Baubeschreibung

Stand 14.03.2023

Bauvorhaben:	**Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Stellplatz sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 8 Stellplätze als Doppelparker.** **Bischofsheimer Straße 19, 63477 Maintal-Hochstadt**
Bauherr:	**Susak Immobilien GmbH** **Am Berg 7** **64546 Mörfelden-Walldorf**

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Bauvorhaben

Auf dem Grundstück Bischofsheimer Straße 19, 63477 Maintal-Hochstadt, wird ein Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Stellplatz sowie ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und 8 Stellplätze als Doppelparker errichtet. Der Fertigstellungstermin ist für den 31. März 2025 geplant.

Die Häuser erfüllen die neueste Energieeinsparverordnung.

Das Einfamilienhaus wird schlüsselfertig in konventioneller Massivbauweise mit einem Kellergeschoss (2 Räume zzgl. Hausanschlussraum und HWR), Erdgeschoss (Wohn-/Essbereich, Küche, Gäste-WC, Terrasse), einem Obergeschoss (3 Räume und 2 Tageslichtbäder) und einem Dachgeschoss (3 Räume und Terrasse) ausgeführt. Abweichend von der Baugenehmigung sowie Wohnflächenberechnung, wird das Kellergeschoss nicht zu Wohnzwecken bzw. zur wohnlichen Nutzung ausgebaut.

Das Mehrfamilienhaus wird schlüsselfertig in konventioneller Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und einem Kellergeschoss ausgeführt.
Die hausinterne Erschließung im Mehrfamilienhaus erfolgt über ein Treppenhaus, durchgehend vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Im Untergeschoss sind die Kellerräume der Wohnungen sowie der Technikraum untergebracht. Ansonsten dient das Gebäude in allen weiteren Geschossen zu Wohnzwecken.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung, bemaßte Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Angaben zur Grundstückgröße sowie weiterführende Informationen (z.B. Grundrisse, Schnitte, Ansichten, etc.) können den Anlagen entnommen werden.

Die Dächer werden als Satteldach ausgebildet.

1.2 Leistungsumfang

Der Leistungsumfang umfasst den Entwurf, die Planung sowie die Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Erstellung der Häuser.

1.3 Bauausführung

Die Erstellung der Bauleistung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen Normen, Vorschriften und Richtlinien.
Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände einschließlich Kamin, dienen lediglich der besseren Veranschaulichung, ausschließlich diese Baubeschreibung ist maßgebend für die einzubauende und/oder mitzuliefernde Ausstattung.

2. Erschließung

2.1 Hausanschlüsse

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation sowie Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz.

3. Baunebenkosten

Im Leistungsumfang enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen sowie alle bis zur Hausübergabe anfallenden Verbrauchskosten für Wärme, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase.

4. Rohbauarbeiten

4.1 Abbrucharbeiten

Vollständiger Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung, einschließlich aller gepflasterten und / oder bituminierten Freiflächen.

4.2 Erdarbeiten

Kompletter Erdaushub der Baugruben, Schächte, Kanal- und Leitungsgräben, etc. nach Baugrundgutachten und der Gebäude- und Entwässerungsplanung herstellen und entsorgen.

Verfüllung und fachgerechte Verdichtung der Arbeitsräume, Kanal- und Leitungsgräben usw., Sand-Bettung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach Vorschrift.

Aushubmassen, welche zum Verfüllen benötigt werden, sofern geeignet, werden zur späteren Verwendung seitlich gelagert, ansonsten kommt geeignetes Recyclingmaterial zur Verwendung.

4.3 Entwässerung

Nach der Entwässerungsplanung und den behördlichen Richtlinien / Auflagen herstellen. Das Regenwasser wird in einer Zisterne auf dem Grundstück gesammelt. Schmutzwasserleitungen werden gemäß Fachplanung über einen Revisionsschacht der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

4.4 Gründung

Sauberkeitsschicht aus Magerbeton, alternativ Kiesfilterschicht mit PE-Folienabdeckung, als Unterbau für Fundamente bzw. Bodenplatte in Abhängigkeit von den Vorgaben des Bodengutachters. Bodenplatte, Streifen- und Einzelfundamente, soweit aus Stahlbeton, nach den statischen Vorgaben, einschließlich Fundamenterder und Potenzialausgleich nach VDE-Vorschrift.

4.5 Abdichtung

Die Abdichtung der Bauwerke im Bereich der erdberührenden Bauteile, Stahlbeton-Böden und Stahlbeton-Außenwände des Untergeschosses in Ortbeton als WU-Konstruktion.

4.6 Tragende Wände

Erdberührte Außenwände als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion, gemäß Statik und Planung.

Außenwände ab EG bis DG aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk nach Statik und den schall- / wärmetechnischen Erfordernissen.

