzw. Bodenplatten werden in Beton bzw. Stahlbeton hergestellt.

AUSSENWÄNDE

Die Kellerwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Hausaußenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und – wo nötig – mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

TRENNWÄNDE

Zum Erreichen eines komfortablen Schallschutzes sind die Trennwände zwischen den Einheiten mit einem entsprechenden Schallschutzstein oder aus Stahlbetonwänden ausgeführt.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Die nichttragenden Innenwände werden in Ständerbauweise oder in Mauerwerk hergestellt. Ausführung und Anforderung nach Wahl des Bauträgers.

DECKEN

Die Wohnungsdecken sind in Stahlbeton in einer Stärke von 20 cm bis 30 cm (je nach statischen Erfordernissen) ausgeführt.

TREPPEN

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt aufgelagert.

DACH, TERRASSEN, BALKONE, BLECHNERARBEITEN

DACH

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Ziegeleindeckung.

BALKONE/ LAUBENGÄNGE

Die vorgehängten Balkone und Laubengänge werden in Sichtbeton ausgeführt.

TERRASSEN

Die Terrassen werden mit Betonplatten Typ Fab. Arcadia der Fa. Birkenmeier oder gleichwertig nach dem Farbkonzept des Architekten, im Rieselbett verlegt.

GIPSERARBEITEN

WÄNDE INNEN

Die Wände werden gespachtelt und geschliffen und mit einem Feinputz versehen.

WÄNDE AUSSEN

Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie einem geeigneten grobkörnigen Putz versehen.

ESTRICHARBEITEN

In allen Räumen wird auf den Rohfußboden ein Anhydrit-Fließestrich über der Trittschalldämmung und dem Wärmeschutz eingebracht, der zur Aufnahme der Bodenbeläge vorbereitet ist. Ausführung nach DIN und Wärmeschutzverordnung. Im Estrich sind die Rohrleitungen der Fußbodenheizung verlegt.

TÜREN

Die Treppenhaustüren werden den Gebäuden angepasst und als Drehtüranlage in Metall mit schwerer Ausführung erstellt. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz oder Metall in schwerer, schalldämmender Ausführung.

Die Innentüren 2,11 m hoch aus Holz sind in mittelschwerer Ausführung, weiß beschichtet und in Holzzargen eingebaut.

Die Türen zu innenliegenden Bädern und WC erhalten einen entsprechenden Bodenabstand zur Belüftung der Räume.

Im Keller werden nach Erfordernis feuerhemmende Stahltüren eingebaut.

FENSTER

Verwendet werden Kunststofffenster 3- fach verglast, Farbe außen Anthrazit – innen Weiß, ausgestattet mit Einhandbeschlag aus Edelstahl. Die Außenfensterbänke werden passend zu der Fensteranlage eingebaut. Die Innenfensterbänke sind, wo technisch möglich und in den Plänen vorgesehen, aus Naturstein oder Holz.

JALOUSIEN

Alle Fenster/ Türelemente in den Wohnräumen erhalten Jalousien mit elektrischem Antrieb.

SCHLOSSERARBEITEN

GELÄNDER

Die Schlosserarbeiten wie Stahlkonstruktion, Geländer, Handläufe und ähnliches werden in Stahl ausgeführt und zwecks Korrosionsschutzes im Außenbereich feuerverzinkt, pulverbeschichtet oder mit einem Farbschutzsystem gestrichen. Im Innenbereich sind die Geländer lackiert und die Handläufe aus Edelstahl alternativ Holz.

4. INNERE OBERFLÄCHEN

WÄNDE

TREPPENHAUS

Im Treppenhaus werden die Wände mit einem Feinputz versehen und weiß gestrichen oder alternativ gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

WOHNRÄUME

Die Wände werden gespachtelt, geschliffen und mit einem Feinputz versehen.

BÄDER / TOILETTEN

Die Wände werden nach Ausstattungsplan des Architekten in den Bereichen der Sanitärobjekte verflies. Es werden Fliesen nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt. An den Wänden ohne Fliesenbelag wird der normale Wandaufbau wie in den Wohnräumen aufgebracht.

BÖDEN

WOHNRÄUME

Alle Wohnräume, Flure und Abstellräume werden mit Holzfertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet.

Der Küchenbereich wird ebenfalls mit Holzfertigparkett nach Mustervorlage ausgestattet. Hinweis: Bei Einsatz von Parkett im Küchenbereich kann es bedingt zu erhöhten öl- und fetthaltigen Anlagerungen kommen. Durch starken Reinigungs- und Wassereinsatz kann das Parkett evtl. dauerhaft geschädigt werden.

