

# B a u b e s c h r e i b u n g

**Bauvorhaben:** Neubau einer Wohnbauanlage mit 6 Appartements, sowie 6 Garagenstellplätzen, 6 Außenstellplätzen und Außenanlage

**Bauort:** Strasse, PLZ, Ort  
**Flst. Nr.:** 0000

Datenstand vom 05.05.2020 Version K-1.0 mit 18 Seiten

Diese Beschreibung umfasst die Standardleistungen für das in den Vertragsplänen dargestellte Gebäude. Nicht standardgemäße Leistungen sind in besonderer Anlage zum Vertrag einzeln aufgeführt. Das Bauwerk umfasst ca. 530 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. Nutz- und Verkehrsfläche.

Das Bauwerk wird nach der Energieeinsparverordnung **EnEV 2020** ausgeführt. Dieser Qualitätsstandard wird durch die Aushändigung eines entsprechenden Energiepasses bei Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Kunden nachgewiesen und dokumentiert. Es gelten die derzeitigen Richtlinien und DIN-Normen.

## Leistungsumfang

**1.)** Alle Bauleistungen, d.h. alle Handwerkerleistungen für die Erstellung des in den beiliegenden Plänen dargestellten Gebäudes, innerhalb seiner äußeren Umfassungen (Hausgrund) soweit in dieser Baubeschreibung oder an anderer Stelle Erweiterungen wie Vor-/Anbauten etc. nicht besonders aufgeführt sind. Die Außenmaße des Gebäudes stehen fest und werden, soweit sie nicht auf Grund behördlicher Auflagen geändert werden müssen, garantiert. Die Wohnfläche ist ersichtlich im genehmigten Baugesuch. Hier könnte es zu Verschiebungen auf Grund behördlicher Auflagen und durch die Projektingenieure kommen.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind, oder wenn sie als technisch notwendig erwiesen sind. Ferner sind Änderungen zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemässen Gebrauch unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern. Erforderliche Änderungen im Grundriss bedingt durch die Statik, Ver- und Entsorgungsplanung oder durch behördliche Auflagen sind zulässig.

**2.)** Der Leistungsumfang ergibt sich aus der Baubeschreibung und den Vertragsplänen (Einrichtungsgegenstände wie Möbel und dgl. sind nicht enthalten). Der Leistungsumfang umfasst alle Leistungen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes einschliesslich der Erstellung der Aussenanlage.

+Planungs- und Architektenleistungen  
+Baugenehmigungsgebühren

- +Bauaufsicht und Bauleitung
- +Vermessungsarbeiten
- +Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Gas

**3.)** Ausführung des Bauvorhabens und Qualitätsmerkmale der Bauteile unterliegen den VDE/DIN Richtlinien.

**4.)** Die Gründung erfolgt nach Angaben der Statik.

**5.)** Die gesamten Hausanschlüsse, Gas, Wasser, Telefon und Internet, sowie die Kanalanschlüsse an das öffentliche Netz, sowie alle damit verbundenen Tiefbauarbeiten sind im Auftrag enthalten; die Anschlussgebühren trägt der Bauherr.

## **Beschreibung der Bauleistungen**

### **Rohbauarbeiten**

#### **Erdarbeiten**

Alle Erdarbeiten, der Erdaushub nebst Abfuhr, die Entsorgung bzw. die Deponiekosten sind im Preis enthalten. Ebenso frisches Verfüllmaterial, falls notwendig.

#### **Kanalarbeiten**

Alle Entwässerungsleitungen innerhalb und außerhalb des Hauses in PVC, nach dem genehmigten Entwässerungsgesuch. Für das Grundleitungssystem wird ein Anschluss mit normalem Gefälle vorausgesetzt. Dies ist vorhanden.

#### **Bodenplatte**

Stahlbetonbodenplatte in C 25/30 nach Bedarf WU-Beton auf einer kapillarbrechenden Schicht, gemäß statischer Vorgabe. Dämmung unter Bodenplatte nach Berechnung EnEV.

