

## **BV Weinstadt-Strümpfelbach Wohnhaus**

### ***Ausstattung AMBIENTE - Neubau - Effizienzhaus 70***

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Bei Differenzen mit den Bauplänen hat die Baubeschreibung Vorrang. Insbesondere sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsdetails nur planerische Darstellung und nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Insofern besteht kein Lieferanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse sowie der Genehmigungsbehörde bzw. des Denkmalamtes, die keine Qualitäts- oder Wertminderung bedeuten, bleiben vorbehalten.

#### ***Umweltfreundliches Bauen***

Energieeinsparung steht im Vordergrund. Deshalb beginnt umweltfreundliches Bauen bei FIWO mit der Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Das Objekt wird im Standard-**Kfw-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2014** erstellt und unterschreitet durch seine in allen Bereichen sehr gute Wärmedämmung die Vorgaben der DIN 4108 und der Energiesparverordnung. Die Wärmedämmung wird durch die Vorgaben und den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs/Statikbüro dimensioniert.

#### **A: ROHBAU**

##### ***Erdarbeiten:***

Zum Leistungsumfang gehören: Aushub der Baugrube - Kanalgräben und der Fundamente, Abfuhr des Aushubmaterials sowie Wiederverfüllen der Arbeitsräume und Kanalgräben.

##### ***Fundamente:***

Betonfundamente nach statischen und geologischen Erfordernissen. In die Außenfundamente wird ein Fundamenterde eingelegt.

##### ***Bodenplatte:***

Auf eine 10 - 15 cm starke Sauberkeitsschicht aus Rüttelschotter wird die Dämmung aufgebracht und nach statischer Berechnung die Bodenplatte betoniert.

##### ***Außenwände:***

Außenwände aus schalldämmendem Kalksandstein oder ähnlichem, Tragelemente aus Beton nach statischer Erfordernis. Sie erhalten eine DIN-gerechte Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser.

##### ***Innenwände:***

Die tragenden Zwischenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, alternativ aus Stahlbeton oder wertgleich ähnlichem. Nichttragende Innenwände werden aus Gipsdielen, bzw. nach Angabe des Architekten mit wertgleich ähnlichem Material hergestellt.

##### ***Decken:***

Alle Geschossdecken werden als Stahlbeton- Massivplattendecken entsprechend den statischen Erfordernissen hergestellt. Decken von Maisonettwohnungen im Dachgeschoss ggf. auch als Holzbalkenkonstruktion entsprechend den baurechtlichen Auflagen.

##### ***Dachkonstruktion:***

Nach statischen Erfordernissen als Sparrenholzkonstruktion für alle vorgeschriebenen Lasten und Zwischensparrendämmung. Terrassen - Balkone in Beton. Auf diesen wird eine mehrlagig bituminöse Abdichtung nach DIN 18531 ggf. mit Dämmung aufgebracht.

##### ***Entwässerung:***

Abwasserleitungen werden in Kunststoff oder Steinzeug installiert. Abwasserkanal und Kontrollschächte werden entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt.

## **Flaschnerarbeiten:**

Außen liegende Dachrinnen, Verwahrungen und die Regenfallrohre werden aus Titanzinkblech alt. Aluminium hergestellt.

## **B: A U S B A U**

### **Fenster:**

Die hochwärmegedämmten Fenster außer Oberlichter und Dachflächenfenster werden aus Holzprofilen mit ggf. aufgesetzter Sprossenteilung und 3 Scheibenisolierverglasung ( $U_g=0,75 \text{ W/qm k}$ ) hergestellt. Falzlüfter werden nach Vorgabe des Architekten zusätzlich installiert. Fenster in WC, Bad (ausgenommen Oberlichter) sind mit Ornamentglas versehen. Jedes Fensterelement soweit techn. möglich, wird mit Drehkippschlag ausgeführt; ausgenommen schräge und runde Fenster sowie Dachflächenfenster (Oberlichter). Die Fensterflügel erhalten umlaufende Gummidichtungen. Die äußeren Fensterbänke werden aus Aluminium pulverbeschichtet bzw. eloxiert, die inneren Fensterbänke aus Granit hergestellt. Im Bad und ggf. Küche werden keine Simsen eingebaut, sondern bis an die Fenster verflies. Kellerräume erhalten baugleiche Kunststofffenster ohne Simse. Die Fenstereinteilung erfolgt nach Festlegung des Architekten.