Innenwände UG aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk nach Statik und den schall- / wärmetechnischen Erfordernissen.

Innenwände ab EG bis DG aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk nach Statik und den schall- / wärmetechnischen Erfordernissen.

4.7 Decken

Keller-, Erd- und Obergeschossdecken aus Stahlbeton nach Statik als Filigran-Elementdecken mit Ortbetondruckschicht oder gleichwertiger Ortbetonausführung. Oberflächenqualität der Unterseiten der Decken für Anstrich geeignet, bei Fertigteil-Elementdecken werden nur die Deckenstöße (in allen Geschossen) gespachtelt.

4.8 Treppen / Podeste

Massivtreppen im Mehrfamilienhaus aus Stahlbeton nach Statik, Ortbeton geschalt oder Fertigteilelemente, Oberflächenqualität der Wangen und Untersichten für Anstrich geeignet. Treppenläufe von den aufgehenden Wänden getrennt, Podeste mit Schallentkopplung von den Decken und Wänden mittels Schöck-Schall-Tronsolen oder gleichwertig. Eine wärmegedämmte Bodeneinschubtreppe (70/130 cm) führt zum nicht ausgebauten Spitzboden.
Innentreppen im Einfamilienhaus werden als Stahltreppen mit Stufen aus Massivholz (Buche) ausgeführt.

4.9 Balkone / Terrasse DG

Massivbalkone aus Stahlbeton nach Statik. Balkonplatte mit seitlicher, umlaufender Aufkantung und Gefälle nach Planung, für Betonplattenbelag auf Stelzlager, Format 60 cm x 60 cm x 4 cm.
Oberflächenqualität der Untersichtseite Balkonplatte und der äußeren Sichtseiten der Aufkantung für Anstrich geeignet. Der Balkon wird mittels Schöck-Isokörben oder gleichwertig thermisch von der Decke getrennt.

Terrasse DG im Einfamilienhaus: Folienbahnabdichtung / Schweißbahn auf Gefälledämmung gemäß Wärmeberechnung, Belag aus Betonplatten 60 cm x 60 cm x 4 cm, grau auf Stelzlager.

4.10 Sonstige Betonbauteile

Wände, Stützen, Unter- und Überzüge, Konsolen, etc., soweit vorhanden, in Stahlbeton nach Vorgabe der Statik. Soweit die Oberflächen nicht verputzt, verkleidet oder wärmegedämmt werden, Ausführung der Oberflächen für Anstrich.

4.11 Dämmung

Alle Betonbauteile und Mauerwerk mit Verbindung Außen-Innenbereich werden entsprechend Wärmeschutznachweis wärmegedämmt.

4.12 Ringanker

Oberer Wandabschluss der Mauerwerkswände im Dachgeschoss nach statischem Erfordernis aus bewehrten Mauerwerks U-Schalen oder alternativ als Stahlbeton-Ringbalken.

4.13 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktionen der Satteldächer werden zimmermannsgerecht als Sparren- oder Pfettendach nach Maßgabe der statischen Erfordernisse aus Nadelholz und mit Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutznachweis erstellt.

4.14 Dacheindeckung

Die Dächer werden mit Betondachsteinen Tegalit (schwarz matt) gedeckt.

5. Ausbau

5.1 Dachdecker / Spengler

Die Dacheindeckungen verstehen sich jeweils einschließlich aller erforderlicher Formteile und Randverwahrungen, Rohr- und Entlüftungseinfassungen und an aufgehenden Bauteilen mit Wärmedämmung und trittsicherer Profilabdeckung zur sach- und fachgerechten Erstellung der Dacheindeckungen nach den Dachdecker- und Verlegerichtlinien des Deckungsherstellers.
Mauerwerksabdeckungen aus gekantetem Aluminiumblech, seitlicher (freier) Überstand. Dachrinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt, einschließlich aller zugehörigen Dachrandanschlüsse. Die Fallrohre werden vor der Wand angebracht und ca. 80 cm über dem Gelände in Standrohre SML oder gleichwertig geführt.

5.2 Nichttragende Innenwände

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss aus 10 cm starken doppelt beplankten Gipskartonständerwänden, System Fabrikat Knauf oder gleichwertig, in den Nassbereichen in hydrophobierter Ausführung.

Mauerwerkswände im Keller aus Kalksandsteinmauerwerk 11,5 cm stark mit gleitendem Deckenanschluss.

