BWR
BauWerk Rudolph GmbH

Geschäftsführer
Dipl.- Bauingenieur
Steffen Rudolph

Kolbstrasse 15
D-73230 Kirchheim

fon 07021 80 76 00
fax 07021 80 76 06

Amtsgericht Stuttgart
HRB 23 19 17

Volksbank Kirchheim
BLZ 61290120
Kto. 123214009

Wohnen an der Lauter

Exposé mit Baubeschreibung

Doppelhäuser am südlichen Ortsrand von Owen:
familienfreundlich, modern, attraktiv

Projekt: 6 Doppelhaushälften / Wohnen am Wasser
P.- Adresse: Kirchheimer Straße 3, 73277 Owen
P.- Nummer: 2105 / Planungsstand: Index 2105 GP 01 v. 09.02.2022

Architektur und Bauausführung:

BWR
BauWerk Rudolph GmbH

Beratung:
Dipl.- Ing. Steffen Rudolph
FON 0 70 21 / 80 76 - 00
FAX 0 70 21 / 80 76 - 06
www.bauwerk-rudolph.de
info@bauwerk-rudolph.de

Inhalt:

I Lage, Idee und Konzeption

II Architektur, Gestaltung, energetisches Konzept

III Verkaufspreise

IV Baubeschreibung

I Lage, Idee und Konzeption

Die Baugrundstücke befinden sich direkt am südlichen Ortsausgang in Richtung des Lenninger Tals und bieten mit ihrer naturnahen Hanglage entlang der Lauter eine reizvolle Lage mit Gartenflächen, die zur Lauter hin leicht abfallen.

Dort entstehen 3 Doppelhäuser mit moderner Architektur, attraktiver Ausstattung und familienfreundlichen Grundrissen:

- Schön gestaltetes Gesamt- Ensemble aus 6 Doppelhaushälften
- Parkierung in zeitgemäßen teiloffenen Carports an jedem Haus mit Vorplatz und Stauzone zwischen Parkflächen und Bundesstraße
- Sichtschutzwand entlang der Kirchheimer Straße zur Abgrenzung der privaten Vorzonen und Würdigung der Privatsphäre
- Familienfreundliche Grundrisse mit Elternbereich im Hanggeschoß auf Gartenebene, Wohnebene im Erdgeschoß mit Balkon sowie Kinder-, Gäste- oder Büroebene im Obergeschoß
- Lärm schützende Grundrissanordnung mit Funktionsräumen und kleinen Fensterflächen zur Straße hin, Aufenthaltsräume straßenabgewandt zur Lauter hin, bodentief verglast
- Nutzung der extensiv begrünten Flachdachbereiche als Freiräume mit Dachterrassen, Ausblick über die Lauter hinweg zum nahe gelegenen Albtrauf

II Architektur, Gestaltung, energetisches Konzept

Es entstehen in leichter Hanglage zur Lauter hin 3 Doppelhäuser im „Bauhaus“-Stil mit Flachdächern und überhängenden Obergeschoßen, die mit einer klaren Formensprache Moderne und Zeitgeist wiedergeben.

Zur Lauter hin offene Carports schaffen eine Verbindung zu den westlichen, tiefer liegenden Gartenflächen, die über eine Freitreppe vom Carport aus auf dem jeweils eigenen Grundstück zugänglich sind.

Das Hanggeschoß öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zur Lauter hin mit einer überdachten Gartenterrasse, die dem Elternbereich mit Schlafzimmer und Bad vorgelagert ist. Damit befindet sich dieser sehr private Wohnbereich in der ruhigsten Position und kann von außen nicht eingesehen werden. Die großzügige Hauptwohnebene mit Balkon liegt im Erdgeschoß, die „Kinderebene“ mit großzügigem eigenem Badezimmer im Obergeschoß. Von dort aus gelangt man über eine Außentreppe auf die attraktive, teilüberdachte Dachterrasse mit beeindruckender Sicht auf den Albtrauf.

Alle ausgebauten Wohnflächen werden mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und Fußbodenheizung beheizt. Sorgfältig gedämmte Außenhautbauteile sowie extensiv begrünte Flachdächer ergänzen das nachhaltige Energiekonzept.