### **Innentüren:**

Türblätter und Türfutter sind als sturzhohe Weißlack-Spezialholztüren mit umlaufender Dichtungsschnur Rohbauhöhe 210 cm vorgesehen (Röhrenspankernausführung). Die Beschläge sind aus eloxiertem Leichtmetall. Bad- und WC- Türen erhalten ein Badezellschloss. Sofern nötig werden Türblätter bei innenliegenden Bädern/WC mit Lüftungsschlitzen versehen. Türen in den Untergeschossen entsprechend den jeweiligen Anforderungen als Metall- bzw. Holzelementtüren.



### **Wohnungseingangstüren im Mehrgenerationenhaus:**

Massive Holzkonstruktion, mit Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet. Die Wohnungseingangstür als Doppelfaltstüre entspricht vollumfänglich den aktuellen Anforderungen an Einbruch- und Schallschutz -RC2-. Innen mit Drücker, außen mit Langschildbeschlag Knauf und Profilzylinderschloss-Schließanlage.

### **Haustürelement:**

Hauseingangstürelement, Treppenhausverglasung, Briefkasten, sowie Klingel- und Gegensprechanlage nach Angaben des Architekten in Abstimmung zu den Fenstern.

### **Heizen und Kühlen mittels umweltfreundlichem Wärmepumpensystem**

Energie- und Umweltfreundliche Luft-Wasser Wärmepumpe zur Klimatisierung im Wohn- und Essbereich (programmierbarer Tag- und Nachtabsenkung). Photovoltaikanlage mit Möglichkeit zum Eigenstromverbrauch. EnEV 2014 Standard. Fußboden- bzw. Deckenheizung entsprechend Heizlastberechnung mit Thermostatventilen zur individuellen Raumtemperaturregelung. Bad zusätzlich mit elektrischem Handtuchheizkörper.

### **Sanitäre Installation:**

Die Abflussrohre der sanitären Einrichtungen innerhalb der Wohnung werden in Kunststoffrohr, Sammelleitungen in Geberit DB 20 oder ähnlich bzw. lt. Angaben vom Fachingenieur, die Fallleitungen in Guss, alternativ Kunststoff, mit entsprechender Zulassung ausgeführt. Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen aus Kupfer alternativ PE-Metallverbundrohr, Wohnungsverteilung in Kunststoffrohrsystem. Sämtliche Isolierungen entsprechend der DIN. Mit Ausnahme des Waschmaschinenanschlusses erhalten sämtliche nachfolgend angeführten Entnahmestellen Kalt- und Warmwasseranschluss.

## **Sanitäre Ausstattung:**

Alle Installationen in Bäder und WC´s werden als Vorwandinstallation ausgeführt. Schallübertragungen werden hierdurch minimiert.

**Küche:** - Doppelspindelventil Warm- und Kaltwasser für Spüle und Kaltwasseranschluss für Spülmaschine.

**WC:** - Tiefspülklosett Connect (wandhängend) aus Sanitärporzellan, Handwaschbecken, Kristallglasspiegel, Klosettpapierhalter VIGOUR und Handtuchhaken.



- Bad:**
- Einbauwanne (170 x 75 cm) VIGOUR Acryl derby mit Wannenfüllarmatur und Brausebatterie Hansaform verchromt, Ab- und Überlaufgarnitur Multiplex-Trio.
  - Bodengleiche Duschwanne BetteFLOOR im Bad mit höhenverstellbarer Handbrause jedoch ohne Duschtrennung.
  - 2 Einzelwaschtische Connect Cube (60 x 46 cm) sofern vom Platzangebot möglich, mit Einhandhebelmischer verchromt - Hansaform.
  - 1 Kristallspiegel (120 oder 80 x 60 cm),
  - 2 Handtuchhalter VIGOUR derby style verchromt.
  - Tiefspülklosett Connect wandhängend.
  - Die Sanitäreinrichtungsgegenstände sind in Farbe weiß festgelegt.
  - Je Haus 1 Waschmaschinenanschluss im Technikraum alternativ im Bad.

**2. Bad** - 1 Einzelwaschtisch, 1 WC sowie sofern vom Platzangebot möglich, mit Dusche entspr. vorgenannter Beschreibung.

**Haus 9** lediglich 1 Bad pro Whg.

- Jede Einheit erhält außenseitig 1 frostsicheren Kaltwasseranschluß zur Pflanzenbewässerung.

## **Erfassungsgeräte - nur Wohnungen:**

Zur Feststellung der Kosten für Heizung, Wasser und Abwasser werden gemietete Erfassungsgeräte eingebaut. Aus den Mietverträgen über diese Erfassungsgeräte werden alle Miteigentümer berechtigt und verpflichtet.