5.3 Fenster, Fenstertüren

Kunststoff-Mehrkammer-Profilfenster Fabrikat VEKA oder gleichwertig, 3-fach-Wärmeschutzverglasung nach Wärmeschutznachweis EnEV 2016, Flügel- und Blendrahmen mit Stahlkernverstärkung, drei rundumlaufende Gummidichtungen, Einhand-Dreh-Kipp-Markenbeschlag mit Pilzkopfverriegelung nach Herstellersystem, Rahmenfarbe außen in Quarzgrau RAL 7039 oder farblich ähnlich, innen weiß. Fenstertüren als Dreh- bzw. Drehkipptüren, Fenster als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel und nach der Gebäudeplanung des Architekten.

Velux Dachfenster mit manueller Schwingfunktion im DG. Im Spitzboden sind keine Dachfenster vorgesehen.

Alle Beschläge im Erdgeschoss und Kellergeschoss einbruchhemmend in Anlehnung Stufe RC 2, einschließlich abschließbarer Fenstergriffe. Alle anderen Beschläge werden einbruchhemmend in Anlehnung Stufe RC 1 ausgeführt. Einbau der Fensterelemente, äußere und innere Abdichtung nach RAL.

5.4 Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium, sowie seitlich aufgeschobenen Abschlussprofilen, passend zu den Fenstern. Innenfensterbänke, sofern nicht gefliest, aus Naturstein Padang Dunkel.

5.5 Rollladenkästen und Rollläden

Alle Fenster im Einfamilienhaus und im Mehrfamilienhaus in den Wohnungen inkl. der Küchen (ausgenommen Dachfenster, Treppenhausfenster, Kellerfenster, Kellerfenster im Hobbyraum sowie in sonstigen Abstellräumen) erhalten eingeputzte Rollladenkästen mit elektrischen Alu-Rollläden ohne Zentralsteuerung, Farbe grau.

5.6 Briefkästen beim Mehrfamilienhaus

Freistehende Briefkastenanlagen im Eingangsbereich mit integrierter elektrischer Klingel und Videogegensprechanlage (Fabrikat Max Knobloch, Farbe Quarzgrau RAL 7039 oder farblich ähnlich und gleichwertig).

5.7 Putz- und Trockenbauarbeiten

Außenputz als Wärmedämmverbundsystem WDVS mit Dämmstärke nach Wärmeschutznachweis.
Dämmstärke für Sockel nach Wärmeschutznachweis, Sockelputz als Zementglattputz für Anstrich.
Zum Einsatz gelangt ausschließlich ein komplettes Herstellersystem, Fabrikat Sto oder gleichwertig, nach Farbkonzept des Architekten. Korngröße 2 mm.

Innenputz als einlagiger, glatter Gipsputz nach Vorschrift. Verputzt werden sämtliche Mauerwerkswände im Einfamilienhaus und in den Wohnungen im Mehrfamilienhaus sowie die Treppenhauswände treppenraumseitig im Kellergeschoss.
Die Wände und die Decken im Keller, die nicht zu Wohnräumen gehören (Kellerräume, Abstellräume, Technikraum oder ähnliche) werden nicht verputzt.

Gipskartonverkleidungen und Montagewände werden gespachtelt.

Die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen werden nur verputzt, sofern in Ortbeton ausgeführt, bei Fertigteildecken werden nur die Deckenfugen gespachtelt.

Vorsatzschalen für Sanitär-Vorwandinstallationen werden in 2-lagiger Gipskartonständerbauweise, System Fabrikat Knauf oder gleichwertig, hergestellt. Die Installationsschächte werden nach erfolgter Montage der Haustechnik ebenfalls in Gipskartonständerbauweise geschlossen.

5.8 Estricharbeiten

Das Einfamilienahaus und die Wohnungen im Mehrfamilienhaus erhalten einen schwimmenden Estrich auf verlegter Fußbodenheizung, Dämmung mit Dämmstärke nach Vorschrift für Trittschallschutz und gemäß Wärmeschutznachweis.

Kellerräume im Einfamilienhaus erhalten einen schwimmenden Estrich auf Dämmung. Die Dämmstärke richtet sich nach dem Wärmeschutznachweis.

Der Haustechnikraum im Mehrfamilienhaus erhält einen Zement-Verbundestrich auf Trennlage, die übrigen Kellerräume, die keinen Wohnzwecken dienen (Abstellräume, Flur sowie das Treppenhaus), erhalten einen Zement-Verbundestrich auf Trennlagen, wenn erforderlich zusätzlich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

5.9 Fliesenarbeiten / Natursteinarbeiten

Treppenhaus KG-DG im Mehrfamilienhaus: Die Treppenläufe (Tritt-/Setzstufen) und Podeste werden mit Naturstein nach Wahl des Architekten und Bauträgers belegt.

Der Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen ohne Sockel beträgt 30,00 €/m² inkl. gesetzl. MwSt., Wandfliesen bis Format 60/30 und Bodenfliesen bis 60/60 ohne Mehrpreis.
Bemusterung vor Ort.

