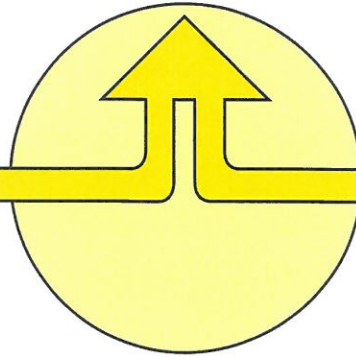


WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



## **BAUBESCHREIBUNG**

*für das Bauvorhaben: Wohnanlage mit Tiefgarage -  
Auf dem Berg - in 88471 Laupheim*

### **I. Vorbemerkungen**

Grundlagen der Bauausführung bilden die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil A – C), die einschlägigen DIN-Vorschriften und Energieeinsparverordnung (EnEV), die Landesbauordnung (LBO), die geltenden Verordnungen und Richtlinien der örtlichen Behörde sowie die folgende Baubeschreibung.

Die auf den Planunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die Gestaltung der Außenanlage stellen lediglich die Vorstellungen des Architekten dar und sind nicht, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Gegenstand der Bauausführung.

Zu der schlüsselfertigen Erstellung des Neubaus gehören neben den Planungs- und Bauleitungshonoraren die mit dem Bauvorhaben verbundenen behördlichen Gebühren (ausgenommen der Gebäudeaufnahme), die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, Elektrizität und Gas sowie die Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des örtlichen Satzungsrechts.

### **II. Rohbau**

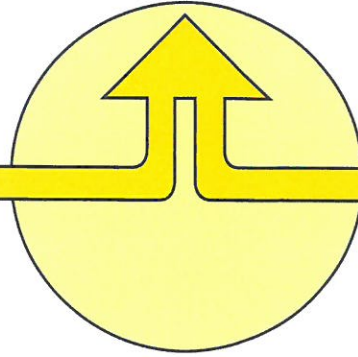
#### **1. Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen das Abschieben des Oberbodens, den Baugrubenaushub, die Baugrubensicherung, den Aushub für die Fundamente und Rohrgräben, die Zwischenlagerung und das Entfernen des Aushubmaterials sowie das Verfüllen der Arbeitsräume mit zwischengelagertem Erdaushub.

#### **2. Kanalisation**

Grundleitungen und Schmutzwasserleitungen werden aus DIN-gerechtem Rohrmaterial bis zum öffentlichen Kanalanschluß ausgeführt.

Soweit notwendig wird eine Ringdrainage aus gelochten PVC-Rohren in einer Kiesfilterschicht mit Filzabdeckung verlegt.



### 3. Fundamente

Die Fundamente werden auf der Grundlage einer statischen Berechnung in Form von Streifen- und Einzelfundamente hergestellt. Soweit statisch erforderlich kann auch eine Flächengründung zur Ausführung kommen.

### 4. Kellerwände

Die Umfassungs- und Tragwände werden aus Beton, soweit statisch notwendig aus Stahlbeton erstellt. Die Zwischenwände werden gemauert, soweit statisch notwendig betoniert.

Die Kellertrennwände werden in Leichtbauweise ausgeführt.

### 5. Wände in den weiteren Geschossen

Für die Erstellung der Außenwände ist die EnEV und damit die Wärmeschutzberechnung zu beachten. Die Bemessung der Außen- und Innenwände sowie die Wahl der Materialien erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Die Wohnungstrennwände werden DIN-gerecht dem geforderten Schallschutz entsprechend erstellt. Die Wandstärke beträgt mindestens 24 cm.

### 6. Treppen

Die Treppenanlage wird den statischen Erfordernissen entsprechend in Stahlbeton ausgeführt, soweit möglich auch aus Stahlbeton-Fertigteilen, mit einem Natur-Betonwerkstein oder mit einer Kautschuk-Bahnenware belegt.

### 7. Geschossdecken

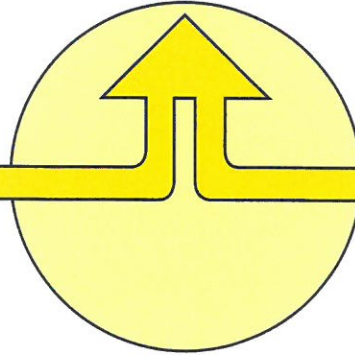
Die Deckenkonstruktion besteht entsprechend den statischen Vorgaben aus Stahlbeton, soweit möglich auch aus Stahlbeton-Fertigteilen.

