

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von  
23 Eigentumswohnungen in  
Sarstedt, Liegnitzer Straße

## **Grundlagen der Bauausführung:**

Die Herstellung der Baulichkeiten erfolgt auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Vorschriften, insbesondere der des Baugesetzbuches und der einschlägigen Landesbauordnung.

## **Abweichungen:**

Abweichungen von Ausstattungsbeschreibung, Bauzeichnungen und Plänen bleiben dem Verkäufer insoweit vorbehalten, als sie behördlich angeordnet werden, technisch notwendig sind oder sich im Rahmen der bei Wohnungsbauten verkehrüblichen Toleranzen halten. Solche Abweichungen müssen für den Käufer in jedem Fall auch zumutbar sein; sie dürfen insbesondere den Objektwert nicht mindern.

## **Gebäudekonstruktion, Tragwerke, Gründung:**

Die Gründung des Gebäudes wird unter besonderer Beachtung der vorhandenen Bodenverhältnisse fachgerecht ausgeführt.

Fundamente und Sohlplatte werden in Beton und Stahlbeton nach Maßgabe der statischen Berechnung erstellt.

## **Außen- und Innenwände:**

Die tragenden Außenwände werden in großformatigen Mauerwerk aus Kalksandstein entsprechend den statischen, schall- und wärmetechnischen Anforderungen und mit einer Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit erstellt. Dadurch entsteht durch die große Wärmespeicherfähigkeit ein angenehmes Wohnklima. Davor wird ein Wärmedämmverbundsystem einschließlich mineralischem Außenputz ausgeführt. Im Bereich der Fassade im Erdgeschoss werden auf die Wärmedämmung Sandsteinplatten aufgebracht.

Die Innenwände werden als Metallständerwände mit einer Beplankung aus Gipskarton hergestellt.

Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden schalldämmend in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt, damit ein ungestörtes und entspanntes Wohnen möglich ist.

## **Geschossdecken:**

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton als Filigranfertigteildecke mit Sichtbetonunterseite gemäß

statischer und schalltechnischer Berechnung hergestellt. Die Deckenfugen werden gespachtelt, als Vorbereitung zur Aufnahme einer Rauhfasertapete.

## **Geschosstreppen:**

Vom Erdgeschoss bis zum obersten Geschoss haben wir jeweils eine Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag vorgesehen. Die Treppengeländer werden als endbehandelte Stahlkonstruktion mit Handläufen aus Edelstahl ausgeführt.

Die Treppenflure, Podeste und Treppenläufe werden mit Betonwerksteinplatten belegt. Die Ausführung erfolgt einschließlich Sockelleisten aus gleichem Material.

## **Aufzug:**

Damit alle Wohnungen barrierefreundlich erreichbar sind, wird das Gebäude mit einem elektrisch betriebenen Personenaufzug ausgestattet.

## **Aufzugsausstattung:**

Kabine und Türen in Edelstahl, Edelstahlhandläufe an einer Seite, Spiegel an der Rückwand oberhalb des Handlaufes, Notrufsystem.

Der Aufzug mit Haltestellen im Erd- bis oberstes Geschoss ist vom Treppenhaus zugänglich.

### **Dachkonstruktion:**

Das Dach wird als Stahlbetonkonstruktion nach Maßgabe der statischen Berechnung hergestellt. Auf der Stahlbetonkonstruktion ist eine Gefälledämmung gemäß den wärmetechnischen Anforderungen mit einer PVC-Abdichtungsbahn vorgesehen. Zusätzlich erhält die Dachkonstruktion des Parkbereiches und der Nebenräume ein extensives Gründach.

### **Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung:**

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen, der Balkone, der Dachterrassen und der Laubengänge wird über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech abgeleitet und in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kunststoffrohrleitungen, die über einen Hausanschlusschacht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

### **Schallschutz:**

Bei der Planung und der Grundrissgestaltung wurden die neuesten Erkenntnisse des Schallschutzes berücksichtigt. Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109.

### **Wärmeschutz:**

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009).

