

Bauvorhaben:

**Neubau 10-Familienwohnhaus und 2 Ladenbüros
mit Aufzug und Tiefgaragen /Stellplätze
Bahnhofstraße 87
Flurstück 1643 + 1643/1
71679 Asperg**

Bauherr:

ADIMO GmbH & Co.
Baubetreuungsgesellschaft
Abelstrasse 1/2
71634 Ludwigsburg
Tel.: 07141-48091
Fax: 07141-483805

Technische Baubeschreibung

Erschließung:**Hausanschlüsse:**

- Abwasser
- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Breitband - TV

Wärmeschutz:

Der Wärmeschutz des Bauvorhabens wird in einem sehr hohen Niedrigenergiestandard nach den Vorschriften der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) ausgeführt

1. Allgemeines:

Bauweise: Konventionelle Massivbauweise, 3-geschossig und 1.Dachgeschoss, Dachneigung ca. 45 Grad.
Die Heizungsanlage wird über die Wärmebedarfsberechnung dimensioniert.
Moderner Personenaufzug nach europäischer Aufzugsrichtlinie 95/15/EG, Norm EN 81.2 mit indirektem seilhydraulischem Antrieb

2. Rohbau:

2.1 Gründung: Streifen- bzw. Einzelfundamente in Beton bzw. Bodenplatte nach statischen Erfordernissen.

2.2 Außenwände UG: Beton-/ Stahlbetonwände, ca. 20-24 cm stark Isolieranstrich, Schutzplatten, Drainage soweit erforderlich, Perimeterdämmung gemäß Wärmeschutzverordnung- bzw. Wärmeschutzberechnung.

EG – DG: Mauerwerk d = 17,5 - 24 cm mit Wärmeverbundsystem (Vollwärmeschutz) nach Statikeranforderungen an den Wärmeschutz. Stahlbetonwände sofern aus statischen Gründen erforderlich.

2.3 Wohnungstrennwände und Treppenhaus:

Stahlbetonmassivbauweise bzw. KSV 20 - 24 cm stark.
(Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Geschosshäuser mit Wohnungen)

- 2.4 Tragende Innenwände EG – DG: Mauerwerk nach Werkplan und Statik (s.o.)
- 2.5 Tragende Innenwände UG: Mauerwerk, bzw. Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen
- 2.6 Nichttragende Innenwände: Im UG: KSL bzw. Gipsdielen
Abstellräume: Metalltrennwände mit Türen aus Alulamellen oder Lochblech.
Im UG (Wohnbereich),
EG bis DG massive Gipsdielenwände 10 cm stark, tapezierfertig gespachtelt.
- 2.7 Decke über UG – DG: Stahlbetonfertigteildecken; ca. 20-25 cm stark, nach statischer Berechnung. Deckenfugen verspachtelt. Deckenunterseite EG/ bzw. Garagen wärme gedämmt wo gemäß Berechnung des Statikers und Nachweis EnEV erforderlich.
- 2.8 Dachkonstruktion:
Dach: In Holzkonstruktion DN ca. 45 Grad, Dachdeckung Dachbetonsteine. Farbe nach Wahl des Bauträgers bzw. nach behördlicher Auflage. Wärmedämmung nach statischer Berechnung für den Wärmeschutz zwischen Sparren einschl. Dampfsperre, Gipskartonplattenverkleidung.
Flachdach: Flachdächer mit Dampfsperre, Dämmung nach Berechnung EnEV , mehrlagige Dachabdichtung, Kies bzw. Dachterrasse mit Betonplattenbelägen gemäß Planeintrag.
- 2.9 Dachentwässerung Über Dachrinnen bzw. Fallrohre nach Vorschrift, Ausführung in Titanzink.
- 2.10 Treppen: Beton-Fertigteiltreppen mit Kunststeinbelägen / Granit im Treppenhaus. Innentreppen: Laden Nr. 1 und 2, Wohnung Nr. 12 Stahlkonstruktion weiß oder Silber gestrichen mit Holztritten.
- 2.11 Kamine: Edelstahlkamin außen für Gasbrennwertanlage
Kaminzüge (Formsteinkamine) in den Wohnungen Nr.3,5,6,7,9,10,11 u.12 zum Anschluss von Öfen für Festbrennstoffe.
- 2.12 Trittschall / Wärme-dämmung: Trittschall u. Wärmedämmung nach Statikerangaben und EnEV, darüber ca. 40–50 mm starken, schwimmenden Estrich nach DIN.
- 2.13 Abwasser: Anschluss an Abwasserortskanalisation mit Steinzeugrohren oder PVC, nach Fachplanung

