

# 3 Wohneinheiten, Steigstraße 81, 89537 Giengen/Brenz

## Baubeschreibung

---

- **Haus KFW 85**  
Haus mit 3 Wohneinheiten in Niedrigenergiebauweise

### INHALT

#### A: Baukonstruktion

1. Vorbereitung
2. Allgemeines/Nutzung
3. Gebäude außen
4. Baukonstruktion/Ausführung
5. Innenausbau
6. Keller
7. Erschließung
8. Grundreinigung nach Baufertigstellung

#### B: Haustechnik

1. Elektroanlagen
2. Sanitäre Anlagen
3. Heizungsanlagen

#### C: Außenanlagen

#### D: Schlussbemerkungen

### A. Baukonstruktion

#### 1. Vorbemerkung:

##### Grundlagen für die Bauausführung gemäß folgender Baubeschreibung sind:

- Die beantragte bzw. erteilte und geprüfte Baugenehmigung nebst Plänen
- Die gültige Landesbauordnung einschließlich der zugehörigen Durchführungsbestimmungen und Verordnungen des Landes Baden-Württemberg
- Die anerkannten Regeln der Bautechnik
- Die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B + C (VOB)
- Die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen
- Die durchzuführende Materialbemusterung und deren Freigabe durch den Eigentümer/Bauträger
- Die beigefügten Grundrisszeichnungen für alle Geschosse
- Weitere Entwurfspläne, sowie Detailpläne im Rahmen der Genehmigungs- und der Ausführungsplanung, nach Freigabe durch den Eigentümer/Bauträger

#### 2. Allgemeines / Nutzung:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Bauwerk, das in massiver Bauweise neu errichtet wird. In dem Gebäude entstehen auf den Ebenen EG, OG und DG 3 Wohneinheiten. Auf der Ebene UG entsteht der Haustechnikraum, Waschraum, Fahrradabstellraum und Kellerräume welche der Wohnung zugeordnet sind. Die Doppelgarage wird der Wohnung 01 zugeordnet. Für die anderen Wohnungen sind Stellplätze vorgesehen.

Das Gebäude erhält einen repräsentativen Eingangsbereich.

Alle Wohnungen sind über das Treppenhaus erreichbar.

Die tragenden Bauteile des Gebäudes werden in Stahlbeton oder Mauerwerk, versehen mit Wärmedämmung unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung, erstellt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gastherme mit Solarthermie.

**3. Planung und Nebenkosten:**

Der Festpreis der Wohnung enthält sämtliche Planungskosten wie Architektenhonorar und die Honorare der Ingenieure für Vermessung, Tragwerksplanung, Haustechnik, Energieausweis. Alle öffentlichen Gebühren für die Baugenehmigung, Statik, Baufreigaben sind ebenso, wie die Kosten für das Grundstück einschließlich Erschließung und Anschlusskosten inbegriffen.

Notarkosten- bzw. eigene Rechtsanwaltskosten für den Kaufvertrag, Eintragungsgebühren, sowie Gebühren für die Eintragung von Grundschulden, Grunderwerbssteuer und die Kosten für Sonderwünsche nach Fertigstellung trägt der Erwerber.

**4. Planung und Nebenkosten:**

**4.1 Fassade**

Mineralischer Außenputz mit hochwertiger Wärmedämmung, ausgeführt als Wärme-Dämm-Verbund-System, nach Absprache mit dem Auftraggeber und der Baubehörde farblich gestaltet. Die Dämmstärke entspricht der Angabe des Energieberaters.

**4.2 Eingangsbereich/Hauseingangstür**

Der Zugang zu dem Hauseingangsbereich wird mittels Eingangsstufen gestaltet. Der Hauseingang erhält eine Kunststoff-Glastür. Obertürschließer, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage, das Profilzylinderschloss ist in die Schließanlage integriert.

**4.3 Fenster**

Es werden Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechend den Wärme- und Schallschutzverordnungen eingebaut. Außenfensterbänke aus Titanzinkblech bzw. Systemfensterbleche des Herstellers der Fenster. Innenfensterbänke aus Naturstein 2 cm stark. Die Außenfenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten elektrische Rollläden.