Auch dieses Bauvorhaben wird das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen, um eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

### **Fenster- und Fenstertürelemente:**

Die Fenster und Fenstertüren werden als zweifarbige Kunststoff-Fenster (innen in weiß und außen in anthrazit) mit verdeckt liegenden Dreh- bzw. Drehkipp-Beschlägen (einschl. umlaufender Gummidichtung) und thermisch getrennten Profilen hergestellt. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Lüftungsfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag vorgesehen. Alle Fenster erhalten eine hochdämmende Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung mit  $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Alle Terrassen- und Balkontüren werden mit äußerem Zuziehgriff und Schnäpper ausgeführt. Um einen unbeschwerten Zugang zur Terrasse und zum Balkon zu gewährleisten, kommen barrierefreie Türschwellen zur Ausführung.

Die Verglasung des Badezimmerfensters erfolgt standardmäßig einseitig mit satiniertem Glas.

Die Innenfensterbänke werden in zweckentsprechender Breite aus hellem Micro-Carrara-Marmor hergestellt. Die Fensterbänke der Bäder werden in den ausgewählten Fliesen belegt.

### **Hauseingangs- und Innentüren:**

Die Hauseingangs- und Wohnungseingangstür bestehen ebenfalls aus zweifarbigen Kunststoffprofilen (innen in weiß und außen in anthrazit) mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung einer barrierefreien Türschwelle. Außerdem werden Griff-Drückergarnituren mit Sicherheitsschloss als Schließanlage eingebaut. Im Eingangsbereich kommt eine freistehende Briefkastenanlage mit Klingel- und Sprechanlage (Gegensprechanlage von der Haustür/Wohnung, Freisprecheinheit in den Wohnungen, ohne Hörer) zur Ausführung. Selbstverständlich kann die Hauseingangstür auch mit einem Türöffner, von der Wohnung aus, geöffnet werden.

In den Wohnungen werden weiße, endbehandelte Türblätter mit einer Holzzarge zur Ausführung kommen.

Der vorgesehene Glasausschnitt in der Wohnzimmer-tür wird mit Einscheiben-Sicherheitsglas Klar, 4 mm verleistet, hergestellt.

Als Türdrücker werden Zimmertürdrücker (Fabrikat: Hoppe, Modell Trondheim, Edelstahl, einschließlich Rosetten o.ä.) ausgeführt.

Die Bad- und WC-Türen erhalten frei und besetzt Garnituren.

Sämtliche Innentüren werden schwellenfrei mit einer Wandöffnungshöhe von 2,135 m hergestellt. Bestimmte Räume (gemäß Planzeichnung) erhalten eine Holzschiebetür, um eine bestmögliche Raumnutzung sicherzustellen.

### **Schließanlage:**

Es wird eine Schließanlage als Zentralschließanlage mit unterschiedlichen Schließberechtigungen für alle Türen (Wohnungseingangstür, Haustür, Nebengebäudetür usw.) eingebaut.

Haus- und Wohnungseingangstür sind mit einem Schlüssel zu bedienen.

### **Fußboden – Unterboden:**

In den Wohngeschossen (Erd- bis oberstes Geschoss) wird der Unterboden als schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten eingebaut.

### **Fußboden – Oberbelag:**

In der Küche, Flur, Abstellraum, Gäste-WC und im Badezimmer werden Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, Fabrikat Epoca Metropolis Black glasiert verlegt. Als Fliesenformat kommt 30 x 60 cm zur Ausführung. Die Sockelfliesen (h = rd. 60 mm) in den Räumen mit Bodenfliesen werden aus gleichem Fliesenmaterial geschnitten ausgeführt. Die Verlegung aller Beläge erfolgt im Dünnbettverfahren.

Die Duschbereiche werden passend zu dem vorgenannten Bodenbelag mit einer Mosaikfliese im Format 5 x 5 cm gefliest.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer (wenn vorhanden) erhalten einen Parkettbelag aus Buche (schwimmend verlegt) mit Kernsockelleiste.