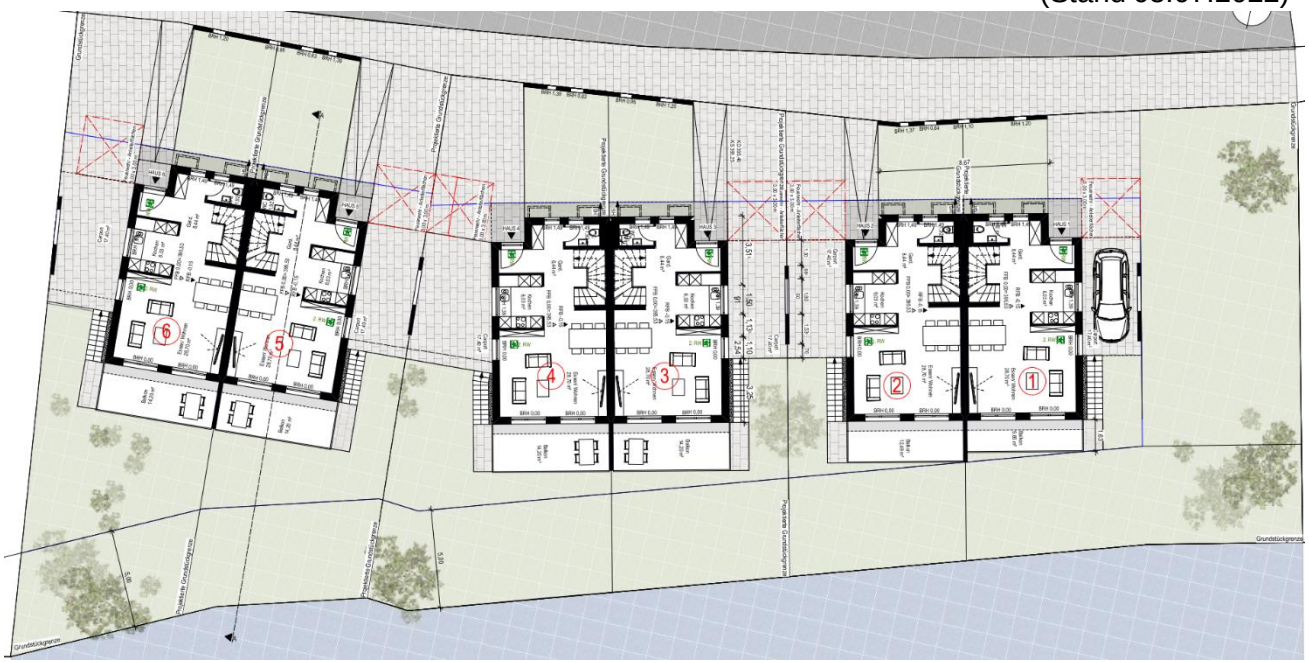
Die Gebäude werden als „Niedrigenergiehäuser“ in Energieeffizienzstandard KfW 55 errichtet (ohne Fördermöglichkeit), so dass überschaubare Heizkosten sichergestellt werden können.

III Verkaufspreise

Verkaufspreise bezugsfertig mit gehobener Ausstattung entsprechend anhängender Baubeschreibung einschließlich Außenanlagen und 19% Mehrwertsteuer, Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Dachterrassen zu 50% als Wohnfläche angerechnet:

Haus 1:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 147,27 m², Grundstücksfläche 381,10 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**848.700 €**
Haus 2:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 149,93 m², Grundstücksfläche 206,50 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**788.700 €**
Haus 3:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 151,82 m², Grundstücksfläche 221,70 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**807.600 €**
Haus 4:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 151,89 m², Grundstücksfläche 271,70 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**798.700 €**
Haus 5:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 151,82 m², Grundstücksfläche 255,05 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**819.700 €**
Haus 6:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Carport und Garten, Wohnfläche nach DIN 151,89 m², Grundstücksfläche 293,96 m², Terrasse im Hanggeschoß, Balkon im Erdgeschoß und Dachterrasse, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, separates WC	**817.600 €**

(Stand 05.07.2022)



IV Baubeschreibung

Inhaltsverzeichnis der Baubeschreibung 2
1 Vorbemerkungen 2
2 Rohbauarbeiten für Wohnhaus 4
3 Abdichtungsarbeiten und Flachdachbauarbeiten 5
4 Estricharbeiten: 5
5 Holzbauarbeiten 6
6 Spenglerarbeiten 6
7 Fenster und Haustür 6
8 Elektrische Außenjalousien 8
9 Schreinerarbeiten 8
10 Putz- und Stuckateurarbeiten 8
11 Fliesenarbeiten 9
12 Bodenbelagsarbeiten 9
13 Malerarbeiten 10
14 Sanitärinstallation 10
15 Heizungs- und Warmwasserversorgung 11
16 Lüftungskonzept 12
17 Elektroinstallation: 12
18 Schlosserarbeiten 15
19 Außenanlagen, Garten- und Landschaftsbau 15
20 Besondere Hinweise und Vereinbarungen 16

1 Vorbemerkungen

1.1 Vollständigkeitserklärung

Die Verkaufspreise umfassen die Kosten des Grundstücks sowie alle nachfolgend aufgelisteten Architekten- und Ingenieurleistungen für die Bauplanung und alle Leistungen für die Bauausführung von Gebäude, Carport und Außenanlagen im Umfang dieser Baubeschreibung einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Bauplanung:

Architektur:
Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung (M=1:100), Ausführungsplanung (M=1:50)
Bauleitung, Objektüberwachung
[Technisch bzw. baurechtlich notwendige Änderungen bleiben vorbehalten]

Vermessung / Geodäsie:
Lageplan für Bauantrag (M=1:500)
Einmessen der Gebäude(teile)

Baustatik / Tragwerksplanung:
Baustatische Berechnung, Dimensionierung der Bauteile, Schal- und Bewehrungspläne

Bauphysik / Energieplanung für Wohngebäude nach EnEV-Standard:
Energieeinsparnachweis, Wärmeschutznachweis mit Energieausweis

Bauausführung

Die Verkaufspreise umfassen alle Kosten und Leistungen für Baustoffe, Transporte, Arbeitslöhne und Abfallentsorgung für die Errichtung von Gebäude, Carport und Außenanlagen bis zur Baufertigstellung im Umfang dieser Baubeschreibung.
Kosten für Baustrom und Bauwasser und deren provisorische Anschlüsse sind ebenfalls enthalten bis zum Einbau der endgültigen Zähleinrichtungen der Versorgungsunternehmen. Hausanschlusskosten für Abwasser, Frischwasser, Strom und Telekom sind in den Verkaufspreisen enthalten.

1.2 Festpreisgarantie

Die Verkaufspreise sind Festpreise, die nach Abschluss eines verbindlichen Reservierungsvertrags gültig sind und im notariellen Kaufvertrag übernommen werden.
Etwaige Preiserhöhungen nach Vertragsabschluss für Baustoffe oder Veränderungen von tariflich vereinbarten Lohn- und / oder Lohnnebenkosten sind ausgeschlossen.

