

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Projekt: Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in Energieeffizienzbauweise
mit je 10 Wohneinheiten sowie
10 TG-Stellplätzen und 5 Außenstellplätzen je Haus

Bauort: 56841 Traben-Trarbach, OT Wolf, In den Hupen 1

Stand: 28.04.2022

Bauherr:

freiRaum³ Moselresidenz Traben-Trarbach GmbH
Rodener Straße 35
66740 Saarlouis
Tel. 06831 -7642657

Planung - Bauleitung:

BauArt

Mobil: 0152 05642728

E-Mail: info@bauart-projektmanagement.de

Vorbemerkung

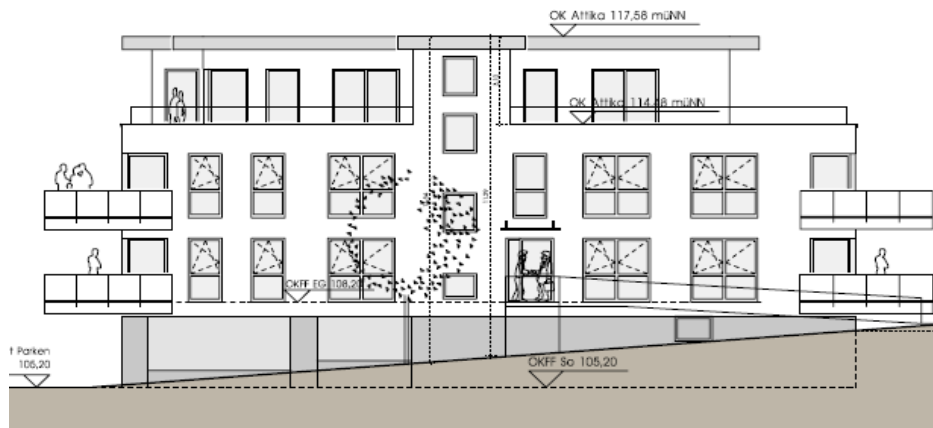
Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Das Bauvorhaben umfasst nach derzeitigem Planungsstand den Neubau von 3 baugleichen Mehrfamilienhäusern (Gebäude A, B und C). Hier werden im EG, OG und ST insgesamt jeweils 10 Wohnungen errichtet. Im Sockelgeschoss sind jeweils Abstell- und Funktionsräume vorgesehen. Im offenen, aber überdeckten Bereich, werden die jeweiligen PKW-Stellplätze errichtet.

Die Gebäude werden barrierefrei und stufenfrei von der Straße bis zum Hauseingang erschlossen. Von der Straße „In den Hupen“ aus erfolgt für alle 3 Gebäude eine gemeinsame PKW-Zufahrt auf das Grundstück. Von diesem Weg aus wird jeweils der überdeckte PKW-Stellplatz-Bereich unter den Erdgeschosswohnungen angefahren. Im Außenbereich entlang dieses Weges werden noch weitere Stellplätze mit Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen hergestellt.

Für die Häuser A, B und C wird ein gemeinsamer Spielplatz für Kleinkinder angelegt. Die Gestaltung des Bauvorhabens wird, sofern nicht bereits in dieser Beschreibung festgelegt, durch den Bauträger bestimmt. Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, diese Baubeschreibung, die Fachplanung, die EnEV 2021 Berechnung als Energieeffizienzhaus und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die in Plänen und Prospekten dargestellten Möbel, Küchen, Duschkabinen und Trennwände stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und sind nicht Vertragsgegenstand.

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1



Allgemein

Architektenleistungen

Erarbeitung der Entwurfs- und Vorplanung, bis zur Einreichung der Genehmigungsplanung.

Ingenieurleistungen

Statische Berechnung einschließlich der Konstruktionspläne - Wärmeschutzberechnung als Effizienzhaus nach EnEV 2021- Schallschutznachweis nach VDI 4100:2012 - Werkplanung – Bodengutachten

Bauleitung

Die Koordination und die bautechnische Überwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen, notwendige behördliche Genehmigungen und sonstige Abnahmen.

Vermessungsleistungen

Absteckung des Bauvorhabens und Einmessung der Grundstücksfläche.

Baunebenkosten

Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungskosten, Kanalbeiträge und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Wasser bis zur Fertigstellung enthalten. Bauwasser und Baustrom sind bis zur Wohnungsabnahme im Kaufpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen und Fernsehen.

Rohbau

Entwässerung/Kanalisation/Drainage

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser wird nach den örtlichen Vorschriften und Ausführungsplanung an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Die Ausführung erfolgt als PVC-Rohr (KG- Rohr). Zu Kontroll- bzw. Reinigungszwecken werden Revisionsschächte eingebaut.