### 8. Dachkonstruktion

Es kommt ein Satteldach gemäß den statischen Erfordernissen zur Ausführung, entsprechend der EnEV und damit der Wärmeschutzberechnung gedämmt und abgedichtet.

### 9. Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre usw. werden aus Titanzink in den erforderlichen Dimensionen ausgeführt.



### **III. Technische Anlagen**

#### 1. Heizungsanlage

Erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage mit Brennwertheizkessel und seperater Luft Wärepumpe.

Die zur Ausführung gelangende Anlage wird witterungsabhängig geregelt und verfügt über eine einstellbare Taganhebung bzw. Nachtabsenkung.

Alle Wohnräume werden mit Fußbodenheizung beheizt und mit einem Raumthermostat geregelt. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. Offene Räume - wie Wohnen-Essen-Kochen erhalten insgesamt 1 Raumthermostat.

In den Bädern wird zuzätzlich eine Steckdose eingeplant für die spätere Montage eines Elektro-Handtuchheizkörpers

Für die Abrechnung der Heizkosten werden in jeder Wohnung zeitgerechte Wärmemesser installiert.

#### 2. Warmwasseraufbereitung

Die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt über zentrale und im Verbund mit der Heizungsanlage erstellte Warmwasserspeicher.

Für die Abrechnung der Warmwasser- und Kaltwasserkosten werden in jeder Wohnung zeitgerechte Wassermesser installiert.

#### 3. Elektroinstallation

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt entsprechend den aktuellen VDE-Vorschriften. Die Leistungen beginnen ab der Übergabestation des Stromversorgers. Der Hauptverteiler befindet sich im Untergeschoss. In jeder Wohnung befindet sich ein Unterverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten.

In Keller- und Nebenräumen sowie in der Tiefgarage erfolgt die Montage auf Putz bzw. Beton (AP) mit Kabelkanäle. Abweichungen sind möglich.

In den Wohnungen erfolgt die Installation generell unter Putz (UP).

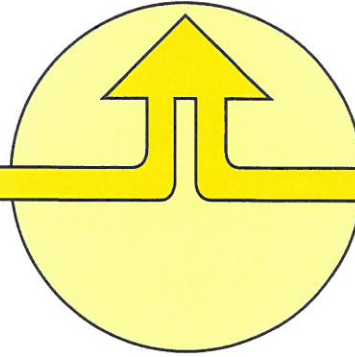
##### 3.1 Elektroausstattung

Die Sprechanlage mit der Briefkastenanlage (Markenfabrikat) ist im Hauseingangselement integriert (sofern möglich), besteht aus einer Klingel mit Lätwerk in der Wohnung und Gegensprechanlage, Türdrücker und einem elektrischen Türöffner.

In den Wohnungen werden die Schalter und Steckdosen in der Farbe weiß, in den Keller- und Nebenräumen in der Farbe grau ausgeführt.

# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 4 -

**Kellerräume -**

1 Lampenauslass  
1 Ausschaltung  
1 Steckdose

**Heizungs- bzw. Hausmeisterraum -**

1 Lampenauslass  
1 Ausschaltung  
2 Steckdosen  
sowie Anschlüsse für Aggregate der Heizungsanlage und die Warmwasseraufbereitung.

**Flur im Keller und Treppenhaus -**

Lampenauslässe werden ausreichend nach VDE-Vorschrift installiert.  
1 Steckdose je Geschoss (für Reinigungsarbeiten (abschließbar!), Sensorleuchten.

**Tiefgarage -**

Leuchtstofflampen, Anzahl bzw. Lichtstärke den Vorschriften entsprechend, Steuerung über Bewegungsmelder .

**Außenbereich (z.B. Hauseingang) -**

Anzahl bzw. Lichtstärke den Vorschriften entsprechend, Steuerung über Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter.

Die Auswahl der Beleuchtungskörper im Außenbereich, in der Tiefgarage, in den Kellerfluren und im Treppenhaus erfolgt durch den Bauträger.