### **Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse**

#### **Bauwerkabdichtung**

Das Bauwerk erhält gegen den Berg eine Drainage und eine Abdichtung gegen drückendes Hangwasser. Das Rohbaufundament/Gebäude erhält zudem eine umlaufende Frostschräge mit einer den konstruktiven Anforderungen angepassten Einbindetiefe. Abdichtung Kellerwände zu allen Erdberührenden Bereichen und nach EnEV.

**Außenwände**

Mauerwerk aus Schalungsstein und/oder Kalksandstein gemäß statischen Erfordernissen. Teilweise Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Dämmung bis Bodenplatte. Feuchtigkeitssperre um Mauerwerk.

**Tragende Innenwände**

Mauerwerk/Schalungsstein, teilweise Stahlbeton, Stärke gemäß statischen Erfordernissen. Wandstärke min. 24 cm. Schalltechnische Anforderungen nach DIN 4109.

**Nichttragende Innenwände**

Mauerwerk, Stärke gemäß Architektenplan (TG, EG – DG)  
Metallständerwände 12 cm (TG, EG – DG)

**Treppenhauswände**

Schalungsstein oder Kalksandstein, teilweise Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen und erhöhtem Schallschutz.

**Decken über TG/EG, 1.OG, 2.OG, DG**

Stahlbeton, Stärke gemäß statischen Erfordernissen. Lichte Raumhöhen ab Oberkante Fertigfußboden jeweils 2,50 cm.

**Geschosstreppen**

Treppenläufe aus Stahlbeton mit schalltechnischer Abtrennung, Podeste aus Stahlbeton, Untersichten glatt geschalt.

**Abdichtungsarbeiten****Feuchtigkeitsabdichtung**

Feuchtigkeitsisolierung mit kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung (KMB) nach DIN 1895 Teil 4 (bis 30 cm über Geländeoberkante) wo erforderlich.

**Balkone / Dachterrassen**

Feuchtigkeitsabdichtung gemäß DIN bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Entwässerung mittels Rinne mit Speier. Gefälle vom Haus weg. Thermische Trennung mit Schöck-Isokorb entkoppelt.

### **Garagendach/ Flachdächer**

Feuchtigkeitsabdichtung gemäß DIN bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Extensive Dachbegrünung (Granulat). Dachrand mit Winkelprofil Alublech mit Einklebung der Abdichtungsbahnen. Gefälle vom Objekt weg.

### **Zimmerarbeiten**

Pulldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, gemäß statischer Vorgaben. Verwendetes Bauholz der Güteklasse II, Schnittklasse B, imprägniert, Hinterlüftungsebene, Dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn gegen Flugschnee, Kondensat und Staub. Gesamter Dachraum wird mit Vollsparrendämmung mit Holzfaserdämmplatten (Stärke entsprechend Wärmeschutznachweis), innenliegende Dampfbremse ausgeführt.

Unterdachschalung auf den Trauf- und Ortgangflächen- Fichte-Profilbretter-, allseitig farblos imprägniert. Decken/Dach über DG; Schräge und gerade Decken im DG mit Rigips auf Lattenkonstruktion. Die Dachschrägen sind mit einer, an den Stößen und Wandanschlüssen verklebten Dampfsperre abgedichtet.

### **Dachdeckerarbeiten**

#### **Pulldach**

Feuchtigkeitsabdichtung gemäß DIN bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Folienabdichtung). Das Dach wird ein Stehfalzdach in Zinkblechausführung. Aufzugsüberfahrt, falls vorhanden mit Einkleidung Stehfalzblech.

### **Spenglerarbeiten**

Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung, Stirn- und Seitenverkleidungen sowie bei Dachkehlen wird die Kehle aus hochwertigem Titan-Zinkblech ausgeführt. Durchführung von Schmutzwasserleitungen-Entlüftung mit Metallsonderelement.

#### **Schornstein**

Die Schornsteinanlage wird entsprechend der Heizleistung dimensioniert und befindet sich innerhalb des Gebäudes.