## **Elektroinstallation:**

### **Schalter und Steckdosen Fabrikat Jung (Reinweiß)**

Ausführung nach den gültigen VDE- und örtlichen VNB- Vorschriften. Zählerschrank und Verteilerkasten mit Hauptsicherungen im Hausanschlussraum. Unterputzverteilerkasten mit Sicherungsautomaten in der Wohnung.



## **Erdgeschoss:**

Alle Leitungen in Abstellräumen und Garagen mittels Feuchtraumkabel auf Putz sichtbar verlegt. Den Wohnungen zugeordnete Abstellräume erhalten Beleuchtungskörper mit Glühlampe sowie 1 Steckdose und sind auf den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.

## **Wohngeschosse:**

Leitungen als Kabel in Decken und Wänden eingelegt bzw. zum Teil einbetoniert. Schalter und Steckdosen in weiß. Brennstelle und eine ausreichende Anzahl von Steckdosen wie nachfolgend festgelegt, werden nach den Elektroplänen installiert.

<b>Wohnen/Essen:</b>	2 Ausschaltungen, 2 Deckenbrennstellen, 6 Steckdosen, 1 Antennen- 1 Telefonleerdose
<b>Kinder/Gastzimmer:</b>	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 Antennen- 1 Telefonleerdose
<b>Schlafzimmer:</b>	1 Kreuz- altern. Tasterschaltung 1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 Antennendose
<b>Küche:</b>	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss Umlufthaube, 1 Anschluss Kühlschrank
<b>Bad:</b>	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Wannenerdung sofern erforderlich sowie ein nichtschaltbarer Wandauslass
<b>WC:</b>	1 Ausschaltung, 1 Wand- oder Deckenbrennstelle, 1 Steckdose
<b>Abstellräume:</b>	1 Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose
<b>Flur/Diele:</b>	1 Wechsel- altern. Tasterschaltung 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Telefondose
<b>Terrasse/Balkon:</b>	1 Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle ohne Lampe, 1 Außensteckdose
<b>Hauseingang:</b>	1 Wandbrennstelle ohne Lampe

### **Klingel-, Videosprechanlage:**

Bestehend aus Trafo, Klingel in der Diele sowie Klingelknopf an der Haustür und Videosprechanlage.

Telefonleerdosen sind geschleift, jedoch ohne Anschlussdose und nicht verdrahtet. Antennendosen sind verkabelt, die Anschlussgebühren für Kabelfernsehen, alternativ SAT-Anlage und Telefon trägt der Erwerber.

Decken- und Wandbrennstellen ohne Lampen und Beleuchtungskörper.

### **Innenputz:**

Auf die Innenwände (außer Fertigplattendecken, Wandfertigplatten und Gipsdielenwände) wird ein einlagiger Maschinenputz bei KSV-Planmauerwerk ggf. ein Spachtelputz aufgetragen. Wand- und Deckenfertigplatten werden tapezierfertig für Rauhfaserverspachtelt. Kellerräume und Garagen werden Mauerwerk- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe versehen und nicht verputzt. Im DG werden an den Holzbalkendecken, Gipskartonplatten angebracht.

### **Außenfassade:**

Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut) mit Strukturedelputz oder ähnlichem, entsprechend dem angegebenen Standard. Zwischenbauten ggf. mit Holz- oder Blechverkleidung. Farben/Fassadengestaltung nach Angabe des Architekten in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

### **Estrich:**

Auf einer Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen wird ein schwimmender Estrich aufgetragen.

### **Treppenhaus Haus 5:**

Stahlbetontreppenläufe mit Granitbelag. Geländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf nach Wahl des Architekten. Haus 1-4 und 6-10 Stahlkonstruktion freitragend mit Buchenholztritte altern. Stahlbeton nach Wahl des Architekten.

## **Fliesenarbeiten:**

Keramische Wand- und Bodenfliesen nach Musterauswahl inklusive liefern und verlegen.

Wandfliesen: € 60.- /qm brutto  
Bodenfliesen: € 60.- /qm brutto



- Bad Bodenfliesen; Wände im Dusch- und Wannbereich werden deckenhoch gefliest, restliche Wände bis 1,25m.  
WC Bodenfliesen; Wände werden bis ca. 1,25m Höhe gefliest.  
Küche Bodenfliesen; Fliesenspiegel an der Wand max. 4m<sup>2</sup>.