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Abdichtungsarbeiten

Alle erdberührenden Bauteile des Kellergeschosses (Nutzräume) werden gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser als „Weiße Wanne“ ausgeführt.

Gründung/Erdarbeiten

Fundamente nach Statik, biegesteife Bodenplatte im Zusammenhang mit den Kellerwänden als „Weiße Wanne“, einschl. Baugrubenaushub, lt. Bodengutachten.

Decken

Stahlbeton bzw. Fertigteile, nach Statik

Außenwände/Tragende Innenwände

Massivbauweise

Außenwände entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung und Statischen Anforderungen 36,5 cm Poroton, Wohn-/Abschlusswände und tragende Innenwände 24 cm Kalksandstein, sonstige Innenwände mit Kalksandstein Leichtmauerwerk.

Treppen/Personenaufzug

Stahlbetontreppenlauf. Es wird ein behindertengerechter Personenaufzug, Fabrikat nach Wahl des Verkäufers, entsprechend DIN EN 81-70 mit Notrufleitsystem und folgenden Haltepunkten eingebaut: **Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss**

Balkone:

Balkone aus Stahlbeton mit Holzbelag.

Schlosserarbeiten Außen

Brüstungselemente und Balkonumwehungen erhalten eine Absturzsicherung aus lackiertem, feuerverzinktem Stahl mit Milchglas- oder farbigen Platten als Füllung in Anlehnung an den Farbton der Fenster und Fenstertürelemente.

Dachkonstruktion

Stahlbetondecke wärme gedämmt nach EnEV.

Flachdachabdichtung mit einer Folienabdichtung nach DIN, oder gleichwertig.

Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage angebracht.

Estrich

Eingang, Treppenhaus, Flure, Abstellräume, Hausanschlussraum: In den vor genannten Flächen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärmedämmung nach EnEV-Berechnung.

Wohnungen:

In den Wohnungen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung nach EnEV- Berechnung und Systemplatten für die Fußbodenheizung.

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Haustechnik

Heizung

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners ausgeführt. **Die Heizung/Warmwasserversorgung wird je Gebäude mit einer eigenen LWP vorgesehen, Niedertemperatur mit Fußbodenheizung**

Lüftung

Über Fensterfalzlüfter.

Kanal- und Wasserinstallation

Nach Ausführungsplanung der Fachingenieure

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar. Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus nach den Vorschriften unter Putz. Die Leitungsverlegung im EG-Technikraum erfolgt auf Putz.

Innenausbau

Innenputz

Gipswandputz bzw. Maschinenputz auf allen Wänden, außer Kalkzementputz in den Feuchträumen und den allgemeinen Technikräumen, Qualitätsstufe Q2.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit 5-Kammerprofil und 3 Pilzkopfbeschlägen

Farbe: Anthrazit außen, Weiß innen

mit 3-fach Isolierverglasung, einschl. Alu-Außenfensterbank.

Wärmeschutzwert U- Wert der Fensterscheiben nach EnEV.

Rollläden Farbe: grau

Die Außenfensterbänke werden als angehängte Aluminiumbank in der Farbe des Fensterrahmens ausgeführt.

Alle Wohnraumfenster mit gemauerten Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus grauem Granit (Stärke ca. 2,0 cm). Im Bad wird die Brüstung mit Wandfliesen ausgelegt.

Sonnenschutz

Kunststoffrollläden elektrisch, an allen Fenstern in den Wohnungen.

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Hauseingangstür

Haustür in Aluminium.

Farbe Anthrazit, mit 3-fach Verriegelung und Drückergarnitur, vertikaler Edelstahlgriff aussen, geschlossenes Türblatt, elektrischer Türöffner.

Zimmertüren

CPL Röhrenspan-Türelement Fabrikat: „Westag“ oder gleichwertig,

Farbe: weiß mit umlaufender Dichtung und Beschlag Fabrikat: Hoppe „Amsterdam“ oder gleichwertig

Wohnungseingangstür:

CPL Fabrikat „Westag“ oder gleichwertig, Farbe: weiß, Schallschutzklasse 32 db,

Klimaklasse III, mit Obentürschließer,

PZ-Schloss einschl. Profil-Zylinderschloss mit 3-fach-Verriegelung

Treppenhaus Abschlusstüren:

Im Treppenhaus gem. Brandschutzanforderungen. Ausführung entsprechend den gesetzl. Vorgaben.

Treppengeländer im Treppenhaus:

Handlauf in Edelstahl

Treppe gefliest/Alternativ Naturstein nach Wunsch des Auftraggebers

Malerarbeiten

Alle Deckenflächen werden mit Glasfasergewebe tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckendweiß gestrichen.