### **Oberflächen / Innen und Außen:**

Die Deckenflächen im Treppenhaus erhalten eine Rauhfasertapete mit hellen Binderfarbanstrich. Treppenhauswände werden mit Rauhfasertapete und hellen Latexplastikanstrich erstellt.

Alle Wand- und Deckenflächen, innerhalb der Wohnung (Erd- bis oberstes Geschoss), erhalten eine Rauhfasertapete mit hellen Binderfarbanstrich. Die Stoßfugen aller Deckenflächen werden gespachtelt.

### **Wandfliesen:**

Im Badezimmer und im Gäste-WC kommen moderne, großformatige Wandfliesen (Fabrikat: Grohn, Farbe Weiß matt, Abmessungen 25 x 50 cm o.ä.) zur Ausführung. Gleiches gilt für den Fliesenspiegel in der Küche.

In den Bädern werden die Wandflächen im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch gefliest. Im Bereich des WC-Beckens und des Waschtisches werden die Vorwände gefliest und die Wandflächen darüber sowie alle anderen Wandflächen gestrichen.

Ablageflächen im Bereich von Vorwandinstallationen werden standardmäßig in gleicher Fliesenqualität wie die Bodenfliesen verflieset.

Die Verlegung der Beläge erfolgt im Dünnbettverfahren. Außenecken in den Wandbelägen werden mit abgerundeten Kunststoffprofilen ausgeführt.

### **Haustechnik – Heizung und Warmwasserbereitung:**

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009).

Auch dieses Bauvorhaben wird das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen, um eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

Das Gebäude erhält eine moderne Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung und solarer Heizungsunterstützung. Die Heizungsanlage wird zur optimalen Energieeinsparung mit einer witterungsgeführten Regelung mit Außenfühler und Zeitschaltuhr ausgerüstet.

Alle Wohnungen erhalten Plattenheizkörper, die auf den Wärmebedarf der Räume ausgelegt sind.

Die Wärmemengenmessung in den Wohnungen erfolgt über moderne, funkauslesbare, elektronische Heizkostenverteiler an den Heizkörpern.

Die Heizkostenverteiler werden im Rahmen eines Leasingvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren auf Namen des Erwerbers abgeschlossen.

### **Lüftung:**

Die Wohnungen erhalten zur kontrollierten Wohnraumlüftung einzelne Aufputz-Abluftgeräte. Die Frischluftversorgung erfolgt über verschließbare Nachströmöffnungen in den Außenwänden der Wohn- und Schlafräume. Die Absaugung der Abluft erfolgt in den Sanitärräumen und in der Küche.

Die genaue Anzahl der Geräte in jeder Wohnung richtet sich nach dem Lüftungskonzept. Um die Luftzirkulation der gesamten Wohnung sicherzustellen, erhält jede Zimmertür einen Türenunterschnitt von 1,5cm.

### **Sanitäre Installation:**

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten ab Wasserzähler zu den Objekten und zu der Warmwasseranlage geführt. Für die Wasserversorgung werden nur DIN DVGW zugelassene Rohrwerkstoffe eingesetzt. Alle Wasserleitungen werden selbstverständlich wärmegeklämt ausgeführt.

Um zu verhindern, dass bei längeren Zapfpausen die Wassertemperatur in den Versorgungsleitungen zu sehr absinkt, werden Zirkulationsleitungen bis zum Warmwasserzähler der Wohnungen verlegt.

In den Bädern und in den Gäste-WCs wird die Montage des Waschtisches und des WC-Beckens als Vorwandinstallation ausgeführt.

Jede Wohnung wird mit einem Warm- und Kaltwasserzähler versehen und zwar mit einer Laufzeit von 5 bzw. 6 Jahren (Eichvorschrift).

Zur kompletten sanitären Ausstattung gehören folgende Objekte gemäß Möblierung in den Zeichnungen, Objektfarbe: weiß.