## Verglasungsarbeiten & Fensterbänke

- Fenster** Kunststoff-Fenster mit umlaufendem Dichtungsband, außen anthrazit, innen weiß, Profil „Salamander“, Mehrkammersystem. Griffgarnitur in Aluminium. Fenster/Fenstertüren auf Balkone mit barrierefreier Schwelle nach DIN.
- Verglasung** 3-Scheiben-Isolierverglasung nach Wärmebedarfsberechnung, bei Bad- und WC-Fenstern Strukturverglasung (Satinato). Alle Beschläge soweit technisch möglich, verdeckt laufend. Flügel mit Dreh-Kippbeschlag, Fenstertüren erhalten ebenfalls Dreh-Kippbeschlag. Brüstungen mit Festverglasung/Sicherheitsglas bei Absturzgefahr (Höhe mehr als ein Meter).
- Fensterbänke außen** Alu beschichtet mit Anti-Dröhn-Beschichtung, Farbe: Anthrazitgrau.
- Rollladen** Vorsatz-Rollladenkästen (kein Aufbaurollladen), isoliert, elektrisch, Unterputz-Einbau, Rolladenlamellen aus Hart-PVC, Farbe: Grau, Rolladenkasten gedämmt.
- Jalousien** Balkonelemente (Süd-Westseite) erhalten Jalousien mit Alu Lamellen, Farbe: Grau oder Anthrazitgrau. Jalousien, elektrisch gegen Aufpreis.

## Heizungsinstallation

### Heizungsart

Die gesamte Heizungstechnik wird entsprechend den derzeitigen Richtlinien wie DIN-Normen etc., sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgelegt. Das gesamte Heizungssystem wird als Gas-Niedertemperatur-Zentralheizungssystem mit deutschem Markenfabrikat, vorzugsweise Viessmann ausgelegt. Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung. (Zweirichtungszähler: Einspeisezähler Sonderwunsch) oder alternativ Niedertemperaturanlage Eco-Viessmann, oder gleichwertig. Die Anlage wird entsprechend der EnEV 2020 von einer Solarthermieanlage unterstützt, falls nötig.

### **Warmwasserbereitung**

Zentrale Warmwasserbereitung über einen der Heizungsanlage nachgeschalteten temperaturgesteuerten Warmwasserspeicher. Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung, min. aber zwei Boiler/Behälter zu je 300 Litern. Enthärtungsanlage falls notwendig und im Preis enthalten. Die Wärmedämmung der Rohrleitungen erfolgt gemäß der Heizungsanlagenverordnung HeizAnIV in der derzeit gültigen Fassung. Dämmstärke entsprechend den Erfordernissen.

### **Rohrführung**

Verteilung im EG unter der Decke, Steigleitungen im Installationsschacht bis zu den Wohnungen, Rohrleitungen aus Metallverbund-, oder Kunststoffrohren. Wärmedämmung gemäß Heizanlagen- und Energieeinsparverordnung.

### **Heizflächen**

<b>Wohngeschosse:</b>	Fußbodenheizung.
<b>Regelung:</b>	Elektronisch für die individuelle Raumheizung.
<b>Verbrauchsmessung:</b>	Über Wärmemengenzähler, wird geliefert und eingebaut. Nutzungskosten trägt der Wohnungserwerber.
<b>Rauchmelder:</b>	Wird geliefert und eingebaut. Nutzungskosten trägt der Wohnungserwerber

### **Sanitärinstallation**

#### **Allgemein**

Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-Rohrnetz mit Hauptwasser-Messer, Feinfilter mit Rückspüleinrichtung im Heizraum und Legionellenüberprüfung.

### **Leitungen**

#### **Abfluss**

Fallleitungen aus schallentkoppelten DIN 4109-Beiblatt 2 Kunststoffrohren, Anschluss- und Strangentlüftungsleitungen aus Kunststoffrohren, wo erforderlich mit ML-Rohren (Guss), gem. Fachplaner.

### **Kalt-, Warmwasser und Zirkulationsleitungen**

Versorgungsrohre gegen Schwitzwasser und Wärmeverluste gedämmt. Die Wahl des Leitungsmaterials erfolgt in Abhängigkeit zur vorhandenen Wasserqualität, gem. Fachplaner und ist im Preis enthalten. In der Zirkulationsleitung der Heizzentrale ist eine Zirkulationspumpe vorgesehen.

## **Anschlüsse**

### **Küche**

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abfluss für Anschluss Küchenspüle mit Eckreguliertventil und Kombinations-Eckreguliertventil für Spüle und Geschirrspülmaschine.