Wohnungen Wände:

Auf Wunsch können die Malerarbeiten gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Treppenhaus:

Malerpatentvlies, 2 x weiß gestrichen

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Kalt- und Warmwasseruhr. Die Wasserleitungen bestehen aus Kupferrohr, Alu- oder Kunststoffverbundrohr. Die Abwasserleitungen werden in Guss- bzw. Kunststoffrohren ausgeführt. Die Schallschutz- und Schwitzwasserdämmung der Rohrleitungen erfolgt

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

entsprechend den DIN- Vorschriften. Der Kaltwasser- Hausanschluss erhält eine Hauswasserstation mit Rückspülfilter, Druckminderer und Hauptabspernung. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Bäder:

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für alle Objekte in den Küchen und den Bädern.

Küche:

1 Warm- und 1 Kaltwasseranschluss,
Anschlussmöglichkeit für 1 Spülmaschine, Abwasseranschluss für Spüle.

Sanitärobjekte Badezimmer

Waschtisch:

Villeroy & Boch „O-Novo“

oder

Keramag „Renova Nr. 1 Plan“



Armaturen: Hansgrohe „Logis“
Chrom

oder

Hansgrohe „Talis S“, Einhandhebelmischer,
Chrom



WC: (Farbe: weiß, Abdeckplatte weiß)

Villeroy & Boch „O-Novo“

oder

Keramag „Renova Nr.1 Plan“

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1



Duschanlage:

bodengleich gefliest oder Duschtasse

Armaturen:

Chrom, Hansgrohe „TalisS“

oder

„Logis“

Hansgrohe, Croma-100-vario-unica-Brausenset mit Brausenstange-900-mm Schlauch,
Handbrause



Nicht zur Badausstattung gehören Spiegel, Waschtischhauben, Seifenhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste mit Halterung und Papierrollenhalter sowie Badzubehöerteile wie Lampen, Spiegelschrank, Duschkabine etc.

Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen in den Bädern sowie in den Wohnräumen:

Fliesen nach Mustervorlage im Wert von 35,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Fliesen in den Bädern in den spritzwassergefährdeten Bereichen, nach Fliesenplan.

Bodenfliesen in den Wohnräumen:

nach Mustervorlage im Wert von 35,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Alternativ in den Wohnräumen:

Vinylbelag Mustervorlage im Wert von 35,00 € / qm (brutto)

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar.

Schaltermaterial:

Fabrikat "Merten M-Smart Standard", Weiß oder gleichwertig.

Diele/Flur:

1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose.

Badezimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über Waschbecken, 2 Steckdosen.
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung.

Küche:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Drehstromanschluss für Elektroherd,
1 Anschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Wandauslass über Spüle,
Deckenauslass für Anschluss der Dunstabzugshaube mit Umluftbetrieb.

Hauswirtschaftsraum:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner
2 Steckdosen

Essen/Wohnen:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
1 Ausschaltung mit Deckenauslass,
8 Steckdosen, 1 Raumthermostat
für Fußbodenheizung.

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

1 EDV- Leerdose mit CAT 7 Verkabelung
Leerrohr für Telefon/Antennendose für
Kabel-Anschluss (Vodafone-Kabel Deutschland), die Anschlussgebühren
werden nicht vom Verkäufer übernommen.

Schlafen:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
5 Steckdosen.
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung.

Terrasse / Balkon:

1 Ausschaltung mit 1 Wandanschluss,
1 Steckdose von innen abschaltbar.

Rauchmelder: Schlafzimmer und Fluchtwege

Klingelanlage: Gegensprechanlage

AAL (gegen Mehrpreis möglich)

AAL (Ambient Assisted Living) Umgebungsunterstütztes Leben

Aussengestaltung

Fassade: Der Oberputz wird als mineralischer Scheibenputz mit 2 bis 3 mm Körnung ausgeführt und erhält einen schmutzabweisenden Anstrich. Der Sockelputz sowie die jeweils tragenden Wandscheiben der Gebäude A und C werden gefilzt. Die Festlegung der Fassadenfarbe erfolgt nach Detailplanung des Verkäufers.

Hauseingangsbereich

Verbundpflaster, Farbton gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Stellplätze (bei Erwerb)

Rasengittersteine oder Verbundpflaster gemäß Detailplanung des Verkäufers

Fahrwege

Bituminöse Fahrstraße.

Die Außenanlage wird mit Sträuchern und Bäumen gestaltet, gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Allgemeines / Anmerkung

Bauendreinigung

Die Wohnung wird nach Fertigstellung komplett geräumt. Die Wohnung wird besenrein

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

übergeben. Die Feinreinigung der Wohneinheit ist durch den Käufer selbst auszuführen. Allgemeinräume sowie das Treppenhaus werden durch den Verkäufer grundgereinigt.