**4.4 Balkone / Terrassen**

Alle Balkone und Terrassen sind barrierearm begehbar. Der Belag besteht aus rutschfesten und witterungsbeständigen Materialien. Die Balkongeländer werden in einer verzinkten Stahlkonstruktion ausgeführt.

**4.5 Sichtbare Holzflächen**

Alle äußeren Holzflächen, wie die Untersichten der Dachüberstände erhalten einen Anstrich mit offenporiger Lasur. Es kommen ausschließlich Holzschutzmittel zum Einsatz, welche geprüft und zugelassene PCB- und schwermetallfrei sind.

**5. Baukonstruktion:**

**5.1 Gründung**

Gründung des Gebäudes auf Einzel- bzw. Streifenfundamente aus Stahlbeton, nach statischer Berechnung auf gewachsenem Baugrund.

**5.2 Bodenplatte**

Bodenplatte, Stärke ca. 20 cm aus Stahlbeton auf Kiesfilterschicht mit Trennfolie, Fundamenterde nach VDE-Vorschrift.

**5.3 Entwässerung**

Grundleitungen aus PVC in den erforderlichen Querschnitten im Gefälle verlegt. Kontrollschacht und Rückstausicherung nach DIN bzw. Ortssatzung. Unter der Decke verlegte Leitungen aus SML-Rohr bzw. Kunststoffrohr mit erhöhter Schalldämmung. Das Regenwasser wird in eine Zisterne mit 6000 Liter geleitet.

**5.4 Geschossdecken**

Decken in Stahlbeton, Unterseiten verputzt oder als Filigrandeckenkonstruktion mit Sichtbeton-Unterseiten und bewehrtem Aufbeton.

**5.5 Fensterstütze, Unterzüge**

Aus Stahlbeton, nach statischer Berechnung, wo statisch möglich als Fertigmauerstütze.

## **5.6 Treppen**

Treppenläufe und Treppenpodest aus Stahlbeton mit Werk- oder Natursteinbelag.

Treppen innerhalb der Wohnung 02 + 03 als Stahl-Holz-Treppe.

Das Treppengeländer und Handläufe werden in solider Schlosserkonstruktion ausgeführt und mit Lackfarbe gestrichen. Die Handläufe werden in Stahl oder alternativ in Holz ausgeführt.

## **5.7. Innenwände**

Tragendes Innenmauerwerk wird aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß Statik und nach bauphysikalischen Anforderungen hergestellt.

## **5.,8 Dachdeckung**

### **5.8.1 Dachterrassen/Balkon auf Massivdecke**

Bituminöse Dachabdichtung auf hochwärmedämmendem Hartschaum zweilagig ausgeführt nach DIN. Ausführung des Belags mit Werksteinplatten.

### **5.8.2 Geneigte Dächer**

Zimmermannsmäßig hergestellte Dachkonstruktion, Holzstärken und Verbindungsmittel nach statischer Berechnung. Das Bauholz wird gegen Fäulnis und Insektenbefall imprägniert. Aufdachdämmung mit Dampfsperre. Sichtbare Sparren und Dachschalung. Dacheindeckung mit Tondachsteinen.

### **5.8.3 Flachdach auf Garage**

Bituminöse Dachabdichtung auf hochwärmedämmendem Hartschaum zweilagig ausgeführt nach DIN.

### **5.8.4 Flaschnerarbeiten**

Der Abfluss des Regenwassers erfolgt über Titanzinkrinnen bzw. Titanzinkfallrohre. Der Anschluss der Fallrohre erfolgt an das Entwässerungssystem. Bei Außenbereichsentwässerung wird ein Standrohr mit Reinigungsöffnung montiert. Sämtliche Verwehrbleche in Titanzink.

Treppenläufe und Treppenpodest aus Stahlbeton mit Natursteinbelag.

Treppen innerhalb der Wohnung 02 + 03 als Stahl-Holz-Treppe.

## **6. Innenausbau:**

### **6.1 Treppenhausbereich / Etagenflure**

#### **6.1.1 Wand- und Deckenflächen**

Die Wandflächen werden mit einer Dispersionsfarbe gestrichen. Auch die Decken bzw. Unterseiten der Treppenläufe erhalten einen Dispersionsanstrich.