1.3 Qualitätssicherung

vorbeugende Qualitätssicherung:
Zur optimierten Umsetzung aller Anforderungen des Bauwerks und der einzelnen Bauteile an den Wärmeschutz wird ein unabhängiges Bauphysikbüro beauftragt, die baurechtlich erforderlichen Nachweise zu führen.
Änderungswünsche zur Innenraumgestaltung, Badplanung etc. können gegebenenfalls berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig angemeldet werden. Eventuelle zusätzliche Planungsleistungen werden nach Aufwand mit 95,-/Std. zzgl. der aktuell gültigen MwSt. berechnet.

Überwachende Qualitätssicherung:
Die Projektsteuerung und örtliche Bauleitung wird von einem Architekten, Bauingenieur oder qualifizierten Bauleiter der BauWerk Rudolph GmbH durchgeführt. So werden alle Bauleistungen in terminlicher als auch in fachlicher Hinsicht konsequent überwacht.

2 Rohbauarbeiten für Wohngebäude und Carport

2.1 Baustelleneinrichtung:

Baukran, Baustromversorgung, Baustellen- WC einschließlich Reinigungsservice, Bauzaun zur Absicherung der Rohbauarbeiten, Schnurgerüst für Bauvermessung

2.2 Erdarbeiten:

Baugrubenaushub, Fundament- und Rohrgrabenaushub, Arbeitsraumverfüllung und Verdichtung lagenweise mit geeigneten Maschinen und Geräten mit Erde bzw. einer kombinierten mineralischen Tragschicht als Unterbau für Zufahrt, Carport, Hauszugang und Terrasse

2.3 Entwässerung für Wohnhaus und Carport:

Grundleitungen aus PP-Polypropylen Rohren (System KG 2000) einschließlich Anschluss der Schmutzwasserleitungen und Regenwasserleitungen an die örtliche Kanalisation (Eintragung von gegenseitig gewährten Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller 6 Häuser)

2.4 Rückstausicherung und Hebeanlage:

Schmutzwasserhebeanlage mit Rückstausicherung für die sichere Ableitung von Abwasser im Untergeschoß, Fabrikat KESSEL Art. Nr. 28701S Aqualift F compact mono, Steuerung über Comfort-Schaltgerät mit Selbstdiagnosesystem SDS

2.5 Fundamente / Bodenplatte des Untergeschoßes:

Lastverteilende Bodenplatte d=25 cm aus WU- Beton druckwasserdicht ausgebildet auf Wärmedämmschicht d = 100 mm aus expandiertem Polystyrolhartschaum und Kiesfilterschicht mit Flächendrainwirkung

2.6 Erdberührte Außenwände im Untergeschoß:

Stahlbeton d=24 cm aus WU- Beton druckwasserdicht,
Perimeterdämmung aus extrudiertem Polystyrolhartschaum d=140 mm WLG 035,
Schutzbahn als dreilagige PVC-Noppenbahn DELTA GEO DRAIN mit Filtervlies

2.7 Lichtschachtelemente im Untergeschoß:

monolithisch aus Beton gefertigte Lichtschachtelemente,
Fabrikat HIEBER UNIMAX od. glw., Gitterroste 30/10 aus verzinktem Stahl
mit Abhebesicherung im Bereich von Kellerfenstern

2.8 Geschoßdecken über Untergeschoß und Erdgeschoß:

Stahlbeton C25/30 XC1 bzw. XC2,
Stärke d = 20 cm über Untergeschoß bzw. d = 25 cm über Erdgeschoß

2.9 Treppenlauf vom Untergeschoß zum Erdgeschoß:

Treppenlauf aus Stahlbeton, akustisch entkoppelt auf Neoprenstreifen
Treppenbelag aus hochwertigen Feinsteinzeugfliesen, siehe 11. Fliesenarbeiten
Treppengeländer als Flachstahlgeländer, siehe 18. Schlosserarbeiten

2.10 Außenwände im Erdgeschoß und Gebäudetrennwände:

Stahlbeton oder Mauerwerk aus Kalksandvollstein,
Wärmedämmverbundsystem auf Außenwänden mit 180 mm Dämmstoffstärke,
Schallschutzplatten aus Mineralfaser 2 x 20 mm zwischen Gebäudetrennwänden

2.11 Tragende Innenwände in Untergeschoß und Erdgeschoß:

Mauerwerk aus Kalksandvollstein d = 15 bzw. 17,5 cm

2.12 Nicht tragende Massivwände in Untergeschoß und Erdgeschoß:
Massive, gipsgebundene Wandbauplatten (Gipsdielenwände) d=10 cm

2.13 Sichtschutzwände im Außenbereich (Carport und Hofbereich):
Stahlbeton mit schalungsglatten Oberflächen, Dreikantleisten und geschalten Lichtöffnungen, Herstellung oberflächenfertig

3 Abdichtungsarbeiten und Flachdachbauarbeiten

3.1 Untergeschoß des Wohnhauses:
Ausführung in WU-Beton, einschl. entsprechender Fugenbänder, Bewehrung etc., siehe auch 2.) Rohbauarbeiten

3.2 Abdichtungssystem des Balkons:
Folienabdichtungssystem mit Anschlüssen an Wände aus beschichtetem Kunststoff- Verbundblech, Anbindung an Balkongeländer und bodentiefe Fenster mit vliesarmierter oder faserbewehrter Flüssigabdichtung aus Kunststoff

3.3 Flachdach über dem Obergeschoß:
Extensive Dachbegrünung (siehe auch Ziffer 20) bzw. im Bereich der Dachterrasse Terrassenplatten Format 60 x 60 cm auf mineralischem Unterbau als Schutzschicht, Folienabdichtungssystem mit Attikaanschluss aus beschichtetem Verbundblech, Wärmedämmschicht PIR WLG 023 d=120 mm, Dampfsperre passend zum Abdichtungssystem