Bezugsfreigabe/Schlüsselübergabe

Vor der Schlüsselübergabe erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung durch Verkäufer und Käufer. Es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt und ein Schlüssel-Übergabe-Termin vereinbart. Eine Schlüsselübergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Sonstiges

Die Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden Bauwerkes fest. Wird infolge technischen Fortschrittes oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Auflagen oder Einflüsse Leistungsänderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, soweit sie ihm zumutbar sind und soweit keine wesentlichen qualitativen Minderungen damit verbunden sind. Änderungen aus technischen Gründen bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Gegenüber den Baueingabeplänen können sich aus technischen Gründen Änderungen beim Aufstellen der Werkpläne ergeben. Sofern die Wohnfläche und die Gesamtkonzeption des Grundrisses nicht wesentlich geändert werden, hat sie der Erwerber zu dulden, ebenso Änderungen, welche aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden, jeweils, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind.

Mit der Standardausführung ist die Ausführung vereinbart, die in der Baubeschreibung aufgeführt ist. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Schrankeinbauten, Möbel usw. geben nur Beispiele für Stellmöglichkeiten an. Einrichtungsgegenstände, die eingebaut werden, sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

Leistungen und Ausführungen, die über die vorbezeichnete Baubeschreibung und die beigefügten Pläne hinausgehen, sind im Rahmen von Sonderwunschverträgen unmittelbar zwischen dem Kunden und den zu benennenden bauausführenden Unternehmen, im Einvernehmen mit dem Verkäufer zu vereinbaren. Als Sonder- und Änderungswunsch gelten alle besonderen Ausführungen, welche Änderungen der Standardausführung oder eine Erweiterung nach der Baubeschreibung und nach den vorliegenden Bauplänen bedeuten.

Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn dadurch die Baudurchführung zeitlich und technisch nicht beeinträchtigt wird.

Alle Sonderwünsche bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Sonderwünsche sind innerhalb des Hauses möglich bei nachfolgenden Gewerken:

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Elektroinstallation, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Eigenleistungen der Käufer sind auf Wunsch bei den folgenden Gewerken nach Absprache mit dem Verkäufer möglich:

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Die beauftragten Firmen rechnen grundsätzlich nur die Normalausstattung mit dem Verkäufer ab, so dass für die vom Erwerber veranlassten Sonderwünsche der Mehrpreis an die ausführenden Firmen aufzuzählen ist. Da der Architekt seine Honorierung nach der Standardausführung erhält, ist er berechtigt, für Sonderwünsche ein Sonderhonorar dem Erwerber in Rechnung zu stellen. Entstehen dem Verkäufer bei der Bearbeitung von Sonderwünschen Kosten, kann er dies in Rechnung stellen.

Wählt der Erwerber Baustoffe oder Einrichtungsgegenstände in einfacherer Qualität als in der Baubeschreibung angegeben, kann ein etwaiger Preisunterschied nicht erstattet werden. Ein Rückhaltungsrecht von Zahlungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist

ausgeschlossen.

Aufgrund des Ausschlusses von Kältebrücken in der Außenfassade, die durch eine Bohrung einer Ablufthaube entstehen würden, ist es zwingend erforderlich, dass eine **Umlufthaube** und keine Ablufthaube in der Küche installiert werden muss.

Durch behördliche bzw. bautechnische Auflagen sowie bautechnische Notwendigkeiten kann sich die beschriebene Wohnfläche nach oben als auch nach unten verändern. Bei einer Veränderung des Kaufgegenstandes und sonstiger Räume bis zu einer Mehr- oder Minderfläche von 3% erfolgt weder eine Gutschrift noch eine Nachforderung.

Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt, vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden. Ebenso eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Maßliche Differenzen, inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten. Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“ nach DIN 18202. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen, wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone, Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen, sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess, auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Dem Verkäufer steht es frei, für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z.B. für

Allgemeine Baubeschreibung Traben-Trarbach, In den Hupen 1

Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und Entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wärmemengen- Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z.B. Aufzugsanlagen), die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten

Die Abnahme der Gewerke erfolgt durch die von uns beauftragte Bauleitung.

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- 1) Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten
- 2) Mehrkosten aus Erhöhung der derzeit geltenden MwSt. von 19%.
- 3) Kosten etwaiger Sonderwünsche und Sonderausstattungen die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind.
- 4) In den Grundrissen und Ansichten eingezeichnete Ausstattungsgegenstände, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind



Gez. Kehrein-Seckler
-Geschäftsführer-

Saarlouis, 28.04.2022