3. Elektro-Installation (allgemein):

- 3.1 Starkstrom: Hausanschluss 220 V. Die Leitungen im UG in Feuchtraumkabelausführung frei montiert. Im EG – DG als Stegleitungen unter Putz.
- 3.2 Schwachstrom: Klingelanlage, Haustür- und Gegensprechanlage, Wandstation in jeder Wohnung. Namensschild mit Klingelknopf an Briefkastenanlage.
- 3.3 Telefonanlage: Leerrohr-Installation mit Vorbereitung Anschlussdose im Flur/Wohnzimmer (Anschlussdose selbst kommt vom Telefonbetreiber z.B. Telekom) und in den Kinderzimmern, mit je 1 Steckdose.
- 3.4 Antennenanlage: Breitbandkabel - TV

4. Heizungsanlage:

- 4.1. Heizungsanlage, Warmwasserversorgung: Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung. Effiziente, energiesparende Kombination aus fossilen +erneuerbaren Energien (Gas-Brennwert für Fußbodenheizung mit niedriger Vorlauftemperatur und Solartechnik zur Brauchwassererwärmung mit Heizungsunterstützung) Die Heizungsanlage wird über eine Wärmebedarfsberechnung dimensioniert.
- 4.2 Heizflächen: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen in den Hauptbädern der Wohnungen bzw. Bäder mit Fenster zusätzlich Handtuchhalterheizkörper mit Elektroheizpatrone für den Sommerbetrieb bzw. für die Übergangszeit.
- 4.3 Kostenverteilung: Die Heizkosten- und Wasserkostenumlage erfolgt durch eine vorbereitete Installation für elektronische Wärmezähler und Wasseruhren für die Ablesefirma (z.B. Minol, Techem etc.) Die Messzähler werden vom Käufer gemietet (in der Heizkostenabrechnung enthalten). Dadurch keine Austauschkosten nach Beendigung der Eichzeit nach 5-7 Jahren.

5. Ausbau und Einrichtung:

5.1 Fenster:

- 5.1.1 Wohnungsfenster: Kunststofffenster, weiß, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung und Balkon-, Terrassen- Drehkipp- bzw. Drehbeschlägen. Türen Im UG Wohnbereich und in den EG-Wohnungen: zusätzlich alle Fenster mit einbruchhemmenden Beschlägen.
- Dachflächenfenster: Klapp- Schwing oder Drehschwingfester weiß. Größe nach Plan bzw. Festlegung im Kaufvertrag. Marke Velux. Ausführung / Wärmeschutz nach Vorgaben für den Wärmeschutz des Statikers.

5.2 Fenstersimsen:

- 5.2.1 Fenstersimsen außen: Aluminium, pulverbeschichtet
- 5.2.2 Fenstersimsen innen: Granit

5.3 Rollläden:

Kunststoffrollläden an allen Fenstern der Wohngeschosse ausgenommen Dachflächen- und Studiofenster sowie Schrägenfenster. Im UG Wohnbereich u. in den EG Wohnungen mechanischen Rollladensicherungen gegen Hochschieben. Die DG-Wohnungen erhalten für die Dachflächenfenster der Schlafzimmer Außenrollläden.

5.4 Türen:

- 5.4.1 Zimmertüren: Ca. 40 mm starke, fabrikangefertigte Türblätter mit Dekoroberfläche weiß, Esche- weiß,, Futter wie Türblatt. Drückergarnituren mit Einsteckschloss, wahlweise in Aluminium oder Edelstahl.
- 5.4.2 Wohnungseingangstüre: Doppelfalz Türblatt Farbe weiß, Futter wie Türblatt. Sicherheitsschloss (Zentralschließanlage), mit Sperrschließung, Schalldämmtürelement mit Schalldämm-Fugenelement (Schall-Ex) an der Schwelle, Sicherheitsschließblech, 3-fachverriegelung.

5.4.3 Untergeschoss-
türen: Kunststoffbeschichtete Türelemente, Farbe weiß. Heizraum- u. Schleusentüren als FH- Stahltüren nach Vorschrift. Abstellräume mit Türen aus Stahllamellen oder Lochblech.

5.4.4 Hausein-
gangstüre: Türanlage in Leichtmetall (Alu pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Bauträgers). Klingelanlage und Briefkastenanlage im Eingangsbereich (Festlegung durch den planenden Architekten).

5.5 Wasser/Sanitär:

5.5.1 Wasser: Kupfer und /oder Kunststoffrohre als Kalt- und Warmwasserleitungen, Rohre im UG und Steigstränge isoliert. Zuleitungen mit Absperrventilen, jede Wohnung erhält gesonderten Wasserzähler. Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss in der Waschküche für die Hausgemeinschaft.