3.4 Hauseingangstür sowie bodentiefe Fenster zu Balkon und Terrassen:
Flüssigabdichtung aus Kunststoff, vliesarmiert oder faserbewehrt

4 Estricharbeiten

4.1 Untergeschoß:
Ausgebaute Wohnräume Schlafen, Bad, Abstellraum und Treppenflur:
Zement- oder Anhydritestrich d = 60 mm mit ca. 45 mm Überdeckung der Fußbodenheizung als schwimmender Heiz- Estrich auf Fußbodenheizung, 20/22 mm Rasterisolierplatte (Trittschalldämmung) und 70 mm Wärmedämmschicht aus Polyurethanhartschaum mit Dampfsperre

Haustechnikraum:
Zementestrich d=50 mm als schwimmender Estrich auf 100 mm Wärmedämmschicht aus Polystyrolhartschaum mit Dampfsperre

4.2 Erdgeschoß und Dachgeschoß:
Anhydritestrich d = 55 ./. 60 mm mit ca. 40 ./. 45 mm Überdeckung der Fußbodenheizung als schwimmender Heiz- Estrich auf Fußbodenheizung, 20/22 mm Rasterisolierplatte und 60 mm Wärme- bzw. Trittschalldämmschicht

5 Holzbauarbeiten

Abgesehen von der Gebäudetrennwand, die zur Gewährleistung optimalen Schallschutzes aus doppelschaligem Kalksandsteinmauerwerk besteht, wird das Obergeschoß in hochwertiger Holzbauweise hergestellt. Mit dieser „Hybridbauweise“ können für die Schlafräume dort sehr gute Wärmedämmung und ein ausgezeichnetes Wohnraumklima gewährleistet und zusätzlich ein ökologischer Beitrag geleistet werden.

5.1 Obergeschoß:

Wände in Holzrahmenbauweise mit Wandaufbaustärke 27,5 cm insgesamt,
Ständer und Riegel aus Konstruktionsvollholz KVHNsi, Schwelle aus Douglasie,
Fassadendämmplatten aus Holzfaserdämmstoff d = 80 mm außenseitig,
Gefachdämmung aus Mineralfaserdämmung ISOVER ZKF1 d = 140 mm,
Installationsebene 40 mm innenseitig

5.2 Dachdecke:

Massive Leimholzdecke d = 160 mm, Unterseite in Sichtqualität „natur“

5.3 Freisitz im Bereich der Dachterrasse:

Wände in Holzrahmenbauweise mit Konstruktionsstärke 14 cm,
Ständer und Riegel aus Konstruktionsvollholz KVHNsi, Schwelle aus Douglasie,
Verkleidung aus hochwertigen und anspruchsvollen HPL-Platten,
Fabrikat TRESPA METEON od. glw.,
Farbe nach Farbkonzept der Architekten

Massive Leimholzdecke d = 140 mm, Unterseite in Sichtqualität „natur“,
Dachabdichtung einschließlich Randaufkantung als Attika,
extensive Dachbegrünung

5.4 Carportdecke:

Massive Leimholzdecke d = 160 mm, Unterseite in Sichtqualität
Dachabdichtung einschließlich Randaufkantung als Attika,
extensive Dachbegrünung

6 Spenglerarbeiten

6.1 Attikableche, Kantbleche, Formbleche und Verbindungsstücke aus Titanzink d=0,7 mm
6.2 Regenfallrohre mit Einlaufkesseln, Winkelbögen und Formteilen aus Titanzink d=0,7 mm

[Alternativ nach Farbkonzept der Architekten in Aluminium anthrazit RAL 7016]

7 Fenster und Hauseingangstür

7.1 <u>Fensterelemente:</u>

Hochwertige Kunststoffprofile mit Mehrkammergeometrie,
außen anthrazitgrau und innen weiß.

Thermisch verbesserter Randverbund zwischen Glas und Rahmensystem („warme Kante“)

Blendrahmen: 6-Kammer-Profil, Ansichtshöhe 83 mm (VK BL 101.291),
Blendrahmenbautiefe 82 mm

System- Fabrikat: VEKA od. glw.
Profiltyp: SUPERTHERM od. glw.

Wärmeschutz: Wohnraumfenster dreifach verglast mit sehr gutem Wärmeschutz
Kellerfenster dreifach verglast mit sehr gutem Wärmeschutz

Wärmedurchgangskoeffizienten:
3-fach-Isolierverglasung 4-14-4-14-4 mm: Ug= 0,6 W/(m²*K)
Fensterelement gesamt: UW= 0,84 W/(m²*K)
…Wert bei normierter Fenstergröße 1,23x1,48 m²

Beschlag und Sicherheit:
Roto ProTECT NX
Verdeckt liegender Beschlag

Fenstergriffe:
Edelstahl gebürstet, gerade L-Form mit rundem Querschnitt

Entwässerung der Rahmen:
Vorkammerentwässerung nach vorne

Ornamentglas:
Verglasung von Haustür, Garderobe und WC im EG sowie Bad im OG
Blick geschützt mit Ornamentglas „SATINATO“

7.2 Lüftungssystem:

Fensterfalzlüfter System REGELAIR unsichtbar im Fensterrahmen eingebaut

7.3 Sonderelemente:

Hebeschiebetüre im Esszimmer Südseite sowie im Wohnzimmer Südseite, Baurichtmaß ca. 3300 x 2540 mm, symmetrisch geteilt, dreifach verglast mit thermisch verbessertem Randverbund, Hebe-Schiebetürbeschlag aus gebürstetem Edelstahl