In den Fliesenecken werden Eckschienen bzw. elastische Wartungsfugen angebracht.

Hinweis: Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **Bodenbelag:**

Material und Verlegepreis inkl. Sockel liefern und verlegen.

Parkettbelag: € 60.- /qm brutto  
Teppichbelag: € 60.- /qm brutto



Die Art und Beschaffenheit der Beläge in den Wohnräumen können vom Erwerber ausgewählt und festgelegt werden.

**Hinweis:** Bei der Verwendung von Parkettböden ist die Funktion der Fußbodenheizung nicht in gleichem Maße gewährleistet wie bei Fliesenböden.

## **Malerarbeiten:**

Die Keller - Abstell - Technikräume sowie Garagen erhalten an Wand und Decke einen Dispersionsanstrich. Holzteile an Außenflächen werden 2 mal gestrichen bzw. geölt oder eingelassen. Die Stahlteile der Treppen und Geländer werden lackiert, alternativ kunststoffbeschichtet. Wohnraumwände (ausgenommen geflieste Wandflächen) und Decken werden in Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Es werden nur gesundheitlich unbedenkliche Farben in den Wohnungen verwendet. Allgemeine Farbanstriche im Außenbereich wie z.B. Geländer, Fassade, Ortgänge, Traufen, Verkleidungen usw. jeweils nach Wahl des Architekten und Vorgabe der Genehmigungsbehörde, passend zur Gesamtarchitektur.

## **Balkone und Terrassen:**

**Fabrikat Kronimus Strukturan**



Als Brüstung werden Betonplattensysteme altern. Stahlrohrkonstruktionen evtl. mit Füllung nach baurechtlichen Bestimmungen angebracht. Auf die Betondecken der Balkone, Garten

und Dachterrassen wird ein hochwertiger Betonplattenbelag in beige im Kiesbett verlegt. Grösse 40 x 40 cm. 45 €/qm brutto incl. liefern und verlegen.

## **Rollläden - Jalousien:**

Alle geraden Fenster und Balkontüren (Wohnräume) sind mit Kunststoffrollläden altern. Jalousien nach Wahl des Architekten ausgestattet. Davon ausgenommen sind: Dachflächenfenster, Oberlichter, schräge Fenster.

## **Aussenanlagen:**



Nach Vorgabe und Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Befestigte Flächen wie Hauszugang – Garagenzugang und Stellplatz in wasserdurchlässigem Belag mit geschlossener ggf. aus optischen Gründen mit bewachsener Fuge nach Auflage der Genehmigungsbehörde. Abgrenzung bzw. Zäune werden nicht angebracht. Für Setzungen im Bereich des Arbeitsraumes und der Zugänge kann keine Gewähr übernommen werden.

## **Baureinigung:**

Nach Fertigstellung erhält jede Wohnung eine Baureinigung. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor Bezug erübrigt sich hierdurch nicht.

## **Sonstiges:**

Massliche Änderungen der Innenwände gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Erstellung der Arbeitspläne, oder auch durch Statik - Sanitärleitungen bzw. den erforderlichen Vormauerungen ergeben, sowie Änderungen aus behördlicher Anordnung, bleiben vorbehalten. Abweichungen bis zu 3% können im Rahmen der baubedingten Toleranzen nicht beanstandet werden.

Achtung: Naturprodukte wie Holz- Granit oder Keramik, können im Farbton, Struktur und Maserung erheblich abweichen.

Die Bilder in der Baubeschreibung zeigen Ausstattungsdetails. Es handelt sich hierbei um unverbindliche Bemusterungsfotos und Illustrationen der Hersteller.

Änderungen und Anordnungen der Elektrizitäts-, Wasserwerke und der Genehmigungsbehörde sind zu billigen.

Die Trittschall- und Wärmedämmung unter dem Estrich kann sich in den ersten drei Jahren um ca. 3 bis 5 mm setzen, dies kann einen Spalt zwischen Fußbodenbelag und Sockelleiste bzw. Wandfliese ergeben. Eine Nachbesserung kann hierfür nicht übernommen werden.

Dunstabzug in Küchen, auch hier steht die Energieeinsparung im Vordergrund, weshalb bei umweltfreundlichem Bauen nur Umlufthauben möglich sind.

## Baustellengefahr:

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr und ist nur nach Vereinbarung möglich. Bei Schadensfällen haften weder Bauherr noch die am Bau Beteiligten.

***Waiblingen, 01.08.2014***