Einfamilienhaus

WC EG: Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen, Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m.

Familienbad OG: Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen, Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m sowie im Dusch- und Badewannenbereich 2,00 m hoch.

Duschbad OG: Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen, Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m sowie im Duschbereich 2,00 m hoch.

Das gesamte Kellergeschoss einschließlich HWR, Technikraum sowie andere Kellerräume, werden nicht gefliest und erhalten keine Bodenbeläge.

Wohnungen im Mehrfamilienhaus

WC/Dusche: Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen, Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m sowie im Duschwannenbereich 2,00 m hoch.

Bad: Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen, Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m sowie im Dusch- und Badewannenbereich 2,00 m hoch.

Der Abstellraum (HWR) erhält Bodenfliesen einschließlich Fliesensockel.

Verlegung der Fliesen im Dünnbettverfahren auf vorhandene Untergründe, geklebt.

Elastische Verfugung (keine Hinterlegung) aller negativen Ecken in Wand und Boden sowie Bad- und Brausewannenanschlüsse. Die Außenecken der Wandbeläge werden (wenn erforderlich) mit Aluminiumeckschienen hergestellt.

Isolierung Bad: Abdichtung mit Streichisolierung, Fabrikat Ardex oder gleichwertiges System, Boden vollflächig und Wände im Spritzwasserbereich von Bade- und Duschwanne isoliert einschließlich Dichtbänder, komplettes System nach Verlegerichtlinien des Herstellers.

5.10 Bodenbelagsarbeiten

Alle nicht gefliesten Räume im Einfamilienhaus und in den Wohnungen im Mehrfamilienhaus, erhalten einen 2-Schicht-Parkettboden, Fabrikat Boen Eiche Basic Natural lackiert oder gleichwertig, Stabgröße 10x70x470 mm. Sockelleisten, Farbe Weiß, 16x58 mm Modell Cube.

Der Materialpreis für das Parkett ohne Sockel beträgt 30,00 €/m² inkl. gesetzl. MwSt.

5.11 Türen

Haustüranlage im Einfamilienhaus: Ausführung als Holz-Rahmentür, Firma Schöb, Modell Classic, glattes Türblatt mit sicherer, einbruchhemmender Dreifachverriegelung mit verstärkten Bändern, ausgeführt nach Planung und Wahl des Bauträgers. Drückergarnitur innen und Stoßgriff außen in Edelstahlausführung, dreifachverriegelt.

Haustüranlage im Mehrfamilienhaus: Ausführung als Aluminium-Rahmentür mit Füllung, Seitenteil aus VSG-Sicherheitsglas nach Planung und Wahl des Bauträgers.
Drückergarnitur innen und Stoßgriff außen in Edelstahlausführung, elektrischer Türöffner, dreifachverriegelt.

Wohnungseingangstüren im Mehrfamilienhaus: JELD-WEN Schallschutztür mit Türspion Typ 48 Rw, R=37dB, Rundprofil Schalldämmwert Rw, R=37 dB Schallschutzklasse 3, Dreifachverriegelung, Oberfläche Brillantweiß WL 16.
JELD-WEN Schallschutz-Holzzarge Typ 48 Professional, Oberfläche Brillantweiß WL 16, Ausführung in mm 2235 x 935 x 270

Die Innentüren werden als glatte Holz-Röhrenkerntüren mit Futter und Bekleidung ausgeführt, Normfalz. Türhöhe Rohbaumaß ca. 2,13 m. Oberflächen weiß. Fabrikat JELD-WEN Röhrenspankerntür, Optima 30 Rundprofil. Drückergarnitur in Edelstahl, Fabrikat Hoppe, Serie Stockholm.

Im Mehrfamilienhaus kommt eine Zentral-Sicherheits-Schließanlage zur Ausführung.
Hausschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustür und Keller nach Schließplan, pro Wohneinheit werden drei Schlüssel übergeben, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung übergeben.

5.12 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Einfamilienhaus: Treppen und Treppengeländer in Stahlkonstruktion.

Mehrfamilienhaus: Treppengeländer innen als Rundstahlgeländer in Edelstahl mit Edelstahl-Handlauf ca. 40 mm. Balkongeländer als Flachstahlgeländer, feuerverzinkt mit Endanstrich, Farbe Quarzgrau RAL 7039 oder farblich ähnlich.

5.13 Maler- und Tapezierarbeiten

Die geputzten und / oder gespachtelten Wand- und Deckenflächen (ausgenommen Bäder und WCs) im Einfamilienhaus und in den Wohnungen vom Mehrfamilienhaus (soweit nicht mit Fliesen belegt) werden gespachtelt, mit Malervlies fein tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die Wände des Treppenhauses (Keller bis DG) werden gespachtelt, mit Malervlies fein tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß matt gestrichen.