7.4 Fenstersimse:

Außenbereich: Aluminium anthrazitgrau Pulver beschichtet RAL 7016
Innenbereich: Naturstein aus BWR- Objektauswahl Marmor, Stärke 20 mm

7.5 Hauseingangstürelement:

Haustürelement aus hochwertigen Aluminiumprofilen,
außenseitig und innenseitig Flügel überdeckend konstruiert,
System SCHÜCO, Fabrikat INOTHERM AT 95 od. glw.,
Modell AK 402, Bautiefe 80 mm,
Seitenteil dreifach verglast (SATINATO Weiß),
Griffstange außen aus Edelstahl Modell ZAE 716,
Sicherheitsrosette aus Edelstahl,
Drückergarnitur innen als Rosettengarnitur aus Edelstahl,
mechanische Dreifachverriegelung, elektrischer Türöffner, Tagesfalle,
sichtbare Oberflächen innen und außen anthrazitgrau (RAL 7016).

8 Elektrische Außenjalousien

8.1 Elektrisches Außenraffstoresystem:

Schienen geführt, mit elektrischem Antrieb,
Vorbausystem im flächenbündigen Putzträgerkasten aus Aluminium,
WAREMA Fassadenraffstoresystem E80AF A6 od. glw., Motor ELERO od. glw.,
Führungsschienen und Flachlamellen anthrazitgrau Pulver beschichtet RAL 7016

[Keine Beschattung in Technikraum, Garderobe und WC]

9 Schreinerarbeiten

Alle Innentüren werden als Weißlacktüren für normale Beanspruchung mit Röhrenspankern und einer Sonderhöhe 2,115 m geliefert und mit einer formschönen Rosetten- und Drückergarnitur aus Edelstahl ausgestattet.

Türen zu Bädern und WC werden mit einer formschönen WC-Tür-Garnitur aus Edelstahl ausgestattet.

Breiten der Innentüren (Baurichtmaße):

Schlaf- und Aufenthaltsräume:	0,885 m
Kellerräume im UG:	0,885 m
Bäder und Abstellräume:	0,76 m

10 Putz- und Stuckateurarbeiten

10.1 Innenputz:

Die Innenwandoberflächen aller ausgebauten Räume erhalten einen 8 - 12 mm starken Gipswandputz mit geglätteter Oberfläche (Oberflächenanforderung Q2) sowie einen feinkörnigen Quarzkornputz in der Farbe Weiß.
In erforderlichem Umfang werden Eckschutzschienen, Anputzleisten, Putzarmierungsgewebe oder Überspannungen auf wechselnden Untergründen verwendet.
Oberflächen der Decken, massiven Gipswandbauplatten und Holzkonstruktionswänden werden nicht verputzt, sondern gespachtelt und geschliffen (Oberflächenanforderung Q2).

Gemauerte Kellerwände werden verputzt und gestrichen.

10.2 Fassade (Außenputz):

Das Außenmauerwerk erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit Grundputz, Oberputz und zweifachem Anstrich.

Aufbau von innen nach außen:

Wärmedämmschicht:	180 mm
Grundputz:	ca. 9 - 12 mm
Gewebe:	vollflächig in Putzmörtel eingelegt
Oberputz:	Reibeputz, Körnung 3 mm
Beschichtung:	Anstich mit kunststoffvergüteter Außendispersionsfarbe, Farbe nach Farbkonzept der Architekten

10.3 Trockenbau:

Verkleidung der gedämmten Holzkonstruktionswände im Innenbereich mit Gipskartonplatten d=12,5 mm, an Außenwänden innenseitig einfach beplankt, an Innenwänden beidseitig doppelt beplankt zur Gewährleistung guter Schallschutzeigenschaften, Oberflächen gespachtelt und geschliffen, Oberflächengüte Q2

11 Fliesenarbeiten

Im Preis enthalten sind attraktive und hochwertige Großformatfliesen aus der BWR-Architekturauswahl mit kalibrierten Kanten für die Ausbildung schmaler Fugen:

Bodenfliesen: Feinsteinzeugfliesen Fabrikat STARGRES Serie TOWN od. glw.,
Format 60 x 60 cm, Oberfläche matt, Kanten rektifiziert oder kalibriert

Wandfliesen: Keramische Wandfliesen in Weiß, Fabrikat CHARISMA od. glw.,
Format 30x90 cm oder Format 30x60 cm, Oberfläche matt oder glänzend,
Kanten rektifiziert oder kalibriert

11.1 Bodenfliesen auf folgenden Flächen:

Untergeschoß: Flur, Bad mit bodengleicher Dusche
Erdgeschoß: Eingang mit Garderobe, Kochen, Essen / Wohnen und WC
Obergeschoß: großes Bad mit „Walk-In“- Dusche

11.2 Wandfliesen:

in Bädern und sep. WC halbhoch 1,20 m
im Bereich von Duschen formatabhängig ca. 2,10 m hoch oder Raum hoch

In den Bereichen Kochen und Essen / Wohnen wird auf Wunsch kostenneutral anstatt Fliesen Parkettboden verlegt, siehe Bodenbelagsarbeiten.