### **HWR Raum**

Anschluss Waschmaschine und Trockner und Abfluss

### **Bäder**

Kalt- und Warmwasseranschluss für 1 Doppel-Waschtisch, Dusche und Bad. Kaltwasseranschluss für WC, sofern ein solches vorhanden ist

### **WC**

Kalt- und Warmwasseranschluss für das Handwaschbecken, Kaltwasseranschluss für das WC.

### **Heizung**

Kaltwasseranschluss für zentrale Warmwasserbereitung, Kaltwasseranschluss für Nachfülleinrichtung Heizungsanlage. Wassermessung über Allgemeinzähler. Ein Kalt- und Warmwasseranschluss für das Ausgussbecken mit Ablauf (für Hausmeister) über den Allgemeinzähler. Wohnungswasserzähler zum Erfassen des individuellen Wasserverbrauchs für Kalt- und Warmwasser je Wohneinheit, sind im Preis enthalten und werden geliefert und eingebaut. Nutzungskosten trägt der Wohnungserwerber.

### **Hausanschluss**

Entwässerungsrinne mit Ablauf unter Kaltwasser-Verteilerbatterie. Kalt- Wasseranschluss für Garten und Raum für Mülltonnen.

## Verbrauchsmessung

### Wohnungen

Verbrauchsmessung aller in der Wohnung liegender Abnahmestellen erfolgt über separate Unterputz- oder Eckventil-Wohnungswasserzähler für Kalt- und Warmwasser für spätere Mietbasis. Sache des Wohnungserwerbers.

### Sanitäre Einrichtungen (Fabrikat Reisser, Serie Golf oder gleichwertig)

- Bad** 1 Badewanne min. 170 x 75 cm, Ab-/Überlaufgarnitur, Einhebel-Mischbatterie auf Putz mit keramischer Dichtungsscheibe, Brausegarnitur mit Kopf- und Handbrause und Badewannengriff, Schallentkoppelter Einbau von Wanne/Dusche.
- 1 Waschtisch min. 60 x 48 cm, Einhebel-Mischbatterie
- 1 bodengleiche geflieste Dusche ca. 100 x 80 cm mit Duschrinne und Edelstahlrost und Länge 80 cm, Einhebel-Mischbatterie unter Putz, Wandstange mit Schlauch, Halter und Handbrause, Schallentkoppelter Einbau. WC wandhängend, Tiefspüler mit Drückerplatte, Spülrandlos, Spülkasten unter Putz, WC-Sitz mit Metallscharnieren und Deckel
- Gäste-WC** Handwaschbecken 50 x 22 cm, Siebventil, Standventil, WC wandhängend, Tiefspüler mit Drückerplatte, Spülkasten unter Putz, WC-Sitz mit Metallscharnieren, Deckel, Abluftanlage
- Küche** 1 Eckventil und 1 Kombi-Eckventil, Ablauf
- Sanitärobjekte/Farben** Alle in Weiß und im Ausstellungsraum zu besichtigen
- Ausstattung** Handtuchhalter, Papierhalter und WC-Bürste



## Elektroinstallation

### Allgemein

Die gesamte Elektro-Installation und die Anordnung der Zählerschränke erfolgt nach den VDE-Vorschriften des zuständigen EVU. Die Unterverteiler mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden unter Putz an geeigneter Stelle in der jeweiligen Wohnung installiert.

### Leitungsverlegung

In den Wohngeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Leitungsverlegung unter Putz. In den übrigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen, erfolgt die Verlegung auf Putz.