Im Keller (ausgenommen Treppenhaus) werden alle Wand- und Deckenflächen geweißt, diese Räume werden nicht verputzt.

Die Fußböden in Kellerräumen vom Mehrfamilienhaus, die nicht zu Wohnzwecken dienen (Abstellräume und Technikraum), erhalten einen Staub bindenden Kunststoffanstrich mit Sockel, 15 cm hoch.

Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt und/oder in Edelstahl ausgeführt, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung.

Außenliegende Mauerwerks- und/oder Betonflächen, deren Oberflächen nicht verputzt, verkleidet oder wärmegedämmt werden, erhalten einen geeigneten Außenanstrich.

6. Haustechnik

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben wird an das öffentliche Entwässerungs-, Wasser-, Elektro- und Telefonnetz angeschlossen, einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse und der ortsüblichen Messeinrichtungen.

Die Verbrauchszählung für Wärme, Kalt- und Warmwasser in den Wohnungen erfolgt über anzumietende Verbrauchszähler, die Wärmezähler werden in den Heizkreisverteilerkästen, die Kalt- und Warmwasserzähler in den Steigeschächten im Bad/Küche installiert.

6.2 Energieversorgung

Die Heizzentrale im Einfamilienhaus besteht aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Außeneinheit der Wärmepumpe wird außerhalb des Hauses montiert. Dimensionierung der gesamten Heizungsanlage einschließlich der Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt nach Fachplanung und Herstellervorgabe, der Hausanschluss befindet sich im Kellergeschoss.
Die Heizwärme wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt, die Regelung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Steuerung, Auslegung nach DIN EN 12831 Heizlastberechnung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen heizungsseitig angeschlossenen Warmwasseraufbereiter, Auslegung gemäß Norm.

Die Heizzentrale im Mehrfamilienhaus besteht aus Gasbrennwertkessel und aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe als Hybridanlage, die Außeneinheit der Wärmepumpe wird neben dem Eingangsbereich montiert. Dimensionierung der gesamten Heizungsanlage einschließlich der Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt nach Fachplanung und Herstellervorgabe, der Hausanschluss befindet sich im Kellergeschoss (Technikraum).

Die Heizwärme wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einem raumluftunabhängigen Brennwert-Heizkessel (Fabrikat Viessmann oder gleichwertig) erzeugt, die Regelung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Steuerung, Auslegung nach DIN EN 12831 Heizlastberechnung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen heizungsseitig angeschlossenen Warmwasserbereiter (Fabrikat Viessmann oder gleichwertig), Auslegung gemäß Norm-Wohnungszahl. Das Abgas wird über einen Schornstein über das Dach geführt, Dimensionierung nach Fachplanung.

6.3 Heizsystem

Alle Wohnbereiche im Einfamilienhaus erhalten eine Fußbodenheizung, ausgenommen Kellergeschoss. Der Kellerflur erhält einen Heizkörper. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate (ausgenommen Kellergeschoss) in Verbindung mit Stellantrieben in den Verteilerkästen geregelt, komplettes System nach Herstellervorgabe.

Alle Wohnbereiche in den Wohnungen im Mehrfamilienhaus erhalten eine Fußbodenheizung. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate in Verbindung mit Stellantrieben in den Verteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon sind Abstell- und Hauswirtschafträume, Spitzböden sowie Flure. Komplettes System nach Fachplanung und Herstellervorgabe.

Das Treppenhaus sowie Kellergeschoss werden nicht beheizt.

In den Hauptbädern wird je ein Handtuchheizkörper mit Elektro-Anschluss installiert.

Rohrleitungen im Keller und in den Steigeschächten Mehrschichtverbundrohr, die Fußbodenheizleistungen werden als mehrfach vernetztes PEX-Rohr gemäß DIN 16892, sauerstoffdicht gemäß DIN 4726 hergestellt und im Fußbodenaufbau auf Dämmung nach Wärmeschutznachweis unter Estrich verlegt. Wärmedämmung nach den derzeit gültigen Vorschriften der Heizungsanlageverordnung (Baustoffe Klasse A), der Einbau der Tritt- und Wärmeschutzdämmung im Bereich der Fußbodenheizung erfolgt durch den Heizungsbauer. Rohrisolierungen entsprechend der Heizanlagenverordnung.

In den Wohnungen und im Treppenhaus werden alle Leitungen in Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich verlegt, im Haustechnikraum Aufputz-Montage.

6.4 Sanitär

6.4.1 Be- und Entwässerung

Zentrale Warmwasserversorgung für Küche, WC, Bäder mit Zirkulationsleitung.
Entwässerungsleitungen als muffenloses Gussrohr SML bei Fallsträngen, sonst in Kunststoff HT-Rohren.

