

# Allgemeine Baubeschreibung D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

Projekt Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garage in Premiumlage von Perl.

Stand 01.12.2021

KfW 40+

## **Bauherr:**

freiRaum<sup>3</sup> Saar-Lor-Lux GmbH  
Rodener Straße 35  
66740 Saarlouis

## **Planung:**

Schooff und Moske Architekten  
Pastor-Michels-Str. 7  
66706 Perl  
Tel. 06867 – 560 338

## **Vorbemerkung**

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Das Bauvorhaben umfasst nach derzeitigem Planungsstand 2 Doppelhaushälften mit jeweils 1 Garage. Die Gestaltung des Bauvorhabens wird, sofern nicht bereits in dieser Beschreibung festgelegt, durch den Bauträger freiRaum<sup>3</sup> Saar-Lor-Lux GmbH bestimmt. Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, diese Baubeschreibung, die Fachplanung, die EnEV 2021 Berechnung als Energieeffizienzhaus 40+ 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

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### Allgemein

#### **Architektenleistungen**

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

#### **Ingenieurleistungen**

- Statische Berechnung einschließlich der Konstruktionspläne - Wärmeschutzberechnung auf Basis KFW40 Effizienzhaus nach EnEV2021- 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. Die Entwässerung des Regenwassers führt über Regenwassermulden bis in die nahegelegene Teichanlage des öffentlichen Parks.

#### Abdichtungsarbeiten

Alle erdberührenden Bauteile werden gegen Bodenfeuchtigkeit und nichtdrückendes Sickerwasser nach DIN 18195 Teil 4 abgedichtet.

#### Gründung/Erdarbeiten

Fundamente nach Statik, biegesteife Bodenplatte, 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 Bimsstein.

#### Treppen/Personenaufzug

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

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### Schlosserarbeiten Außen

#### Balkone:

Holz- oder Stahlkonstruktion mit Holzbelag aus Europäischen Hölzern

Der Belag wird in einem geringen Abstand verlegt, sodass das Regenwasser hindurchfließen kann. Hierbei wird auf Regenrinne und Speier verzichtet.

#### Dachkonstruktion

Stahlbetondecke wärmegeklämt nach EneV.

Flachdachabdichtung mit Kautschukbank, oder gleichwertig. Schrägdächer mit Ziegel

#### Estrich

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

#### **Wohnungen/ Gewerbe:**

**In den Wohnungen sowie im Gewerbe erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung nach ENEV- Berechnung und Systemplatten für die Fußbodenheizung.**

## Haustechnik

#### Heizung

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners ausgeführt. Energie-Contracting mit Luft-/Wasserwärmepumpe und kombinierbarem Durchlauferhitzer für Elektrische Zusatzleistung, oder Gasbrennwerttechnik.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen der Wohnungen, incl. Raumthermostat.

#### **Dezentrale Warmwasserversorgung.**

#### Lüftung

Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen und dem Gewerbeteil.

#### Kanal- und Wasserinstallation

NACH DIN

#### 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 (ausgenommen Gewerbefläche) erfolgt auf Putz.

## Innenausbau

#### Innenputz

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

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### **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 und Gewerbe, ausgenommen Gewerbeeingangselemente.

### **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

### **Treppengeländer im Treppenhaus:**

Handlauf in Edelstahl

Treppe gefliest

## **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 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.

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### **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“

oder

HansGrohe „Talis S“, Einhandhebelmischer, Chrom



**WC:** (Farbe: weiß, Abdeckplatte weiß)

Villeroy & Boch „O-Novo“

oder

Keramag „Renova Nr.1 Plan“



### **Duschanlage:**

bodengleich gefliest oder Duschtasse

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### Armaturen:

Chrom, HansGrohe „TalisS“

oder

„Logis“

Brausen-Einhebelmischer, Chrom,  
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 Badzubehörteile wie Lampen, Spiegelschrank, Duschkabine etc.

## Fliesenarbeiten

### Wand- und Bodenfliesen in den Bädern

#### sowie in den Wohnräumen:

Fliesen nach Mustervorlage im Wert von 25,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

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

### Bodenfliesen in den Wohnräumen:

nach Mustervorlage im Wert von 25,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

### Alternativ in den Wohnräumen:

Laminat nach Mustervorlage im Wert von 25,00 € / 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.

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

### **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.  
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

**Infos hierzu erhalten Sie beim Gesundheitsnetz saar ( [www.genesa.de](http://www.genesa.de) )**

## **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 2 tragenden Wandscheiben der Gebäude A und C werden gefilzt. Die Festlegung der Fassadenfarbe erfolgt nach Detailplanung des Verkäufers.

**Erdgeschoss-Terrasse:** Terrassenplatten Beton, Farbe: grau, Format: 40/40/4

**Ober- und Dachgeschoss-Terrassen:** Holzbelag aus Europäischen Hölzern

**Allgemeine Abstellräume im Aussenbereich:**

Abstellraum aus Stahlbeton

**Hauseingangsbereich**

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

Rechteck- Verbundsteinen, Farbton gemäß Detailplanung des Verkäufers.

### Stellplätze ( bei Erwerb )

Splitbelag / Pflasterbelag in Farbe Grau, gemäß Detailplanung des Verkäufers

### Fahrwege

geteert

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 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 Leistungsveränderungen 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 Sonderwuschverträgen 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:

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

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 2% 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 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:

# Allgemeine Baubeschreibung

## D-66706 Perl, Zum Hammelsberg

- 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, 01.12.2021