Auf Wunsch können auch im Bereich der Küche auch Fliesen ca. 60/30 cm nach Mustervorlage eingebaut werden. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt.

BÄDER / TOILETTEN

Es werden Fliesen ca. 60/30 cm nach Mustervorlage verlegt. Die Verfugung sowie die dauerelastischen Anschlussfugen werden in Standardfarben ausgeführt.

TREPPENHÄUSER

Das Treppenhaus wird mit Feinsteinzeug-Fliesen belegt.

KELLERBÖDEN

Die Kellerböden sind mit Betonfarbe gestrichen.

DECKEN

WOHNRÄUME UND TREPPENHAUS

Die Oberfläche aller Betondecken wird gespachtelt und weiß gestrichen.

KELLER

Die Betonflächen sind weiß gestrichen.

5. AUSSTATTUNG

HEIZUNG

WÄRMEERZEUGUNG

Für die Gebäudeheizlast ist eine Wärmepumpe vorgesehen. Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt durch einen Durchlauferhitzer pro Wohnung. Als Heizfläche ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, welche über Einzelraumregelung gesteuert wird. Die Vorregelung erfolgt über die Außentemperatur.

VERBRAUCHSABRECHNUNG

Die Verbrauchsabrechnung für Wasser und Heizung erfolgt über gemietete elektronische Meßsysteme.

SANITÄR

ANLAGE

Rohrleitungen inkl. Formstücke für die Kellerverteilung und Steigstränge der Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen aus nicht rostendem Stahl, Fabrikat „Mannesmann“ oder aus gleichwertigen Kunststoffrohren, z.B. Geberit MEPLA. Dimensionierung nach DIN. Die Verteilung ab den Steigsträngen für die Einrichtungsgegenstände der Bäder/Duschen/WC und Küchen in Kunststoffrohren als Rohr-in-Rohr-Installation Fabrikat „MEPLA oder gleichwertig. Dimensionierung nach DIN.

Abwasserfallleitungen sowie die Kellerverteilung inkl. Formstücke als Kunststoffrohre, Fabrikat „Geberit DB20“ oder gleichwertig. Dimensionierung nach DIN. Isolationen der Rohrmaterialien nach der entsprechend gültigen Wärmeschutzverordnung. Für jede Wohnung separater Wasserzähler. Warm- und Kaltwasseranschluss einschl. Eckventil sowie Abflussleitung für Spüle. Ventil für Anschluss Geschirrspüler. In jeder Wohnung erfolgt die Abrechnung des Warmwasser- und Kaltwasserverbrauchs über gemietete Wasseruhren in den Wohnräumen. Waschmaschinen Anschlussgarnitur in der Wohnung.

AUSSTATTUNG: Standardfarbe der Sanitäröbjekte ist weiß. WC und Handwaschbecken in Keramik. WC-Spülung – Geberit PE in Vorwänden und als SW-Entlüftung. WC- und Badausstattung gem. Anlage 1. Die Duschen sind gefliest sowie mit Bodenrinne vorgesehen. Die Abdichtung der Dusche erfolgt im Dünnbettverfahren.

Bei innenliegenden Bädern erfolgt die Entlüftung über einen zentralen Abluftventilator, der über Feuchtesteuerung betrieben wird.

ELEKTROINSTALLATION

Die gebrauchsfertige Elektroinstallation beinhaltet Unterverteilung und sämtliche Leitungen. Sie entspricht den VDE- und EVU-Vorschriften.

- Leitungsmaterial im Keller als Aufputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.
- Je Kellerraum eine Steckdose unter Schalter sowie eine Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur
- Leitungsmaterial in den Wohngeschossen als Unterputz-Installation gem. DIN 18015 bzw. VDE.
- Je Wohneinheit ein Zählerplatz im Kellergeschoß
- Schalter und Steckdosen in weißem Standardprogramm
- Wandlampe mit Bewegungsmelder neben Hauseingang
- Telefonanschluss oder Breitbandanschluss im Flur
- Anschluss an SAT- Anlage (Gemeinschaftsanlage) je Einheit
- Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder
- Klingelanlage mit Gegensprechvorrichtung und Videodisplay
- Die Raffstoren werden elektrisch betätigt
- WC ohne Fenster erhalten einen Abluftanschluss
- Balkone/ Terrassen erhalten eine Außenleuchte mit Beleuchtungskörper nach Angabe des Architekten
- Ausstattung der Räume mit Elektroserie Fabrikat JUNG Serie AS 500WW – o.ä.
- Ausstattung – siehe Elektropläne

AUFZÜGE

Die Wohnungen sind mit einem Aufzug vom Keller bis ins DG erschlossen.
Abmessungen des Aufzuges entsprechend ca. 1,10 m x 1,40 m.