<b>Schalterprogramm:</b>	Zum Einbau kommen Flächenwippschalter
<b>Fabrikat:</b>	Jung oder gleichwertig
<b>Serie:</b>	LS 990 WW
<b>Farbe:</b>	Reinweiß

### Ausstattung Wohnungen

<b>Wohnen/Essen</b>	2 Deckenbrennstellen, 2 Wechselschaltung 7 Steckdosen 1 Dreifach-Steckdose 1 Antennensteckdose 1 Datendose 1 Telefonanschluss
<b>Küche</b>	1 Deckenbrennstelle, mit Wechselschaltung 3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte 1 Anschluss für Elektroherd/Backofen 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Anschluss für Dunstabzug
<b>Garderobe/Flur</b>	2 Deckenbrennstellen mit 3 Tasterschaltung 3 Steckdosen 1 Haussprechstelle 1 Datendose 1 Telefondose

<b>Schlafen</b>	1 Deckenbrennstelle, 2 Ausschalter 3 Steckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Datendose 1 Antennensteckdose
<b>Kinder/Arbeit</b>	1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschalter 2 Doppelsteckdosen 3 Steckdosen 1 Datendose 1 Telefondose 1 Antennensteckdose
<b>Bad</b>	1 Deckenbrennstelle, 2 Ausschalter 1 Wandbrennstelle über Spiegel mit Ausschalter 4 Steckdosen
<b>WC</b>	1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter 2 Steckdosen  1 Abluftanlage über LIMOT
<b>HWR Wohnungen</b>	1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschalter 1 Steckdose für WM + WT 1 Entlüftungsanlage über LIMOT
<b>Abstellräume UG und Trockenraum</b>	1 Deckenbrennstelle, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose 1 Entlüftungsanlage über LIMOT oder vergleichbar Sechs Plätze mit Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner und Abflüsse
<b>Terrassen/ Balkone</b>	Je 1 Wandbrennstellen mit Ausschalter, von innen schaltbar und je 2 Steckdosen spritzwassergeschützt. 1 Wandleuchten mit Opalglas, nach Angabe des Bauleiters.

<b>Fahrrad, Müllboxen, Hausmeisterraum</b>	L-Leuchte mit Bewegungsmelder auf Allgmeinzähler und 2 Steckdosen abschließbar
<b>Schleuse</b>	1 Deckenleuchte mit Bewegungsmelder auf Allgmeinzähler
<b>Garagen</b>	1 Deckenleuchte (Doppelgarage 2 Stück) 1 Anschluss für Garagentor mit Bewegungsmelder 1 Steckdose (Doppelgarage 2 Stück), auf Wohnungszähler Parkplatz Ladestation (Elektro PKW) incl. evtl. stärkerem Stromanschluss gegen Aufpreis, wenn überhaupt möglich
<b>Kellerflur</b>	Deckenleuchten entsprechend den Erfordernissen für eine ausreichende Erhellung der Verkehrswege über Bewegungsmelder oder Taster mit Zeitautomat auf Allgmeinzähler
<b>Heizung</b>	1 Deckenleuchte mit Ausschalter auf Allgmeinzähler 1 Doppelsteckdose in Kombination mit Ausschalter auf Allgmeinzähler
<b>Treppenhaus</b>	Leuchten entsprechend den Anforderungen für eine ausreichende Erhellung der Verkehrswege mit Leuchtdrucktaster und Zeitschaltung.
<b>Hauseingang</b>	Wohnungstüre, an der Haustüre mit Bewegungsmelder oder Taster und Zeitautomat auf Allgmeinzähler.
<b>Außenanlagen</b>	Außenleuchten entsprechend den Erfordernissen am Zuweg, Verkehrsweg über Leuchtdrucktaster und Bewegungsmelder und Zeitautomat auf Allgmeinzähler.
<b>Erdung / Potentialausgleich</b>	Fundamenterdeer einschl. Potentialausgleichsschiene und aller erforderlichen Verbindungen.
<b>Verbrauchsmessung</b>	Verbrauchsmessung je Wohnung und Allgmeinstrom erfolgt über Stromzähler. Abnahmestelle im Zählerplatz im EG, bzw. nach Vorgabe EVU.

**Gemeinschaftliche  
Einrichtungen**

Verbrauchsmessung aller gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen erfolgt über den Allgemeinzähler im EG Zählerplatz.

**Telefon/TV/Kabel/Internet**

Der Übergabepunkt von Breitbandkabel für Telefon, TV und Internet/Daten befindet sich im HWR. Die Nutzung erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit den Versorgern.

**Schreinerarbeiten****Hauseingangstüre**

Einflügelige Aluminiumhaustür, isolierverglast, 3-fach verriegelt, elektrischer Türöffner, Milchglaselement aus Verbundsicherheitsglas. Selbstschließend. Griffstange Edelstahl, Beschlag: Schweres Haustür Einsteckschloss mit Profilzylinder, Dreifachverriegelung.

**Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung**

Ausführung Fabrikat Renz oder in vergleichbarer Qualität eines anderen Herstellers wird im Bereich der Eingangstür zum Treppenhaus installiert. Briefkastengrösse min. DIN A 3. Farbe und Gestaltung werden im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Gebäudes vom Architekten und Bauträger festgelegt; ohne Mehrkosten.

**Schließanlage**

Das Gebäude erhält eine Schließanlage für Hauseingang, Wohnungstüre und Kellerräume.

**Wohnungseingangs-Türe**

Die Wohnungseingangstüren mit Schloss und doppelter Gummidichtung, Knauf-Drücker und Langschildrosette des Herstellers Jeld-Wen Typ 48 (oder gleichwertig) vereinen Funktion und Design. Die hochwertige Ausführung in warmweiß RAL 9016, bietet erhöhten Einbruchschutz und hat Schallschutzklasse 3 sowie Klimaklasse 3. Mindestbreite 101 cm. Lichte Türhöhe ca. 210 cm.

**Zimmertüren**

Hochwertige Türen mit Holz-Umfassungszargen, umlaufendes Dichtungsband (Röhrenspan). Dekor: Warmweiss. Einsteckschloss LM - eloxierte Drückergarnitur, Ausführung Langschild. Bei Badezimmer- u. WC-Türe Innenverriegelung. Mindestbreite 101 cm.

## **Schlosserarbeiten**

### **Terrassen / Balkongeländer / Treppengeländer**

Ganzglasgeländer im Bereich der Balkone und Terrassen, Treppengeländer als Flachstahl oder Edelstahl - gemäß Baugenehmigungsplänen inkl. Statik. Prüffähige Statik und Entwässerung mittels Rinne/Speier enthalten.

### **Türen in nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen**

Stahlblechtüren in Stahlzargen als Industrietüren, beschichtet oder lackiert, oder Holztüren mit Kunststoffbeschichtung. Entsprechend dem Planeintrag als T30-Türen. Beschläge: Kunststoff, Drücker-Drücker, mit Schloss.

### **Garagentore**

Sectionaltor, Fabrikat: Frankentor Typ ISO 40, oder gleichwertig, innen verstärkte Elemente, elektrischer Antrieb, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen einschl. aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen, pro Garagen-Stellplatz zwei Handfunksender. Farbe: Anthrazitgrau. Breite und Höhe gemäß planerischen Anforderungen.

## **Personen-Aufzug**

Im Treppenhaus: Personenaufzug: z.B. Firma Schmitt & Sohn Typ ISI 2040 ohne Maschinenraum oder gleichwertig, z.B. Fa. OTIS. Förderkapazität 8 Personen, 4 Haltestellen TG/EG bis DG. Dekor in Laminat, Kabineninnentüren und Tableau in Edelstahl, LED-Beleuchtung. Schachttüren/Ausstentüren-Stockwerkertüren in Edelstahl. Schachtrauchungsanlage gemäß EnEV 2020 wenn nötig. Einbau von Edelstahlschienen min. Höhe 130 cm an Ecken Aufzugschacht-Türen.

## **Innenputzarbeiten**

### **Allgemein**

Eckschienen werden an allen vorspringenden Raumecken eingebaut. Alle Wärmedämmungen nach den Vorschriften der neusten Wärme-Schutzverordnung zum Abnahmzeitpunkt.

### **Treppenhaus**

Treppenhaus erhält einen Kalkgips- oder Kalkzementputz. Die Farbgestaltung, vorzugsweise weiss, erfolgt nach Absprache Bauherr/Bauträger vor Baubeginn.

### **Wohnräume**

Alle gemauerten Wände der Wohngeschosse erhalten einen Maschinen-Gipsputz. Bäder erhalten Kalkzementputz. Die Farbgestaltung erfolgt nach Absprache Bauherr/Bauträger vor Baubeginn. Decken und Wände (sofern nicht gefliest) erhalten Malerflies mit Anstrich in der Farbe „altweiß“.