#### **6.1.2 Bodenbeläge**

Die Fußböden zwischen Hauseingang und Treppen sowie allen gemeinschaftlichen Fluren in den Geschossen erhalten einen Werk- oder Natursteinbelag bzw. Fliesenbelag.

### **6.2 Wohnungen**

#### **6.2.1 Innenwände**

Tragendes Innenmauerwerk wird, wie vor beschrieben, gemäß Statik und nach bauphysikalischen Anforderungen hergestellt. Gemauerte und betonierte Innenwände erhalten einen Gips- oder Kalk-Zement-Putz.

Im Bereich von Installationen werden Installationswände ausgeführt oder Installationsvorwände errichtet.

#### **6.2.2 Estriche**

Heizestrich als Zement- oder Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung schwimmend verlegt in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen als Unterbau für nachstehend beschriebene Bodenbeläge.

#### **6.2.3 Bodenbeläge**

Als Bodenbelag wird in allen Räumen, außer im Bereich Bäder, ein Vinylboden verlegt. Die zugehörigen Sockelleisten sind im Leistungsumfang enthalten.

Richtpreis für Material bis 26,00 Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Listenpreis.

#### 6.2.4 Fliesenbeläge

Die Bäder werden mit keramischen Fliesen belegt. Die Wände erhalten einen keramischen Fliesenbelag. Die Auswahl erfolgt durch den Erwerber aus einer Musterkollektion.

Richtpreis für Material bis 32,00 Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Listenpreis.

Bad: Boden komplett, Wände raumhoch gefliest.

#### 6.2.5 Türen

##### 6.2.5.1 Innentüren

Montagefertige Türelemente bestehend aus einer Holzumfassungszarge und Türblättern mit Röhrenspaneinlage. Drückergarnituren mit Buntbartschloss. Türe zum Bad mit Badzellenschloss.

##### 6.2.5.2 Wohnungseingangstüren

Schallschutztüren mit lackierter Stahlumfassungszarge passend zu den Zimmertüren, Profilzylinder-Schloss.

Drückergarnitur: innen Drücker, außen Knauf als Sicherheitsgarnitur.

Profilzylinder-Schließung in die Schließanlage integriert.

##### 6.2.5.3 Kellertüren

Wo brandschutztechnische Anforderungen bestehen, werden Brandschutztüren aus Stahl entsprechender Qualifikation eingebaut.

Alle übrigen Kellertüren werden als kunststoffbeschichtete ZK-Türen oder Stahl-Mehrzwecktüren ausgeführt.

#### 6.2.6 Wand- und Deckenflächen

Die Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit weißer Innen-Dispersionsfarbe gestrichen.

### 7. Keller:

Jeder Wohnung ist ein Abstellraum in Ebene UG zugeordnet.

Die massiven Kellerwände werden weiß gestrichen.

### 8. Erschließung:

#### 8.1 Trinkwasser

Der Hausanschluss befindet sich im Technikraum auf Ebene UG. Dort sind Wasser-Absperrschieber und Hauptzähler untergebracht.

#### 8.2 Abwasser

Alle Abwasser-Falleitungen werden im Kellerbereich an die Grundleitungen angeschlossen.

#### 8.3 Elektro

Im Technikraum im UG sind der Hausanschlusskasten und die Hauptverteilung untergebracht. Die Versorgung erfolgt mit Drehstrom 400/220 V, 50 Hz. Unterverteilungen sind in jeder Wohnung.

#### 8.4 Telefon / Rundfunk / Fernsehen

Im Technikraum wird die zentrale Telefon-, Internet- und Fernsehanschlussverteilung angeordnet. Telefon-, Internet- und Fernsehanschlüsse können von den Erwerbern über die Hausverwaltung beantragt werden. Jede Einheit erhält die entsprechenden Anschlussleitungen in die Wohnung vorverlegt.

### 9. Grundreinigung nach Baufertigstellung:

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Grundreinigung aller Bereiche des Objektes vorgenommen.