5.5.2 Warmwasser: Versorgung über Heizungszentrale.

5.5.3 Sanitäre Einrichtungs-
gegenstände:

Sanitärfarben: weiß

Sanitärporzellan: Philipp Starck 3 (Duravit) oder Omnia „classic“ (Villeroy & Boch) oder (Waschbecken +.WC) gleichwertig

Ausstattungs-
zubehör: Fabr. Keuco „Ctiy 2“ oder gleichwertig

Armaturen: Hans Grohe Talis „S“, Talis „E“ oder gleichwertig.

Bäder/ Duschbäder/ Gäste WC: nach Planeintrag:

WC: Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan wandhängend mit UP-Spülkasten und Wasserspartaste WC-Sitz mit Deckel, Papierhalter. Handwaschbecken 30-45 cm mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Badewanne: Einbaukörperwanne oder eingemauerte Eckwanne, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenterverschluss, UP- Einhebelmischbatterie, verchromt, mit Handbrause, Badetuchhalter oder Handtusch HK.

Waschtisch: Waschbecken aus Kristallporzellan weiß 60 cm, Einhandmischbatterie, Handtuchhalter Chrom,

Dusche: Boden ebener Duschbereich mit Wandablauf (Fabrikat Geberit) oder gleichwertig, in den Hauptbädern Größe laut Planeintrag / kaufvertraglicher Festlegung UP- Einhebelmischbatterie, Brausegarnitur mit Handbrause. Gäste- /Duschbäder: superflache Duschwanne (bodengleich ca. 2,5 -4 cm)

5.5.4 Waschküche/
Trockenraum: Je Whg.1 separater Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

5.5.5 Küchen: Kalt- und Warmwasseranschluss und Abfluss für Spüle mit Abzweig für Geschirrspülmaschine. Kücheneinrichtung durch den Käufer.

5.5.6 Außenwasserhahn: 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss auf dem Balkon bzw. auf der (Dach-) Terrasse.

5.6. Malerarbeiten:

- 5.6.1 UG-Wände: Raugeschalte Betonwände/Decken innerhalb des Gebäudes sowie gemauerte Zwischenwände (KSL) weißer Anstrich.
- 5.6.2 Wohnen: Wände und Decken mit Raufaser tapeziert sowie Dispersionsfarbanstrich weiß.
- 5.6.3 Treppenhaus: Reibputz weiß an den Wänden. Decken und Sichtbetonteile weiß gestrichen.

5.7 Außenputz: Wärmeverbundsystem (ca. 12-16 cm) nach Statikerangaben / Wärmeschutzberechnung mit Oberputz und Ausgleichsanstrich. Farbgebung nach Wahl des Baurägers bzw. nach behördlichen Auflagen.

5.8 Bodenbeläge:

- 5.8.1 UG-Räume: Betonfußboden mit Zementglattestrich und Kunststoffanstrich.
- 5.8.2 Wohn-,
5.8.3 Esszimmer,
Flur u. Diele
Kinderzimmer,
Schlafzimmer,
Galerie, Büro
- 5.8.4 Bad/WC/Küche: Keramik-/ Steinzeugplatten oder Granit, auf dem Estrich mit Trittschallisolierung, Preisklasse 85,00 €/m² (inkl. MwSt., Verlegung und allen erforderlichen Nebenleistungen).

5.9. Wandfliesen:

- 5.9.1 Küche: Wandplatten, 5 Plattenreihen hoch an der Herd/Spüleseite, bis 3,5 qm. Preisklasse 50,00 €/m² (inkl. MwSt., Verlegung und allen erforderlichen Nebenleistungen).
- 5.9.2 WC: Wandplatten bis zur Decke gefliest. Preisklasse 62,00 €/m² (inkl. MwSt., Verlegung und allen erforderlichen Nebenleistungen).
- 5.9.3 Bad: Wandplatten bis zur Decke gefliest. Preisklasse 62,00 €/m² (inkl. MwSt., Verlegung und allen erforderlichen Nebenleistungen).
- Terrasse/
Balkone: Betonwerksteinplatten Fabrikat Dasag, o.ä. im Kiesbett auf Feuchtigkeitsisolierung verlegt. Preisklasse 90,00 €/m² (incl. MwSt., Verlegung und allen erforderlichen Nebenleistungen).

6. Elektroinstallation:

Nach den Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens. Hauptanschluss mit Erdkabel, Einzelzählereinrichtung für jede Wohnung mit Sicherungsautomaten im UG, Sicherungsverteilerkasten in jeder Wohnung.