## **Außenfassade / Außenputzarbeiten**

### **Außenfassade**

Das Gebäude erhält einen Vollwärmeschutz mit zweischichtigem mineralischem Außenputz. Die Farbgestaltung erfolgt nach Absprache Bauherr/Bauträger vor Baubeginn.

### **Außenputz**

Oberfläche als mittelgrober, weiß bis hellgrau abgetönter Scheibenputz.

## **Bodenbeläge**

Die Böden der Wohn- und Schlafräume, Dielen und optional auch der Küche werden mit hochwertigem Holzdielenparkett (Fußbodenheizung geeignet) versehen. Sockelleiste in Holz Ausführung oder weiß lackiert. Hierzu sind 50,00 €/m<sup>2</sup> brutto nach Mustervorlage kalkuliert. Die Trocknungszeiten des Estrichs sind einzuhalten. Drei unterschiedliche Modelle zur Auswahl sind im Ausstellungsraum zu besichtigen. Holz ist ein Naturprodukt, das im Farbton, Maserung und Struktur zur Mustervorlage abweichen kann.

## **Fliesenarbeiten**

Folgende Räume erhalten einen Fliesenbelag im Format 30x60cm oder 60x60cm, hierzu sind 45,00 €/m<sup>2</sup> brutto nach Mustervorlage kalkuliert. Drei unterschiedliche Modelle zur Auswahl sind im Ausstellungsraum zu besichtigen. Die Trocknungszeiten des Estrichs sind einzuhalten. Ausstellungsraum wird vom Bauträger im Umkreis von ca. 50 km vom Objekt eingerichtet, bzw. bei einem Hauptlieferanten organisiert. Naturstein, Keramik oder Fliesen sind Naturprodukte, die beim Bearbeitungs- oder Brennvorgang im Farbton, Maserung und Struktur zur Mustervorlage abweichen können.

## **Wohnräume**

### **Wandfliesen**

#### **Bad und Gäste WC**

Wand ca. 1,50 m hoch und im Duschbereich raum hoch gefliest. Restliche Wand mit Malerflies, alternativ Tapete und gestrichen.

Dauerelastische Dehnungs- und Bewegungsverfugung an Anschlüssen der sanitären Einbauegegenstände, entlang Boden/Wand, zwischen Fenster/ Wand und Tür/Wand. Fugenfarben sind der Fliesenfarbe anzupassen. Fugen sind vom Käufer zu pflegen und bei Bedarf zu erneuern.

### **Bodenfliesen**

#### **Küche, Bad, WC und Abstellräume**

Bodenfliesen mit Fliesensockel und dauerelastische Fuge. Fugenfarben sind der Fliesenfarbe anzupassen.

## **Kunst- und Natursteinarbeiten**

### **Treppenhaus**

Tritt- und Stellstufen auf vorhandenen Treppenläufen wird mit einem in Europa gefertigten, hochwertigen Natur-Hartstein oder Granitbelag belegt z.B. Shiva Kashi. Podeste, Sockel und Stufe aus gleichem Material oder Feinsteinzeug, schalltechnische Entkoppelung von Treppenläufen zu angrenzenden Wänden und Podesten. Die Farbgestaltung erfolgt durch den Bauherrn vor Baubeginn.

### **Terrassen – und Balkonbeläge**

Trittbeläge werden in Splitt verlegt und werden mit einem in Europa gefertigten, hochwertigen Natur-Hartstein oder Granitbelag belegt z.B. Shiva Kashi, Podeste, Sockel mit gleichem Material oder Feinsteinzeug, schalltechnische Entkoppelung zu angrenzenden Wänden und Podesten. Die Farbgestaltung erfolgt nach Absprache Bauherr/Bauträger vor Baubeginn. Wertansatz 40 €/m<sup>2</sup> brutto. Ein Gefälle wird vom Haus weg geliefert.

### **Hauszugang / Zuwege**

Auf Unterbau verlegter Betonpflaster Belag. Randeinfassung siehe Zugang Eingang.

## **Estricharbeiten**

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmender Estrich als Heizestrich auf einer entsprechenden Trittschall- und Wärmedämmung. Nassräume (nur Duschbereich) erhalten entsprechend Zementestrich. Kellergeschoss, Treppenhaus, Technikraum etc. erhalten auch einen Estrichboden.