Sockelfliesen:

Die Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten und im Fugenschnitt entlang der Wände verlegt. Ausführung entlang aller Fliesenböden, welche nicht an Wandfliesen angrenzen, Sockelhöhe zwischen 4 und 8 cm nach Wahl

Vorarbeiten:

Einmauern der Badewanne,
Herstellen eines Gefälleestrichs in gefliesten Duschen,
Abdichtung in Bahnen des Gefälleestrichs sowie im Spritzbereich,
Eckschienen aus Edelstahl,
Trennschienen aus Edelstahl zu anderen Bodenbelägen,
Ausfugung mit farblich abgestimmtem Fugenmörtel,
dauerelastische Fugen farblich abgestimmt

12 Bodenbelagsarbeiten

[Alle ausgebauten Räume, die hier nicht aufgeführt sind, werden gefliest, siehe Fliesenarbeiten]

12.1 Kochen und Wohnen / Essen (alternativ zu Fliesen, kostenneutral):

Fertigparkett Holzart Eiche aus BWR Architekturauswahl, vollflächig verleimt verlegt, Oberflächen farblos lackiert oder farblos geölt nach Wahl, passende Sockelleisten Holzart Eiche oder wahlweise hölzerne Weißlacksockelleisten

12.2 Schlafzimmer und Abstellraum im UG sowie 2 Kinderzimmer und Treppengalerie im OG:
Vinyl-Designbelag aus dem Hause AMTICO (Produktpalette FIRST), hölzerne Weißlacksockelleisten

13 Malerarbeiten

Die Innenwandoberflächen aller ausgebauten Räume erhalten einen feinkörnigen Quarzkornputz in Weiß, Oberfläche mit der Bürste im Kreuzgang strukturiert.

Alle Deckenflächen erhalten eine geglättete, gespachtelte und geschliffene Oberfläche mit deckendem Dispersionsanstrich in Weiß.

Die Innenwandoberflächen und die Deckenuntersicht im Technikraum erhalten einen deckenden Dispersionsanstrich in Weiß auf verputztem Mauerwerk bzw. unverputzten Betonwänden.

Der Technikraum erhält eine Bodenbeschichtung in hellgrauer bis hellbeiger Farbgebung.

14 Sanitärinstallation

Die Bäder werden mit architektonisch ansprechenden Armaturen und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Vorwandinstallationen sanitärer Einrichtungen und Leitungen sind enthalten. Anzahl und Umfang der sanitären Einrichtungen sind den Grundrissen zu entnehmen. Der Leistungsumfang entspricht vollständig den Zeichnungen.

Armaturen (Einbau an Badewannen und Duschen unter Putz):
Formschöne, zeitgemäße Modellserie KLUDI ZENTA SL verchromt

14.1 Ausstattung des Duschbades im Untergeschoß:
- 2 Waschtische LAUFEN PRO A Breite 60 cm aus weißem Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie KLUDI ZENTA SL verchromt mit Excenter
- Tiefspül-Wand-WC Derby WWC spülrandlos aus weißem Kristallporzellan,
  WC-Sitz mit Absenkautomatik,
  Abdeckplatte mit Zweimengenspülung GEBERIT SIGMA 20 weiß / Hochglanz verchromt

- Dusche mit gefliestem Boden (identische Bodenfliesen Format 60 x 60 oder 45 x 90 cm), Ablaufrinne TECE drainprofile, Ablauf DN 50, mit TECEdrainprofile Duschprofil, Länge 800 oder 900 mm, Edelstahl poliert
  Brausearmatur KLUDI ZENTA SL verchromt, Brauseset HANSGROHE CROMA 100 Vario mit Handbrause, Schieber, Brauseschlauch und Wandstange 90 cm
- Handtuchheizkörper KERMI BASIC E 60 x 180 cm weiß mit elektrischer Heizpatrone

14.2 Ausstattung des sep. WC im Erdgeschoß:
- 1 Handwaschbecken LAUFEN PRO A Breite 45 cm aus weißem Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie KLUDI ZENTA SL verchromt mit Excenter
- Tiefspül-Wand-WC Derby WWC spülrandlos aus weißem Kristallporzellan,
  WC-Sitz mit Absenkautomatik,
  Abdeckplatte mit Zweimengenspülung GEBERIT SIGMA 20 weiß / hochglanz verchromt

14.3 Ausstattung des Bads im Obergeschoß:
- 2 Waschtische LAUFEN PRO A Breite 60 cm aus weißem Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie KLUDI ZENTA SL verchromt mit Excenter
- Tiefspül-Wand-WC Derby WWC spülrandlos aus weißem Kristallporzellan,
  WC-Sitz mit Absenkautomatik,
  Abdeckplatte mit Zweimengenspülung GEBERIT SIGMA 20 weiß / Hochglanz verchromt
- Dusche mit gefliestem Boden (identische Bodenfliesen Format 60 x 60 oder 45 x 90 cm), Ablaufrinne TECE drainprofile, Ablauf DN 50, mit TECEdrainprofile Duschprofil, Länge 800 oder 900 mm, Edelstahl poliert
- Badewanneneinheit: 2 Personenwanne, untermauert und eingefliest:
  Attraktive Einbauwanne RIHO LUSSO 180 x 80 cm Acryl weiß,
  KLUDI ZENTA SL Wannenfüll- und Brausearmatur verchromt mit Excenter,
  Brausegarnitur HANSGROHE CROMA 100 Vario mit Handbrause und Brauseschlauch
- Handtuchheizkörper KERMI BASIC 60 x 180 cm weiß mit elektrischer Heizpatrone

14.4 Küche:
- Abwasser-, Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit Eckventilen für Spülmaschine und Spüle

14.5 Technikraum im Untergeschoß:
- Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserzuleitung und verchromter Armatur auf Putz
- Abwasser- und Kaltwasser- Anschlüsse für Waschmaschine
- Befülleinrichtung für Wärmerzeuger

14.6 Außenbereich:
- 1 frostfreie Zapfstelle für die Entnahme von (Kalt-)Wasser im Untergeschoss (Terrasse)

15 Heizungs- und Warmwasserversorgung

Alle Räume im UG, EG und OG (Technikraum ausgenommen) werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Bädern und Aufenthaltsräumen über komfortable unter Putz montierte Einzelraumthermostate separat geregelt wird.