## **B. Haustechnik**

### **1. Elektroanlagen**

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Richtlinien und Vorgaben des EVU. Der Hausanschluss erfolgt an das öffentliche Netz. Hausanschlusssicherungen, Verteilung und Zähler befinden sich im Technikraum im UG.

In den Abstellräumen, den Technikräumen und der Waschküche erfolgt die Installation auf Putz. In allen anderen Räumen erfolgt sie unter Putz.

Das Objekt wird mit Rauchmeldern, gemäß den gesetzlichen Vorgaben, ausgestattet. Haussprech- und Klingelanlage an der Haustüre, Sprechstelle mit Türöffner Taste in jeder Wohnung.

Außenbeleuchtung nach Erfordernis. Treppenhausbeleuchtung mit Präsenzmelder zeitgesteuert,

Es ist eine Satellitenantennen montiert.

### **2. Heizungsanlage und Warmwasserbereitung**

Gas-Kesseltherme mit atmosphärischem Gasbrenner und eingebautem Gebläse für raumluftunabhängigen Betrieb. Abgasführung direkt über Dach. Für Wandmontage inkl. witterungsgeführte Außen-temperatursteuerung.

Die Gasversorgungsleitung ist ab der Gaszählerstation innerhalb des Hauses bis zur Heiztherme im Leistungsumfang enthalten.

Im Keller Flur und Waschraum kommen Niedertemperatur-Flachheizkörper fertig lackiert in den Wohnräumen Bad, WC und Diele zur Ausführung. Keller- und Abstellräume bleiben unbeheizt. Jeder Heizkörper enthält ein Thermostat- Ventil zur individuellen Raumregelung. Die Heizkörper- Anschluss-leitungen sind innerhalb der Räume auf der Decke/Wand verlegt. Zur Ausführung kommt ein 2-Rohr-System, wobei sich die Anzahl der Heizkreise nach der Anzahl und Größe der Heizflächen richtet. Sämtliche Rohrleitungen werden in Al-Pex ausgeführt.

Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen mit Raumthermostaten. Verteiler im Flur jeder Wohnung. Ein Wärmemengemesser zur Verbrauchskostenabrechnung wird auf Leasingbasis in den Unterverteiler eingebaut.

Alle Rohrleitungen, Verteilungen usw. entsprechend dem Stand der Technik und der Heizungsanlagenverordnung.

### **3. Sanitäre Anlagen**

#### **3.1 Rohrleitungen**

Abwasser- bzw. Regenwasserfallleitungen innerhalb der Gebäudehülle werden als SML-Rohre bzw. dickwandige Kunststoffrohre ausgeführt.

Die Anschlussleitungen sind Kunststoff-HAT-Rohre. Alle Trinkwasserleitungen werden als Kupfer- oder Kunststoffrohre dimensioniert, ausgeführt. Die Warmwasserversorgung erfolgt mit Zirkulationsleitungen und zeitgesteuerten Pumpen. Die Leitungen werden entsprechend der Anlagenverordnung wärme- bzw. schallgedämmt.

Kalt- und Warmwasseranschlüsse befinden sich in Küche und Bad.

Kalt- und Warmwasserzähler werden in jeder Wohnung eingebaut und von den Erwerbern beim Abrechnungsdienstleister geleast.

#### **3.2 Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

1 Doppel-Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan, Größe 140 cm mit verchromten Einhebelmischern nach Muster, Unterputzsiphon, Ablaufgarnitur, ohne Kristallspiegel, Doppelhandtuchhalter und Ablage.

1 wandhängendes WC aus weißem Sanitärporzellan, Unterputzpülkasten wassersparend, Kunststoff WC-Sitz mit Deckel, Klosettpapierhalter und Halter für Ersatzrolle.

1 Badewanne in Wohnung 01, in Acryl. Naturform ca. 80 x 170 cm mit verchromter UP-Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur, Exzenter-Ablaufgarnitur und Handbrause mit Schlauch und Halterung, Badetuchhalter

1 barrierearmer begehbare Duschplatz, UP-Einhebel-Brausebatterie, Handbrause mit Schlauch und Brausestange verchromt.