In den Wohnungen wird die folgende UP-Installation ausgeführt. Abweichungen sind aufgrund unterschiedlicher Grundrisse möglich.

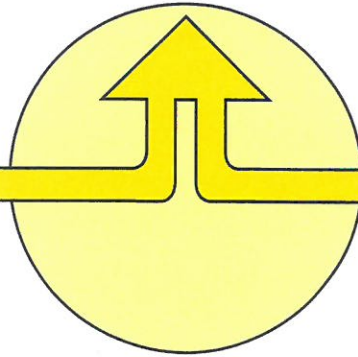
**Antennenanlage -**

Vom Hauptverteiler im Untergeschoss werden die Leitungen in Leerrohren vom Keller zum Medienverteiler verlegt. Von hieraus werden, soweit möglich, Leerrohre in das Kinder-/Arbeitszimmer und Schlafzimmer für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz verlegt.

Der Käufer wird Vertragspartner des ausrichtenden Unternehmens.

# WERTBAU

## LAUPHEIM GMBH



- 5 -

### **DIELE/FLUR -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage wie bereits ausgeführt

### **KÜCHE -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen (oberhalb der Arbeitsplatte)

### **WC -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose

### **SPEIS bzw. ABSTELLRAUM -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose

### **HAUSWIRTSCHAFTSRAUM -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 2 Steckdosen

### **BAD -**

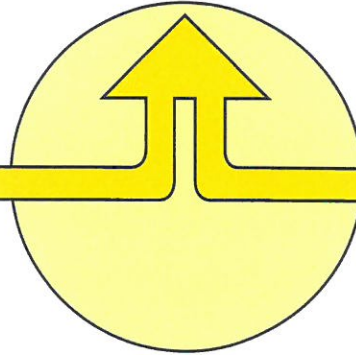
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Serienschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

### **SCHLAFZIMMER -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- Leerrohr für Antenne und Leerdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Leerdose und Leerrohr für EDV Dose

# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 6 -

## **KINDERZIMMER -**

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr für Antenne und Leerdose

## **WOHN- und ESSZIMMER -**

- 2 Deckenbrennstellen
- 2 Ausschaltungen
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Zugdraht und Leerdose für Antenne

## **TERRASSE bzw. BALKON -**

- 1 Außensteckdose mit Klappdeckel
- 1 Brennstelle
- 1 Kontrollschalter (innen)

### 4. Sanitäre Installation

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohren, die Abwasserleitungen aus PVC-Rohre (Stichleitungen) und Schallschutzrohre verlegt.

Die Einrichtungsgegenstände haben generell den Farbton weiß. Waschbecken sowie das Wandklosett sind aus Sanitärporzellan hergestellt. Bei den Einhebel-Mischbatterien handelt es sich um verchromte Markenfabrikate.

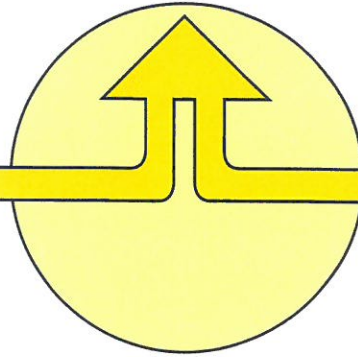
#### 4.1 Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen

##### **BAD - sofern in der Planung vorgesehen:**

*Duschtasse* (90 x 90 cm) werden auf den Fertigfußboden installiert mit einer Einstiegshöhe von 30 mm verchromte Brausestange 60 cm lang, Brausegarnitur mit Handbrause, verchromte Einhebel-Mischbatterie (unter Putz).

# WERTBAU

## LAUPHEIM GMBH



- 7 -

*Waschtisch* ca. 60 x 46,5 cm aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, 1 zweiarmiger Handtuchhalter.

*Wandklosett* aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten komplett mit Kunststoffstoffsitz und Deckel, Toilettenpapierhalter verchromt.

**Separates WC** - sofern in der Planung vorgesehen: *Wandklosett* aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten komplett mit Kunststoffstoffsitz und Deckel, Toilettenpapierhalter verchromt sowie ein *Handwaschbecken* ca. 45 x 34,5 cm aus Sanitärporzellan mit Warm- und Kaltwasserarmatur.