KELLER

Im KG befindet sich die Haustechnik mit Elektroraum, der Trockenraum/Waschraum, Abstellraum für Fahrräder und Kellerraum pro Wohneinheit.

SICHERHEIT

Die gesamte Anlage ist mit einer einheitlichen Schließanlage ausgestattet. Audio-Türsprechanlage mit Haustelefon und Einbautürlautsprecher im Eingangsbereich.

AUSSENANLAGEN

Die Zufahrt und Zugangswege sowie die Stellplätze werden mit Beton-Verbundsteinen bepflanzt oder mit Asphaltbelag versehen.

SONSTIGES

Jede Einheit erhält ein Kellerabteil, abgetrennt durch eine Holz- oder feuerverzinkte Gitterkonstruktion. Die Briefkastenanlage wird bei der Haupteingangstüre im KG oder EG installiert.

6. ALLGEMEINE BEMERKUNG

SONDERWÜNSCHE

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern die technische Möglichkeit im Rahmen des Gesamtkonzepts besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Mehrkosten der Sonderwünsche werden vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt. Kann der Handwerker diese Kosten aus technischen Gründen nicht trennen, so werden sie durch den Bauträger mit einem Zuschlag für Planung, Bauleitung und Bearbeitung in Höhe von 10 % an den Kunden weiter verrechnet. Änderungswünsche müssen dem Bauträger schriftlich mitgeteilt werden.

Die Verantwortung für Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistungen entstehen, trägt allein der Käufer. Garantieleistungen im Sinne der VOB über Sonderwünsche und Eigenleistungen werden vom Bauträger nicht übernommen.

MASSGABE

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgabe ist die Baubeschreibung.

BAUFEUCHTE

Jedes neu erstellte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchte auf. Dies ist nicht zu vermeiden und unterliegt physikalischen Gesetzmäßigkeiten.

Wir empfehlen dringendst, während der Trocknungsphase von 1 – 2 Jahren die bezogenen Räume möglichst ausgeglichen zu belüften und Möbel im Abstand zur Wand aufzustellen, damit die Luftzirkulation an der Wandfläche gewährleistet ist.

SETZUNGEN UND RISSE

Leichte Setzungen im Bereich der Toleranzen im gesamten Außenbereich liegen in der Art der Konstruktion und Ausführung und stellen keine Qualitäts- oder Wertminderung dar. Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten, Trocknungsrisse im Bauholz sowie witterungsbedingte Abnutzung Außenbereich unterliegen ebenfalls nicht der Gewährleistungspflicht.

Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und obliegen somit nicht der Gewährleistung.

ABWEICHUNGEN

Sollte der Bauträger gezwungen sein, aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er gehalten, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

Änderungen und Ergänzungen in der Ausführung einzelner Arbeiten, die keine Wertminderung zur Folge haben und dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Anlage 1**SANITÄR-OBJEKTE****AUSSTATTUNG**

Waschtisch-Anlagen in den Bädern:

- Duravit Vero (Waschtisch) ca. 60 x 47 cm, weiß oder gleichwertig
- HansaVantis Style XL Einhand-Waschtisch-Mischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt

Waschtisch-Anlagen in den Toiletten:

- Duravit Vero (Handwaschtisch) ca. 45 x 35 cm, weiß oder gleichwertig
- HansaVantis Style Einhand-Waschtisch-Mischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt

Dusch-Anlage:

- bodentief, gefliester Duschbereich mit Ablaufrinne
Geberit Cleanline, Metall poliert/gebürstet
- Hansa Wandstangenset BASIC Jet mit Wandstange 920 mm, Handbrause 1-strahlig und Brauseschlauch
- HansaVantis Style Einhand-Brausearmatur, AP
- Duschaabtrennung: Ganzglaselement

WC – Anlage:

- Duravit Wand-Tiefspül-WC Starck 3
- Deckel weiß mit Scharnieren in Edelstahl, ohne Absenkautomatik

Wohnungen mit Garten-Zugang:

- Außenwasserhahn frostsicher (WHG EG-01, EG-02, OG-03)

Die genannten Artikel können nach Absprache in einer festgelegten Sanitärausstellung bemustert werden. Soweit Sanitärgegenstände von einem anderen Lieferanten oder Hersteller zum Einbau kommen, erfolgt dies bei gleicher Ausstattungsqualität und gleichem Preisniveau.

Die Badezimmeraccessoires wie Spiegel, WC- Papierhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste, Seifenkörbe, Wannenhalter etc. sind nicht enthalten und sind kein Vertragsbestandteil. Auf Wunsch können die Accessoires bei der Bemusterung gegen Aufpreis ausgewählt werden.