15.1 Luft-Wasser Wärmepumpe:
Wärmepumpe
BUDERUS LOGAPLUS WLW 196i IR-13,
Kompaktgerät zur Aufstellung im Innenraum,
reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe für monoenergetischen Betrieb mit integriertem Pufferspeicher und separatem Warmwasserspeicher

15.2 Steuerung
BUDERUS LOGAPLUS SH290 RS-B

15.3 Speicher:
Integrierter Pufferspeicher BUDERUS LOGAPLUS,
separater Warmwasserspeicher BUDERUS LOGATHERM WLW196i-6 IRTP120

15.4 Leitungen:
Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung aus sauerstoffdichtem Fußbodenheizungsrohr d = 16 mm Fabrikat KERMI, abgesehen vom Technikraum im Untergeschoß.

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind nach DIN 4108 Wärme gedämmt und werden entsprechend der HeizanlagenVO ausgeführt

16 Lüftungskonzept

Das Einfamilienhaus wird mit einem einfachen Lüftungssystem als Kombination aus Abluftgeräten und Fensterfalzlüftern ausgestattet.

Vorgesehen ist ein geräuscharmes und verbrauchsoptimiertes Zentrallüftungsgerät für den Einbau im Bad des Obergeschoßes mit Fortluftabfuhr über Dach.

Die Steuerung erfolgt zweistufig mit Dauerbetrieb der Grundstufe und Zuschaltung der 2. Stufe über ein systemintegrierten Hydrostat oder ein Nachlaufrelais mit einstellbarer Zeitfunktion.

17 Elektroinstallation

Lampen und Leuchten sind nur im nachstehend beschriebenen Ausstattungsumfang enthalten. Die Installation aller Leitungen erfolgt unter Putz, abgesehen vom Technikraum im Untergeschoß.

Schalter, Steckdosen, Flächenprogramm: Fabrikat GIRA Standard 55 reinweiß

Im Technikraum wird eine LED-Leuchtstofflampe als Deckenleuchte montiert.
Im Außenbereich des Hauseingangs wird eine Außenleuchte mit Bewegungsmelder montiert.

17.1 Außenbereich, Carport und Allgemeines

Haussprechanlage: GIRA Einfamilienhaus-Paket AUDIO od. glw.
mit 2 Sprechapparaten,
1 Freisprecheinrichtung unter Putz im Erdgeschoß
1 Freisprecheinrichtung unter Putz im Obergeschoss
jeweils mit elektrischem Türöffner

Außen / Eingang:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder
Fundamenterdung:	Edelstahl- Fundamenterder mit Potentialausgleichsschiene
Heizung:	Anschluss der Heizungsanlage mit allen Komponenten, Temperatur-Außenfühler an der nördlichen Außenwand montiert
Zählerschrank:	1 Zählerfeld 1 TRE-Feld Verteilerfeld einschl. SLS-Schalter Fehlerstromschutzschalter Überspannungsschutz
Unterverteiler:	dreireihig ausgeführt, vollflächig in die Wand eingebaut im Eingangsbereich

Multimediaverteilung: auf Putz montiert im Technikraum des Untergeschoßes

17.2 Einzelrauminstallationen Wohnhaus

Untergeschoß:

Technikraum: [HT/WT]	Aufputz- Installation für 1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Leuchtstofflampe mit LED- Leuchtmittel 1 Ausschaltung 3 Schukosteckdosen
Abstellraum:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Ausschaltung 1 Schukosteckdose
Bad:	1 Raumthermostat 2 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Ausschaltung 5 Schukosteckdosen (davon 1 Stck. für Badheizkörper) 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)
Schlafen:	1 Raumthermostat 2 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Kreuzschaltung 1 Antennen- / bzw. EDV-Dose 5 Schukosteckdosen 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)
Flur/Treppe UG - EG:	1 Beleuchtungsanschlussleitung für Wandleuchte (Treppe) 1 Beleuchtungsanschlussleitung für Deckenleuchte (Flur UG) 1 Wechselschaltung 1 Schukosteckdose
Terrasse:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Kontrollschaltung von innen auf Beleuchtung 1 Außensteckdose mit Klappdeckel

Erdgeschoß:

Gard./Flur:	3 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Kreuzschaltung 1 Tel.- / bzw. EDV-Dose 3 Schukosteckdosen
Sep. WC:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Ausschaltung
Kochen:	2 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Ausschaltung 7 Schukosteckdosen 1 Herdanschluss 16 Amp. / B / 3-polig 1 Spülmaschinenanschluss 16 Amp. / B / 1-polig 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)
Essen / Wohnen:	1 Raumthermostat 2 Beleuchtungsanschlussleitungen (Wand- od. Deckenleuchten Wohnen) 1 Beleuchtungsanschlussleitung für Pendelleuchte (Essen) 1 Ausschaltung auf Pendelleuchte (Essen) 1 Wechselschaltung (Wand- od. Deckenleuchten Wohnen) 1 Ausschaltung auf geschaltete Steckdose 1 geschaltete Steckdose für Steh- oder Tischleuchte 6 Schukosteckdosen 1 Antennen- / bzw. EDV-Dose 3 Einzelsteuerungen für elektrische Jalousien (auf / ab)
Balkon:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Kontrollschaltung von innen auf Beleuchtung 1 Anschlussleitung für Markise (Netzspannung 230 V) ohne Schaltung 1 Außensteckdose mit Klappdeckel
Treppe EG - OG:	1 Beleuchtungsanschlussleitung für Wandleuchte (Treppe) 1 Wechselschaltung 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)

Obergeschoß:

Flur / Treppengalerie:	1 Beleuchtungsanschlussleitung 1 Kreuzschaltung 2 Schukosteckdosen
Bad:	1 Raumthermostat 3 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Serienschaltung 5 Schukosteckdosen (davon 1 Stck. für Badheizkörper) 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)
Kind 1, Kind 2: (jeweils):	1 Raumthermostat 2 Beleuchtungsanschlussleitungen 1 Ausschaltung 1 Antennen- / bzw. EDV-Dose 4 Schukosteckdosen 1 Einzelsteuerung für elektrische Jalousie (auf / ab)

Dachterrasse: 1 Beleuchtungsanschlussleitung
1 Ausschaltung
1 Außensteckdose mit Klappdeckel

18 Schlosserarbeiten

18.1 Stabgeländer an Balkonen und im Bereich der Dachterrasse:
Geländer als formschöne Flachstahlkonstruktion,
Pfosten aus Flachstahl 30 bis 40 mm Breite, Füllstäbe aus Flachstahl 20 bis 40 mm Breite,
Oberflächen feuerverzinkt und anthrazitgrau Pulver beschichtet RAL 7016,
Handlauf aus Rechteckrohr 30 x 20 mm oder 40 x 20 mm in Edelstahl

18.2 Innentreppe vom Erdgeschoß zum Obergeschoß:
offene Stahl- Holztreppe, schallentkoppelt gelagert,
Unterkonstruktion als Zweiholmkonstruktion aus Stahl,
Oberflächen grundiert (die Lackierung erfolgt mit den Malerarbeiten),
Trittstufen aus Massivholz, Holzart Buche in hochwertiger Sortierung,
Oberfläche gebeizt zur farblichen Anpassung an angrenzende Bodenbeläge,
Geländer als formschöne Flachstahlkonstruktion, Profile Flachstahl 30 oder 40 mm,
Oberflächen grundiert und schlusslackiert in Farbe nach Wahl,
Handlauf aus Massivholz, Holzart Buche, Oberfläche passend gebeizt zu den Stufen

18.3 Außentreppe vom Carport / Treppengalerie OG zur Dachterrasse:
Stahlwangentreppe mit Gitterroststufen engmaschig, feuerverzinkt,
Treppengeländer als formschöne Flachstahlkonstruktion,
Pfosten aus Flachstahl 40 mm Breite, Füllstäbe aus Flachstahl 20 bis 40 mm Breite,
Oberflächen feuerverzinkt und anthrazitgrau Pulver beschichtet RAL 7016,
Handlauf aus Rechteckrohr 40 x 20 mm in Edelstahl

19 Außenanlagen, Garten- und Landschaftsbau

19.1 Vorarbeiten und Geländeplanie:
Herstellen des Unterbaus im Bereich von Hauszugang, Carportanlage und Terrasse aus einer kombinierten, mineralischen Tragschicht, maschinell verdichtet

19.2 Pflasterbelag des Hauszugangs, Vorplatzes und der Carportanlage:
Betonpflaster als Drainfugenstein, Farbe naturgrau, im Splittbett verlegt,
Oberfläche einmalig mit Fugenfeinsplitt vollflächig eingestreut und maschinell verdichtet

19.3 Terrassen- und Balkonbelag sowie Plattenbelag der Dachterrasse:
Terrassenplatten aus Feinsteinzeug, Fabrikat SINTESI o. ä., Format 60 x 60 x 2 cm, Oberfläche glasiert, Abrieb IV, Rutschfestigkeitsklasse R10, Farbe aus BWR-Auswahl,
formschöne Fassadenrinnen belagsbündig eingebaut zwischen Balkonbelag und Balkontüren (in nicht überdachten Bereichen)

19.4 Drain- Streifen entlang von Gebäudewänden gegen Rasenflächen:
Rasenkanten oder Tiefbordsteine aus naturgrauem Beton im Abstand von 20 – 30 cm zur Hauswand mit Drain- Schüttung aus Kies oder Muschelkalk- Grobsplitt

19.5 Gartengestaltung / Bepflanzung:
Feinplanie aus Humus oder humusartiger Vegetationsschicht,
Raseneinsaat und Dünung (einmalig)

19.6 Extensive Dachbegrünung des Flachdachs und des Carports:
Begrünungssystem wartungsarm, niederschlagsmengenoptimiert für Süddeutschland, Zweischichtaufbau aus Filtervlies als Schutzlage, Drain- und Vegetationsschicht mit sehr hoher Entwässerungsleistung aus Tonsplitt, Keim- und Wachstumsschicht aus Lava-Bims-Tonsplitt mit organischem Anteil und bewurzelungsfördernden Zusatzstoffen, Ansaat mit Sedumsprossen in mind. 3 Sorten, Kiesfilter umlaufend mit Entwässerungseinläufen

---

Erstellt: Kirchheim, 07.07.2022

Steffen Rudolph

Anlagen: Baugenehmigungspläne des Planungsstands Index 2105 GP 01 v. 09.02.2022

20 Besondere Hinweise und Vereinbarungen

20.1 Dauerelastische Verfugungen:
Dauerelastische Fugen aus Silikon, Acryl oder ähnlichen Dichtstoffen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung

20.2 Gewährleistungs- und Garantieansprüche:
Gewährleistungs- und Garantieansprüche für bewegliche Bauteile, technische Anlagen, Fensterelemente und Jalousien bedingen entsprechende Wartungsverträge und Wartungsarbeiten

20.3 Pflege und Bewässerung von Pflanzen und Rasen:
Nach Abnahme und Übergabe ist die Pflege und Bewässerung von Pflanzen und Rasenflächen Sache des Erwerbers. Eine Haftung infolge mangelnder Pflege ist ausgeschlossen.