**KÜCHE** - Warm- und Kaltwasseranschluss für Spültisch und Geschirrspülmaschine bis zum Eck-Regulierventil.

### **ALLGEMEIN -**

Kaltwasser- und Abwasseranschluss innerhalb der Wohneinheit für die Waschmaschine, in der Regel im Bad.

## ***IV. Ausbau***

### 1. Estrich

Die Estrichböden werden gemäß DIN 18353 verlegt.

Das Untergeschoss und die Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage mit Wärme- und Trittschallisolierung. In allen anderen Geschossen erhalten die Räume einen Estrich auf Trennlage mit Wärme- und Trittschallisolierung.

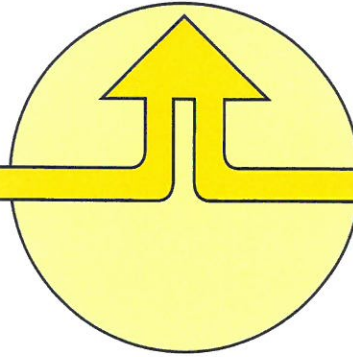
*Anmerkung:* Zement-Estriche „schüsseln“ beim Trocknen. Dies führt zu baustoffbedingten Randabsenkungen und sind kein Baumangel. Elastische Fugen sind „wartungsbedürftig“, sie müssen, soweit erforderlich, auf Kosten des Eigentümers erneuert werden.

### 2. Innen- und Außenputz

Alle Wände erhalten innen einen Maschinenputz, nach Werksvorschrift ausgeführt. Im Bad und soweit vorhanden im WC (Nassräume) wird ein Zementputz aufgebracht.

# WERTBAU

## LAUPHEIM GMBH



- 8 -

Der Außenputz wird als mineralisches Putzsystem ausgeführt. Der Außenputz erhält vorwiegend helle Tönungen. Der Sockel wird gegebenenfalls im anderen Farbton gestrichen; falls nötig wird ein glatter Zementputz aufgebracht und gestrichen.

### 3. Rollläden / Jalousien

Alle Fenster und Türelemente im Außenwandbereich der Wohnungen erhalten wetterbeständige und wartungsfreie Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen bzw. Jalousien im Handbetrieb.

### 4. Fenster- und Glaserarbeiten

Alle Fenster und Fenster-/Türelemente bestehen aus Kunststoff - Farbton weiß - und werden mit umlaufender Dichtung sowie Isolierverglasung der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechend ausgeführt. Grundlage ist hierbei auch die Wärmeschutzberechnung. Jeder Raum erhält ein Fenster mit Dreh-Kippflügel für die Belüftung der Räume. Die Fensterelemente sind teilweise mit Türen und Festverglasungen ausgestattet.

### 5. Türen und Schreinerarbeiten

Die Wohnungseingangstüren werden mit einer Holzzarge im Farbton weiß ausgeführt. Das Element besteht aus dem Futter, der Bekleidung und dem Türblatt. Die Türblätter erhalten einen Standardbeschlag. Alle Türen werden mit einer entsprechenden Drückergarnitur mit Doppelrosette (Aluminium – silberfarben eloxiert), Schlosskasten und Schloss sowie ein Buntbartschlüssel zum Verschließen ausgeführt.

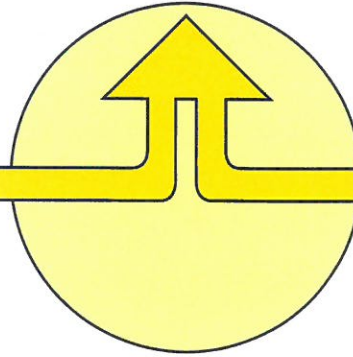
Auf Sonderwunsch können andere Oberflächenarten (z.B. Holzoptik) ausgesucht und auf die Bodenbeläge abgestimmt werden. Den eventuellen Mehrpreis trägt der Käufer.

Die Wohnungseingangstüren werden in der Holzart Mahagoni oder einem anderen dunklen Holzton ausgeführt und erhalten ein PZ Sicherheitsschloss. Zur Wohneinheit hin können auf Sonderwunsch andere Oberflächenarten (z.B. Holzoptik) ausgesucht und auf die Bodenbeläge abgestimmt werden. Den eventuellen Mehrpreis trägt der Käufer.



# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 9 -

## 6. Fensterbänke

Die innen liegenden Fensterbänke der Wohnungen erhalten einen Natursteinsims, ausgenommen der Fensterbänke in Küche und Bad. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest. Die Fensterbänke in der Küche werden soweit möglich mit der Arbeitsplatte der Küche überdeckt (Käuferangelegenheit)

Die Außensimse werden in Aluminium - pulverbeschichtet - ausgeführt.

## 7. Fliesenarbeiten

Der reine Materialpreis für die keramischen Wand- und Bodenfliesen wird vom Bauträger bis zu 28,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. getragen. Darüberhinaus gehende qm-Preise sind vom Käufer zu tragen, ebenso die Kosten unter Einbeziehung der Verlegung für Sonderfliesen wie Bordüren, Dekorfliesen, Kleinmosaikfliesen usw. sowie die höheren Verlegekosten für übergroße Fliesen 30 x 60 cm und größer.

Die Raumecken sind sowohl horizontal als auch vertikal elastisch gefugt. Zu sanitären Einrichtungsgegenständen wird ebenso elastisch abgefugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig gewartet werden. Gerissene Wartungsfugen stellen keinen Mangel dar.

**BAD** – Die Wände werden raumhoch gefliest. Ebenso erhält der Boden einen Fliesenbelag.

## **KÜCHE**

Die Wände im Arbeitsbereich erhalten einen Fliesenspiegel, max. 3,00 m<sup>2</sup>. Ebenso erhält der Boden einen Fliesenbelag.

## **SPEIS, ABSTELL- und HAUSWIRTSCHAFTSRAUM (soweit vorhanden)**

Der Boden erhält einen Fliesenbelag mit umlaufendem Sockel (Höhe ca. 1/3 der Bodenfliesenbreite).

## **Separates WC**

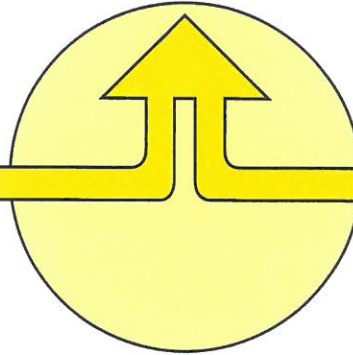
Die Wände in separaten WC-Räumen werden ca. 1,20 m hoch entsprechend der Fliesenbreite gefliest. Der Boden wird komplett gefliest.

## **BALKON bzw. TERRASSE**

Der Bodenbelag wird in Form von Betonplatten ca. 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm im Kiesbett verlegt oder auf Stelzfüsse eingebaut. Alternativ bleibt ein Steinchenbelag aus kunstharzgebundenem Naturstein vorbehalten.

# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 10 -

## 8. Bodenbelagsarbeiten

Im **WOHN- und ESSZIMMER, FLUR, SCHLAF- und KINDER-/ARBEITSZIMMER** wird als Bodenbelag ein Laminat mit umlaufendem Kunststoff-Sockelprofil zum Materialpreis bis 25,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. verlegt.

Alternativ können gleichwertige Bodenbeläge mit entsprechendem Sockel eingebracht werden.

## 9. Malerarbeiten

### **Kellergeschoss -**

Hier werden alle Decken- und Wandflächen weiß gestrichen, außer Betonteile.

### **Wohnungen -**

Hier werden alle Decken- und Wandflächen mit Rauhfaser tapeziert und anschliessend mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

### **Treppenhaus -**

Die Decken und Wände werden im Farbton weiß gestrichen.

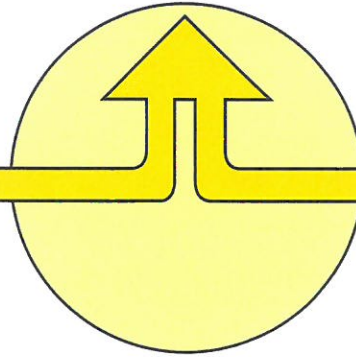
**Stahltüren, Geländer und sonstige Stahlteile** im Gebäude sind grundiert und erhalten einen deckenden Lackfarbenanstrich.