Die Trinkwasserinstallation beginnt hinter dem Hauswasserzähler, Anschlussstrecke bestehend aus Wasserzähler, Filter und Absperreinrichtung.

Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen nach DIN 1988 verlegt, Stränge und Anbindeleitungen innerhalb der Räume aus zugelassenem Kunststoffrohr.

Alle Kaltwasserleitungen erhalten eine Isolierung gegen Schwitzwasser, die Dämmstärke (Kalt,-Warmwasser und Zirkulation) entspricht der Heizungsanlagenverordnung. In Steigeschächten ist ein Oberflächenschutz in Alukaschierung vorgesehen und in sonstigen sichtbaren Bereichen mit schwer entflammbarer Kunststoff-Folie Isogenpak SE. Für den Bereich der Deckendurchgänge sind nicht brennbare Mineralfaserschalen A1 vorgesehen, in Wandschlitzen können auch Isolierschläuche z.B. Missel-Robust oder gleichwertig Verwendung finden.

Im Einfamilienhaus und in den Wohnungen sowie im Treppenhaus werden alle Leitungen in Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich verlegt, im Technikraum Aufputz-Montage.

6.4.2 Sanitärobjekte

Als Objekte werden nur geprüfte Markenobjekte in Standardfarbe weiß ausgeführt.

Vorgesehene Ausstattung - Anzahl Objekte nach der vorgelegten Bauantragsplanung, nachstehend sind Art, Zubehör und Qualitätsmerkmale der Objekte beschrieben.

<u>Einfamilienhaus</u>

Küche	1 Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vor der Wand installiert, einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss.
WC EG	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway).
	1 Handwaschbecken, ca. 45 cm, mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway, Einhebel-Mischbatterie hansgrohe, Serie Metris).
Familienbad OG	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway).
	1 Handwaschbecken, ca. 65 cm mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway) mit Einhebel-Mischbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris).
	1 Acrylbadewanne 180/80 cm (Fabrikat Vigour, Serie Derby).
	1 Einhandwannen-Füllbatterie (Serie Metris, Fabrikat hansgrohe) mit Handbrause zur Wannenrandmontage.

	1 Duschrinne ESS Basic Drain Fliese 800 mm gerade Ausführung, Einhebel-Mischbatterie Aufputz (Fabrikat: hansgrohe, Serie Metris) mit Handbrause und Brausestange (Fabrikat Hansgrohe, Serie Croma 100).
Duschbad OG	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway). 1 Handwaschbecken, ca. 65 cm mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway) mit Einhebel-Mischbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris).
	1 Duschrinne ESS Basic Drain Fliese 800 mm gerade Ausführung, Einhebel-Mischbatterie Aufputz (Fabrikat: hansgrohe, Serie Metris) mit Handbrause und Brausestange (Fabrikat Hansgrohe, Serie Croma 100).
Hausanschlussraum	Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss über eine fäkalienfreie Kleinhebeanlage für Waschmaschine.
Terrasse	1 Außenzapfstelle mit Absperrventil und Frostschutz im EG.

<u>Wohnungen im Mehrfamilienhaus</u>

Küche	1 Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vor der Wand installiert, einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss.
Duschbad	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway).
	1 Handwaschbecken, ca. 45 cm mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway) mit Einhebel-Mischbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris).
	1 Duschrinne ESS Basic Drain Fliese 800 mm gerade Ausführung, Einhebel-Mischbatterie Aufputz (Fabrikat: hansgrohe, Serie Metris) mit Handbrause und Brausestange (Fabrikat Hansgrohe, Serie Croma 100).
Bad	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway).
	1 Handwaschbecken, ca. 65 cm mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway) mit Einhebel-Mischbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris).
	1 Acrylbadewanne 180/80 cm (Fabrikat Vigour, Serie Derby).
	1 Einhandwannen-Füllbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris,) mit Handbrause zur Wannenrandmontage.
	1 Duschrinne ESS Basic Drain Fliese 800 mm gerade Ausführung, Einhebel-Mischbatterie Aufputz (Fabrikat: hansgrohe, Serie Metris) mit Handbrause und Brausestange (Fabrikat Hansgrohe, Serie Croma 100).
WC	1 Tiefspül-WC wandhängend, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit softclose Deckel, mittelschwere Ausführung (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway).

	1 Handwaschbecken, ca. 45 cm mit Wasseranschluss (Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway) mit Einhebel-Mischbatterie (Fabrikat hansgrohe, Serie Metris).
HWR	Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss für Waschmaschine im HWR oder in der Küche.
Terrassen	1 Außenzapfstelle mit Absperrventil und Frostschutz im EG, OG und DG je Wohnung.

Spiegel und Duschtrennwände sind nicht enthalten.

