



# BAUBESCHREIBUNG

*für das Bauvorhaben: Wohnanlage - Laubachweg, 88471 Laupheim*

## **I. Vorbemerkungen**

Grundlagen der Bauausführung bilden die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil A – C), die einschlägigen DIN-Vorschriften und Energieeinsparverordnung (GEG), die Landesbauordnung (LBO), Mindestschallschutz gemäß DIN 4109, 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 (soweit notwendig) 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 Flächen Gründung zur Ausführung kommen.

### 4. Kellerwände entfällt.

### 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 und 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 GEG 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

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke Laupheim.

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

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

Für die Abrechnung der Heizkosten werden in jeder Wohnung zeitgerechte Messeinrichtungen 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 Messeinrichtungen 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 Erdgeschoss. In jeder Wohnung befindet sich ein Unterverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten.

In Keller- und Nebenräumen erfolgt die Montage auf Putz bzw. Beton (AP) mit Kabelkanälen. Abweichungen sind möglich.

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

#### 3.1 Elektroausstattungen

Die Sprechanlage mit der Briefkastenanlage (Markenfabrikat) wird im Hauseingangselement integriert (sofern dies möglich ist, ansonsten freistehend), besteht aus einer Klingel mit Läutwerk 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 entsprechend den Gegebenheiten ausgeführt.

- 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.
- Außenbereich** (z.B. Hauseingang) - Anzahl bzw. Lichtstärke den Vorschriften entsprechend, Steuerung über Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter.

Die Auswahl der Beleuchtungskörper im Außenbereich 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 o.ä. verlegt.  
Der Käufer wird Vertragspartner des ausrichtenden Unternehmens (über die Hausverwaltung).

- 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)

**Separates WC -**

(sofern im Plan vorgesehen)

1 Deckenbrennstelle  
1 Ausschaltung  
1 Steckdose

**SPEIS bzw. ABSTELLRAUM -**

(sofern im Plan vorgesehen)

1 Deckenbrennstelle  
1 Ausschaltung  
1 Steckdose

**HAUSWIRTSCHAFTSRAUM -**

(sofern im Plan vorgesehen)

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

- 6 -

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

**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* (mindestens 90 x 90 cm) werden auf den Rohfußboden installiert mit einer Einstiegshöhe von 30 mm, verchromte Brausestange 60 cm lang, Brausegarnitur mit Handbrause, verchromte Einhebel-Mischbatterie (unter Putz). Duschtabtrennungen gehören nicht zu den Leistungen des Bauträgers.

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

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

**Separates WC** - sofern in der Planung vorgesehen: *Wandklosett* aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten komplett mit Kunststoff Sitz 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 nach Möglichkeit im Bad.

#### **IV. Ausbau**

##### 1. Estrich

Die Estrichböden werden gemäß DIN 18353 verlegt.

Alle Geschosse und Räume erhalten einen Anhydrid - Fliesestrich auf Trennlage mit Wärme- und Trittschallisolierung. Eventuelle Zement-Estriche „schüsseln“ beim Trocknen. Dies führt zu baustoffbedingten Randabsenkungen und ist 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 tapezierfähigen Gipsputz Maschinenputz auf Trennlage, nach Werksvorschrift ausgeführt. Im Bad und soweit vorhanden im WC (Nassräume) wird ein Zementputz aufgebracht.

Der Außenputz wird als mineralisches Putzsystem ausgeführt. Der Außenputz erhält vorwiegend helle Tönungen.

## Rollladen / Jalousien

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

## 4. Fenster- und Glaserarbeiten

Alle Fenster und Fenster-/Türelemente bestehen aus Kunststoff 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 Wohnungsinnentüren 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 Verschießen ausgeführt.

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

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

#### 6. Fensterbänke

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

#### 7. Fliesenarbeiten

Der reine Materialpreis für die keramischen Wand- und Bodenfliesen (Größe 30 x 60 cm) 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 (größer als 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.

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

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

#### **Separates WC** (soweit vorhanden)

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 mit Abdichtung nach Flachdachrichtlinien (ZVDH).

### 8. Bodenbelagsarbeiten

Im **WOHN- und ESSZIMMER, FLUR, SCHLAF- und KINDER-/ARBEITSZIMMER** wird als Bodenbelag ein Laminat mit umlaufendem Kunststoff-Sockelprofil zum Materialpreis bis 28,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mwst. verlegt.

Alternativ können gleichwertige Bodenbeläge mit entsprechendem Sockel eingebracht werden. Entstehende Mehrkosten hierbei sind vom Käufer zu tragen.

Das Treppenhaus erhält eine Kautschukbelag (Bahnenware)

### 9. Malerarbeiten

#### **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 auf glatten Putz (Q 3) 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 Seilaufzug, 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 vom Erdgeschoss in alle Wohngeschosse bis zum Dachgeschoss. Die technische Ausrüstung wird nach den Richtlinien des TÜV ausgeführt und montiert.

### 12. Aussenanlage

Die Zugangswege werden aus Betonpflaster 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 Einsatz 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.

#### 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 08.01.2022

i. A. 