### **C. Außenanlagen**

Alle Zugänge und Zufahrten zum Gebäude werden aus Betonverbundpflaster auf fachgerechtem Unterbau hergestellt. Die Lage und Neigung entspricht den Vorgaben für barrierefreie Zugänge. Für die Müll-eimer wird eine Fläche neben der Garage vorgesehen.

Alle Restflächen werden einplaniert und gärtnerisch eingesät, gestaltet und bepflanzt.

### **D. Schlussbemerkungen**

Der Festpreis beinhaltet die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Mehrwertsteuer. Bei einer Änderung des MWSt.-Satzes erhöht sich der Preis für die noch nicht ausgeführten Leistungen entsprechend.

Die Gewährleistungsfrist beträgt für das Bauwerk nach Abnahme 5 Jahre gemäß BGB und für mechanische oder elektrische Teile 2 Jahre. Davon ausgenommen sind Verschleißteile wie Glühbirnen u.ä..

Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird. Änderung auf Grund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Das Gebäude, bzw. die einzelnen Wohneinheiten werden wie besehen verkauft. Bauänderungen sind nicht möglich.

Installationsschächte sind grundsätzlich nicht veränderbar.

Risse in Bauteilen bis 0,3 mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

In den Untergeschossräumen ist mit nicht verkleideten Rohr- und Elektroleitungen zu rechnen.

Mit Nutzfläche ist die nutzbare Fläche bzw. Netto-Grundrissfläche gemeint.

Die Anordnung innerhalb der Wohnung für elektrische Installationen wie Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe und Verteilerkästen etc. und die Lage der sanitären Anschlüsse innerhalb der Bäder werden weitestgehend durch die in den Plänen dargestellten Möblierungsvorschläge bestimmt.

Maße für Einbauten und Möblierung (z.B. Küche) sind grundsätzlich nach Herstellung an Ort und Stelle vom Käufer selbst zu nehmen.

Maße und Darstellungen auf den Plänen unterliegen in der Bauausführung möglichen Abweichungen.

Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs im Energieausweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planungsunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und der Warmwasserbedarf zugrunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für Anlagentechnik in der DIN V 4701-10 und im Übrigen in DIN V 4108-6 festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen und Gebäudeteile übertragbar.

Elastische Verfugungen sowie alle Anstriche werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, sowie Überarbeitungen dauerelastischer Fugen notwendig. Diese Wartungsanstriche und Verfugungen sind dann bereits während der allgemeinen Verjährungsfrist für Mängelansprüche (Gewährleistungsfrist) auf Kosten der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Weiterhin unterliegen die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossenen Fugen (z.B. bei Fliesen oder Anschlüssen von Trockenbauwänden) chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht in der Mangelhaftung (Gewährleistung) und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu erneuern.

Dauerelastische Fugen sind deshalb grundsätzlich Wartungsfugen und können sowohl zu reißen beginnen, als auch bei Überstreichung mit Farbe (Material bedingt) Farbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen.

Diese Erscheinungen stellen keine Mängel dar.

Bei Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände im Keller/Kellerräumen o.ä. sollten diese nur in maximale Luftfeuchte von 55 % aufweisen. Wir empfehlen dort zur Messung einen Hygrometer anzubringen und gegebenenfalls käuferseits einen kontrollierten Raumluftentfeuchter einzusetzen.

Alle Anschlüsse und Armaturen der Einrichtungsgegenstände, Wasch- und Geschirrspülmaschinen, sowie Spülen und Schlauchanschlüsse sind nach DIN 1988 EN 1717 mit den jeweils erforderlichen Einzeleigensicherungen nach DVGW gegen das Rückfließen der Inhalte in die Trinkwasseranlage vom Käufer auszustatten.

Bei den Stößen von unterschiedlichen Materialien, z.B. Gipskartonplatten und Beton/Mauerwerk können sich die Übergänge als sichtbare Fugen abzeichnen. Nach Bezugsfertigkeit evtl. auftretende Haarrisse an Bauteilen. Die aufgrund physikalischer Eigenschaften von Baustoffen durch Bauaustrocknung entstehen, stellen keine konstruktiven Mängel oder Gebrauchsminderung dar.

Durch die verschiedenen Materialeien, aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Emaille, Keramik, Kunststoff), können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten.

**Stand 24.01.2022**