### **Objekte im Bad:**

#### **Duschwanne:**

Die Wohnungen sind barrierefreundlich geplant. Demzufolge werden ca. 100 x 100 cm bzw. 120 x 120 cm große geflieste Duschbereiche vorgesehen und sind somit stufenfrei zu betreten bzw. können gegebenenfalls mit einem Rollstuhl befahren werden. Die Duschbereiche erhalten eine einseitige ca. 2,0 m hohe Duschtrennwand (Walk-in-Dusche).

Die Armaturen werden als verchromte Einhebel-Duschbatterie, einschließlich Handbrause und Wandstange, ausgeführt.

#### **WC-Becken:**

Ein wandhängendes Sanitärporzellan-WC-Spülbecken, als Tiefspüler mit Kunststoffsitz und eingebautem Spülkasten sowie einer wassersparenden Spülstop-Taste werden installiert.

#### **Waschtisch:**

Es wird ein Sanitärporzellanwaschtisch in der Größe von ca. 65 cm mit verchromter Einhandbatterie, einschließlich Zugknopf-ablaufgarnitur, eingebaut. Außerdem wird ein ca. 80 x 100 cm großer Spiegel über dem Waschtisch montiert.

### **Objekte im Gäste-WC:**

#### **Waschbecken:**

Es wird ein Handwaschbecken aus Sanitärporzellan in der Größe von ca. 45 cm mit verchromten Einhandhebelmischer und Zugstangenablaufgarnitur eingebaut.

#### **WC-Becken:**

Ein wandhängendes Sanitärporzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit Kunststoffsitz und eingebautem Spülkasten sowie einer wassersparenden Spülstop-Taste werden installiert.

#### **Anschlüsse:**

Für die Küchenspüle ist ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie ein Abwasseranschluss vorgesehen. Die Ausführung der Anschlüsse erfolgt als Aufputz-Installation. In den Küchen werden außerdem Kombi-Eckventile für den Anschluss einer Spülmaschine eingebaut.

Der Waschmaschinen- und Kondensattrockneranschluss ist im Abstellraum bzw. im Badezimmer vorgesehen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten jeweils zusätzlich eine frostgeschützte Außenzapfstelle.

#### **Elektroinstallation:**

Die komplette Elektroinstallation (einschließlich Zählerschrank) wird gemäß nachfolgender Ausstattungstabelle und unter Berücksichtigung der örtlichen Vorschriften der Versorgungsbetriebe sowie nach DIN ausgeführt.

Die Wohnungen erhalten eine Gebäudesteuerung, die folgende Komponenten beinhaltet:

- Intelligente Lichtsteuerung (Anwesenheitssimulation, Programmierung von Lichtszenen)
- Zentrale Abschaltung kritischer Elektrogeräte an der Eingangstür

- Steuerung der Haustechnik (Licht, Jalousie, Heizung) in jedem Raum über einen Schalter
- Zusätzlich die Möglichkeit, durch ein zusätzliches Modul (als Sonderwunsch), diese Einstellungen über einen Tablet-PC, Laptop oder Smartphone zu steuern

Die Elektroinstallation wird als Unter-Putz-Installation ausgeführt. Sämtliche Schalter und Steckdosen im Wohnbereich werden im Kunststoff-Flächenprogramm in der Farbe weiß installiert.

### Ausstattung der Räume mit Leuchtauslässen und Steckdosen:

	einzelne Steckdosen	doppelte Steckdosen	Leuchtauslässe	Telefonleerdose (mit Kabel)	Antennenleerdose (mit Kabel)
<b>Wohnzimmer</b>	2	4	1	1	1
<b>Essplatz / Wohnzimmer</b>	1	1	1		
<b>Schlafzimmer</b>	1	3	1	1	1
<b>Kinder- / Arbeitszimmer</b>	1	2	1	1	1
<b>Abstellraum</b>	3°	2	1		
<b>Badezimmer</b>	3°	2	2		
<b>Küche</b>	4*	3	1		
<b>Diele</b>	2		2		
<b>Abstellraum</b>	1	1	1		
<b>Terrasse/Balkon</b>		1	1		
<b>Gäste-WC</b>	1	1	1		

Erläuterung:

\* davon eine für Geschirrspüler und zusätzlich ein Anschluss für den E-Herd

° davon je eine für Waschmaschine und Kondensattrockner (entweder im Badezimmer oder im Abstellraum, ansonsten 1 Einzelsteckdose)

### **Gegensprechanlage:**

Im Bereich des Flures wird eine Gegensprech- und Türöffnungsanlage montiert, um mehr Sicherheit und Komfort für die Hausbewohner zu bieten.