## **Maler- und Tapezierarbeiten**

### **Wohngeschosse**

#### **Wände/Decken**

In den Wohnräumen werden die Wände gespachtelt, geschliffen, mit Malervlies tapeziert und mit Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich „altweiß“ angestrichen.

### **Treppenhaus**

#### **Wände und Decken**

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, „altweiß“

Unterseiten der Treppenläufe und Treppenpodeste mit lösungsmittelfreien Innendispersions-anstrich, gebrochen weiß. Fugen sind zu schließen. Die Decken erhalten eine Tapete gestrichen in gebrochen weiß.

### **EG-Garagen (innen)**

#### **Wände und Decken**

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, „altweiß“

#### **Garagen**

Markierung der Stellplätze (Wände und Decken weiß gespritzt). Decken und Wände gegen beheizte Räume seitlich und oberhalb sind zu dämmen; Dämmstärke nach Berechnung. Böden sind Pflasterböden. Entwässerungsrinnen mit Anschluss vor den Garagen.

#### **Balkonuntersichten**

Dämmung, Putz. „altweiß“



## **Außenanlage**

### **Weg, Zugang Eingang**

Befahrbares Betonverbundpflaster auf Unterbau, inkl. Randeinfassung in Betonrabattensteine.

### **Spielplatz**

Nicht enthalten.

### **Einfriedung**

Eine Doppelstabeinzäunung RAL 7016 oder vergleichbares soweit nötig. Einfriedungshöhe min. 80 cm gemäss Baubehörde.

### **Hangsicherung**

Der gesamte rückseitige Hang wird über die Grundstücksbreite mit Drahtgeflecht oder Stahlmatten eingefasst und verankert. Begrünung und Bepflanzung gemäß Auflage Baugenehmigung.

### **Müllboxen**

Der Müllboxenplatz wird ausserhalb des Gebäudes erstellt.

### **Sep. Kamineinsätze in den Appartements**

Nicht enthalten.

### **SIGEKO**

Alle erforderlichen SIGEKO-Aufgaben, Baustrom, Bauwasser, Trocknungsmittel, etc. und Bautoilette (DIXI) sind enthalten.

## **Allgemeines**

Die Ausführung erfolgt nach dieser Baubeschreibung sowie nach den genehmigten Baugesuchsplänen, Arbeitsplänen, Statik- und Prüfstatik-Plänen. Oder-Positionen werden vom Bauherrn nach Rücksprache und Übereinstimmung mit dem Architekten / Bauträger festgelegt. Die Außenmaße sind im genehmigten Baugesuch festgelegt.

In den Flächenberechnungen kann es evtl. zu Differenzen kommen. Zur besseren Übersicht sind die Grundrisse möbliert dargestellt, es werden jedoch nur die Einrichtungsgegenstände eingebaut, die in der vorstehenden Baubeschreibung aufgeführt sind.

Von allen Festlegungen sind Abweichungen möglich, wenn behördliche Auflagen dies erfordern, wenn Lieferschwierigkeiten den Bauablauf nicht gewährleisten oder wenn beschriebene Stoffe nicht mehr erhältlich sind. Forderungen der Baugenehmigungsbehörde oder sonstige zwingende Vorschriften, haben in jedem Falle Vorrang vor privatrechtlichen Vereinbarungen. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages mit dem Erwerber einer Wohnung. Im Falle einer Differenz zwischen Plänen und Baubeschreibung ist die für den Vertragserfolg erforderliche Leistung geschuldet.

## **Übergabe und Bezugsfreigabe**

Das Gebäude wird aus hochwertigen Materialien hergestellt. Ständige Überwachung bei der Ausführung sämtlicher Gewerke erfolgt. Haarrisse im Putz sowie Risse zwischen Holzteilen und Putz sind keine Baumängel und können bei der Abnahme nicht beanstandet werden. Gleiches gilt für Holzteile, insbesondere Parkettböden.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Einfriedungen und dergleichen, sind graphische Ausdrucksmittel und nicht Gegenstand des Vertrages.