7. Elektroinstallation

Elektroinstallation als komplette Installation nach Vorschrift der VDE, DIN und Vorschriften des Versorgungsträgers. In den Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz, in Kellerräumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, Aufputz.

Enthalten ist die vollständig betriebsfertige Installation aller technischen Einrichtungen, der Heizungs- und Warmwasserversorgung, etc., soweit eine Elektroversorgung erforderlich ist.

Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen nach Auslegung, Hausanschluss- und Zählereinrichtung nach Vorgabe des Versorgungsträgers im Technikraum Keller. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden über Allgemeinzähler erfasst, Anordnung im Zählerschrank Keller.

Als Schalterprogramm kommt das Programm der Firma Gira, Serie Standard 55, zur Ausführung.

Batteriebetriebene Rauchmelder nach Hessischer Bauordnung (HBO) in Flur sowie allen Schlaf- und Wohnräumen.

7.1 Ausstattungen der einzelnen Räume

<u>Einfamilienhaus</u>

Flur / Diele	2 Deckenauslässe mit Tasterschaltung 1 Einfachsteckdose
Treppe UG bis DG	je Treppenlauf 2 Wechselschalter mit 1 Wandauslass
WC EG	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Einfachsteckdosen 1 Raumthermostat
Bäder OG	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Einfachsteckdosen 1 Raumthermostat
Hausanschlussraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Trockner
Küche	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Anschluss für Elektroherd (Drehstrom) 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Kühlschrank

	1 Steckdose für Dunstabzug 2 Doppelsteckdosen und 2 Einfachsteckdosen in Arbeitsplattenhöhe
Wohnen / Essen	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 1 Deckenauslass mit Serienschaltung 1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 4 Einfachsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Schlafen / Ankleide OG	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 2 Einzelsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Zimmer OG / DG	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Terrassen	1 Wandauslass und 1 Einfachsteckdose mit Deckel, von innen über Kontrollschalter abschaltbar
Kellerräume je	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 1 Einzelsteckdose

<u>Allgemein im Einfamilienhaus</u>

Außenbrennstelle	1 Wandleuchte am Hauseingang, Bewegungsmelder.
Klingel im Außenbereich	1 Klingeltaster am Hauseingang, verbunden mit Signalgeber.

<u>Wohnungen im Mehrfamilienhaus</u>

Flur/Diele	2 Deckenauslässe mit Tasterschaltung 1 Einfachsteckdose
WC	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Einfachsteckdosen 1 Raumthermostat
Duschbad	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Einfachsteckdosen 1 Raumthermostat
Bad	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Ausschaltung 2 Einfachsteckdosen 1 Raumthermostat
HWR	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Trockner
Küche	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ausschaltung 1 Anschluss für Elektroherd (Drehstrom) 1 Steckdose für Spülmaschine

	1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Dunstabzug 2 Doppelsteckdosen und 2 Einfachsteckdosen in Arbeitsplattenhöhe
Wohnen/Essen	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 1 Deckenauslass mit Serienschaltung 1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 4 Einfachsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Schlafen	2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 2 Einzelsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Zimmer	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen 1 CAT 7 / LAN Anschlussdose 1 Raumthermostat
Spitzboden	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 1 Einzelsteckdose
Terrasse/Balkon	1 Wandauslass und 1 Einfachsteckdose mit Deckel, von innen über Kontrollschalter abschaltbar
Kellerraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Einfachsteckdose Jeweils aufgelegt auf Wohnungszähler

<u>Allgemein im Mehrfamilienhaus</u>

Außenbrennstelle	1 Wandleuchte am Hauseingang, Bewegungsmelder.
Treppenhaus	2 Wandlampen pro Geschoss
Haustür-Sprechanlage	Systemtelefon für Wechselsprechverkehr, mithörgesperrt, mit eingebautem Läutwerk, Farbe weiß, im Flur jeder Wohnung. Klingelanlage, Videogegensprechanlage angeordnet in der Außenwand, elektrischer Türöffner für Haustür.
Gemeinschaftsräume	Alle Gemeinschaftsräume, Technikraum, Flure im KG und dergleichen, werden ausreichend nach den Erfordernissen beleuchtet. Flur/Schleuse im KG mit Bewegungsmelder.

8. Lüftung im Mehrfamilienhaus

Das Haus wird über Rollladenlüfter oder Fensterfalzlüfter oder gleichwertig belüftet. Die verbrauchte Luft wird durch Absaugung in den Bädern und Hauswirtschaftsräumen über zentrale Abluftanlage abgeführt oder mit Einzelraumlüftern. Durch das Lüftungskonzept können die Decken in den Bädern, WC und HWR teilweise abgehängt werden.