## 10. Aufzugsanlage

Im Gebäude befindet sich ein Aufzug. Hierbei handelt es sich um einen Seilzug, der geräuscharm arbeitet. Die Aufzugsanlage wird nach den Vorschriften und technischen Richtlinien für Aufzugsbauer installiert und montiert sowie vom TÜV geprüft und abgenommen. Der Aufzug führt von der Garagenebene in alle Wohngeschosse bis zum Dachgeschoss. Die technische Ausrüstung wird nach den Richtlinien des TÜV ausgeführt und montiert.

# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 11 -

## 11. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird durch Ein- bzw. Ausfahrt erschlossen. Der Fahrbahnbelag wird in Form von Betonverbundsteinen, alternativ in Form einer Betonplatte mit Besenstrich ausgeführt. Die Parkflächen werden durchnummeriert und gekennzeichnet. Die Toranlage erhält einen elektrischen Torantrieb. Für die Einfahrt wird ein Schlüsselschalter gesetzt. Die Ausfahrt wird durch einen Zugschalter betätigt. Die Tiefgarage wird ausreichend hell beleuchtet und nach den Richtlinien der Garagenverordnung installiert.

## 12. Aussenanlage

Die Zugangswege werden aus Betonverbundsteinen und teilweise aus Pflastersteinen hergestellt. Höhenunterschiede zum Hauseingang werden mit Blockstufen, alternativ mit Rampen überwunden.

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach den Plänen des Landschaftsplaners in Absprache mit dem Bauträger. Die Gartengestaltung beinhaltet die Rohplanie, den Wegebau der Gemeinschaftsflächen und die Bepflanzung einschließlich Einsaat von Grassamen. Eine Anwachsgarantie wird nicht gegeben.

## 13. Veränderungen

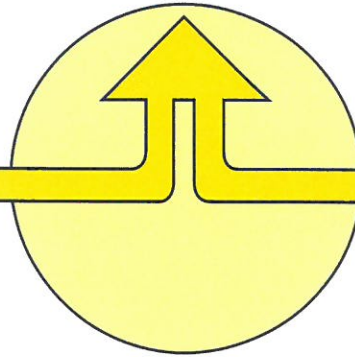
Änderungen durch behördliche Vorschriften und Auflagen sind, soweit nicht mit Mehrkosten verbunden, in der Baubeschreibung enthalten.

Bei Unmöglichkeit der Lieferung der in der Baubeschreibung ausgewiesenen Artikel, bleibt die Lieferung anderer Artikel in der gleichen Qualität und Preislage vorbehalten. Sie dürfen den Wert der Leistung nicht mindern.

Änderungswünsche hinsichtlich der Gestaltung sind rechtzeitig vor Beginn der Rohbauarbeiten nach Rücksprache mit dem Bauträger möglich.

# WERTBAU

# LAUPHEIM GMBH



- 12 -

#### 14. Sonderwünsche

Die Plan- und Prospektunterlagen beinhalten Einrichtungs- und Installationsvorschläge. Für die Ausführung sind allein die Baubeschreibung und die der Notarurkunde beigefügten Pläne maßgebend.

Sonderwünsche hinsichtlich der Innenausstattung werden nach Rücksprache mit dem Bauträger, sofern diese baurechtlich und technisch noch möglich sind, gegen Aufpreis ausgeführt.

Sofern Planänderungen durch den Architekten für die Sonderwünsche notwendig werden, sind diese gesondert mit dem Architekten abzurechnen.

#### 15. Allgemein

Nicht wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zweck der Verbesserung sowie aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufs oder aufgrund von Behördenauflagen bleiben vorbehalten und sind zulässig. Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers. Sie müssen von diesem zusätzlich an die entsprechenden Handwerksbetriebe bezahlt werden. Die im Prospekt, Baugesuch und in den Plänen eingetragene Möblierung sowie Bepflanzung dient nur der Veranschaulichung und ist in den bauseitig zu erbringenden Leistungen nicht enthalten.

#### 17. Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Güte der Bauleistung beträgt 5 Jahre nach BGB.

Laupheim, den 10.11.2017

*Klaus Burkhardt*