### **Rauchmelder:**

In jeder Wohnung werden Rauchmelder montiert, um einen evtl. Brand frühzeitig erkennen zu können.

Die Rauchmelder werden im Rahmen eines Leasingvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren auf Namen des Erwerbers abgeschlossen.

### **TV-Anschluss:**

Das Gebäude erhält einen Kabelanschluss. Die Verkabelung erfolgt in einem Leerrohrsystem und wird steckerfertig vorbereitet.

### **Balkon / Dachterrasse:**

Die Laubengänge und die Balkonplatten aus Stahlbeton erhalten eine Sichtbetonoberfläche.

Als Balkon- und Laubenganggeländer kommt eine endlackierte Stahlkonstruktion mit satinierter Verglasung zur Ausführung

### **Außenanlagen:**

Die Gestaltung der Außenanlagen wird nach ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten vorgenommen.

### **Pflasterung:**

Für die Hauszuwegung ist anthrazitfarbenes Betonrechteckpflaster vorgesehen. Die Terrassen- bzw. Freisitzflächen werden mit grauen, an den Kanten gefassten Betonplatten befestigt.

### **Einstellplätze, Fahrbereiche und Abstellräume:**

Die Flächen für Pkw-Einstellplätze werden mit versickerungsfähigem Rasenfugenpflaster erstellt. Die Zufahrtsfläche wird - nach Planvorgabe - mit grauem Betonpflaster befestigt.

Die Parkgarage erhält ein elektrisch betriebenes Rollgittertor. Darüber hinaus sind die Parkplätze großzügig angelegt, so dass ein angenehmes Parken gewährleistet ist. Dazu trägt auch die speziell abgestimmte Beleuchtung bei.

### **Abstellraum:**

Ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ist im Parkbereich vorgesehen. Die Bodenfläche wird mit Betonrechteckpflaster befestigt. Als Beleuchtung ist eine Deckenleuchte (Leuchtstoffröhre) mit Ausschaltung an der Zugangstür vorgesehen.

### **Mülltonnen-Stellplatz:**

Im Vorgartenbereich ist der Stellbereich für die Mülltonnen vorgesehen. Dieser wird mit einem abschließbaren Stabgitterzaun eingefasst. Die Bodenfläche wird mit Betonrechteckpflaster befestigt.

### **Vor- und Hausgarten:**

Der vorhandene Oberboden wird im Bereich der Baugrube bzw. Arbeitsraumes abgeschoben und seitlich gelagert. Später erfolgt eine Wiederverfüllung des Arbeitsraumes mit dem oben genannten Boden.

Die restliche Fläche wird mit dem vorhandenen Oberboden als Grobplanum aufgefüllt, gefräst und mit Rasensaat versehen.

### **Sonstiges:**

Zusätzlich erhält jede Wohnung einen Abstellraum, der sich außerhalb der Wohnung in den am Treppenhaus befindlichen Allgemeinflächen befindet. Teilweise haben diese Abstellräume auch Fenster.

**Dauerelastische Fugen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen, da die Haltbarkeit von der chemischen und physikalischen Belastung abhängt.**

Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich Einrichtungsvorschlag. Dies gilt auch für die Küchen und von der Baubeschreibung abweichende Sanitärgegenstände.

Für den Erwerb ist ausschließlich die beurkundete Baubeschreibung und Teilungserklärung inkl. Anlagen maßgeblich!

*Stand: 13.02.2013*



**ARGENTUM**  
LIEGNITZER STRASSE