Küchendunstabzüge sind von den Nutzern nur im Umluftbetrieb zu betreiben, nicht im Abluftbetrieb. Bei Nichtbeachtung dessen wird die ordnungsgemäße Funktionsweise der oben beschriebenen Lüftungstechnik außer Kraft gesetzt. Ferner wird durch Betrieb einer Ablufthaube kalte Außenluft angesaugt, wodurch sich der Wärmebedarf erhöht und die Anforderungen der EnEV nicht mehr erfüllt werden.

9. Doppelparker

Doppelanlagen mit insgesamt 8 Stellplätzen, oberste Plattform bodeneben und im abgesenkten Zustand überfahrbar sowie als Stellplatz nutzbar. Separater Wartungsschacht mit Schachtleiter und Durchgang zur Grube. Fabrikat WÖHR Parklift oder gleichwertig.

10. Außenanlagen

Die Balkone erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten 60 cm x 60 cm x 4 cm, auf Stelzlager Unterbau verlegt, Fugen offen.

Versickerungsfähige Pflasterflächen nach Planung frostfrei auf fachgerechtem Unterbau nach Vorschrift verlegt.

Zugang Hauseingang, Zufahrt Stellplatz und Abstellfläche für Mülltonnen: Verbundsteinpflaster, Farbton anthrazit, Ausführung versickerungsfähig.

Die Gartenterrassen erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten 60 cm x 60 cm x 4 cm, Farbton betongrau, auf frostfreiem Unterbau und Plattenbett aus gebrochenem Hartgestein verlegt, Fugen offen.

Das Grundstück wird mit Doppelstabzaun (Farbe anthrazit), Höhe 1,25 m, eingezäunt und Mutterboden angelegt. Die Abgrenzung der Gartenfläche EG untereinander sowie alle weiteren Anpflanzungen, Hecken (zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen) erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

Die Garage am Einfamilienhaus wird gemauert und erhält ein Sektionaltor sowie eine Tür zum Garten.

11. Allgemeine Hinweise

Die Badezimmer sind als Wohnbad konzipiert und somit kein Nassraum. Die Abdichtung erfolgt in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen.

Soweit diese Baubeschreibung Lücken aufweisen sollte, erfolgt die Leistung in mittlerer Art und Güte nach Ermessen des Bauherrn. Änderungen in der Bauausführung, die eventuell behördlich auferlegt werden oder sich als technisch notwendig und erforderlich oder zweckmäßig erweisen, sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen bleiben ausdrücklich dem Verkäufer vorbehalten.

Pläne, Bilder, Werbe- und Verkaufsunterlagen oder sonstige Veröffentlichungen in Medien, Tageszeitungen oder Internet, ebenso wie Aussagen von Vertriebsmitarbeitern sind nicht Vertragsbestandteil.
Bei Zweifeln über die zu erbringenden Bauleistungen gehen die textlichen Beschreibungen dieser Baubeschreibung und des Kaufvertrages den Planzeichnungen und der in der Baugenehmigung enthaltenen Baubeschreibung vor.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht für normale Abnutzung, Fehlbedienung und Verbrauchsteile haftet. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, Bauteile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Silikonfugen, Dichtungen, Lager, Schutzanstriche, Pumpen, Heizungsteile, Übergabestationen, Rückstauklappen, Hebeanlagen, Toranlagen, Fenster- und Rollläden etc.) laufend durch einen Fachkundigen warten und einstellen zu lassen und sie dadurch in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfertigen Zustand zu erhalten. Er verpflichtet sich, dies dem Verkäufer, z.B. durch Vorlage des Wartungsberichts, im Rahmen einer Mängelanzeige nachzuweisen. Der Verkäufer haftet nicht für Mängel, die auf einem Verstoß gegen die vorstehenden Verpflichtungen beruhen.

Dauerelastische Verfugungen unterliegen Angriffen von Mikroorganismen und Schrumpfprozessen. Sie sind als sogenannte Wartungsfugen vom Erwerber regelmäßig zu pflegen und zu warten. Bei nicht ausreichender Pflege muss die Wartungsfuge aus hygienischen und optischen Gründen ggf. bereits innerhalb der Gewährleistungszeit erneuert werden.

Holz ist ein Naturprodukt und unterliegt dadurch z.B. Austrocknung, Schwindungen und Verdrehungen oder Rissen. Dies ist eine zu tolerierende Materialeigenschaft, welche nicht als Qualitätsverlust einzustufen ist.

Die Einhaltung der Maßtoleranzen im Hochbau DIN 18202 / 18203 werden zugesichert. Das Bauwerk wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Setz- und Schwindrisse, - bei Mauerwerk, Beton- und Holzbauteilen – können innerhalb den vorgenannten Toleranzen auftreten und sind statisch unbedenklich.

Mörfelden-Walldorf, im März 2023