Allgemein

- | | | |
|-------|--|--|
| 6.1. | UG-Flur/ Treppe UG-EG/ Schleuse-TG: | Decken /Wandbrennstelle, Licht mit Zeitschaltung, Lichttaster beleuchtet Schleusen mit Bewegungsmelder, Flur im UG mit Zeitrelais. |
| 6.2. | Kellerabstellräume: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose. |
| 6.3 | Heizung: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose beim Schalter. Je 1 Anschluss für Heizkessel und Boiler |
| 6.4 | UG – DG Flur/ Treppe: | Automatische Treppenhausbeleuchtung mit Eltaco -Schaltung auf Allgemeinzähler, UG beleuchtet mit Zeitrelais. |
| 6.5 | EG-Hauseingangs- + Zugangsbeleuchtung: | Hauseingangsbeleuchtung über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert. |
| 6.5.1 | Tiefgaragen: | Decken- oder Wandbrennstellen über Bewegungsmelder mit Zeitrelais gesteuert. |

In den Wohnungen:

- | | | |
|------|---------------------------------|--|
| 6.6 | Windfang/Flur/ Diele/Garderobe: | 1 Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung auf 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen, 1 Steckdose |
| 6.7 | Gäste - WC: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Wandbrennstelle, 1 Steckdose. |
| 6.8. | Küche: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Elektroherdanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank + 5 Steckdosen im Arbeitsbereich nach Wahl. |
| 6.9 | Wohnen/Essen: | 1 Deckenbrennstelle mit Serienschalter, 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Fernseh- / und Radioantennenanschlussdose. + 7 weitere Steckdosen |
| 6.10 | Kind: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose am Schalter, 4 Steckdosen, 1 Telefonanschlussdose und Antennensteckdose. |
| 6.11 | Eltern: | 1 Kreuzschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose beim Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennensteckdose mit zusätzl. Steckdose |
| 6.12 | Bad/Duschbad: | 1 Ausschaltleitung auf 1 Wand- und Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Doppelschalter für Wand- / Deckenbrennstelle. |
| 6.13 | Terrasse/Balkon: | 1 Steckdose wassergeschützt; 1 Wandbrennstelle, von innen geschaltet |
| 6.14 | Treppenaufgang: | 1 Wechselschaltleitung auf 1 Deckenbrennstelle/ Wandbrennstelle, 1 Steckdose |

- 7. Schlosserarbeiten:** Balkongeländer in Stahlkonstruktion verzinkt, mit geschlossenen Brüstungselementen (Lochblechelemente in Aluminium). Treppengeländer im Treppenhaus, Stahlkonstruktion gestrichen mit Edelstahlhandlauf
- 8. Tiefgaragenabstellplätze:** TG-Boden und Garagenzufahrt ausgeführt in Betonverbundsteinen (Betonplatte falls erforderlich). Elektr. Rollgittertor mit Funksteuerung, pro Garage 1 Funksender.
- 9. Umgebungsarbeiten:** Roh- und Feinplanie. Raseneinsaat oder Bepflanzung nur in den nicht zu den Sondernutzrechten (z.B. Gartenanteile) gehörenden Gemeinschaftsflächen.
Bei der Bepflanzung der Sondernutzungsrechte hat der Käufer die Auflagen des Bebauungsplanes oder der Baugenehmigung zu beachten und einzuhalten.
Einfriedungen soweit baurechtlich erforderlich.
Zugang zum Haus u. Stellplätze mit Betonverbundsteinen.
- 10. Leitungsführung:** Der Verkäufer behält sich vor, die Lage und den Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art einschließlich Kontrollschächte, die sich innerhalb und außerhalb des Gebäudes befinden, zu bestimmen bzw. zu ändern sofern technisch notwendig und objektiv zumutbar.
- 12. Bemusterung:**
- Wand- und Bodenbeläge
 - sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Mustervorlage (Standardausführung)
- Der Käufer erhält die Möglichkeit bei den ausführenden Firmen eine alternative Auswahl im Bereich der Sanitärgegenstände, Fliesen, Bodenbeläge und Malerarbeiten zu treffen. Die Mehr- bzw. Minderpreise werden entsprechend der kaufvertraglichen Regelung für Sonderwünsche behandelt.
Solange die vom Standard abweichende Musterauswahl nicht innerhalb angemessener Frist beidseitig schriftlich bestätigt und damit zur Ausführung frei gegeben ist, gilt die Standardausführung als beauftragt. Die mögliche Auswahl innerhalb der Standardausführung wird dann vom Bauträger festgelegt.
- Bezeichnungen von Fabrikaten beschreiben einen Standard, gleichwertige Alternativen anderer Hersteller sind ausdrücklich vorbehalten.
Die Festlegungen bezüglich Ausführungen die das Gesamtbild prägen, sowie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, erfolgen allein durch den Bauträger. Ebenso die Festlegung bei Alternativpositionen.
Das Bauvorhaben wird besenrein, ohne Fenster- und Detailreinigung übergeben.
- 12. Versicherungen:** Feuerrohbauversicherung sowie Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung wird bis zur Übergabe vom Bauträger übernommen.

Ludwigsburg, den 15.09.2011