

# **Leistungsbeschreibung des Mehrfamilienhauses, Stand 28. Februar 2014**

## **1. Fundamentarbeiten, Keller und erdberührte Bauteile**

Die Fundamente und der Keller sind gemäß den statischen Berechnungen sowie den aktuellen Vorschriften errichtet und entsprechen den Anforderungen. Der Übergang von Bodenplatte zu Außenwandteilen ist mit Dichtfugenbändern gesichert. Die Kellerwände innen sind unverputzt, die Zwischenwände zur Trennung der einzelnen Kellerabteile erstellt und mit abschließbaren Türen versehen. Der Zugang in den Keller erfolgt über die Aufzugsanlage sowie einem Treppenabgang.

## **2. Außenwandaufbau**

Die Außenwände werden in Massivbauweise mit einem hochwärmegeprägten Planziegelmauerwerk,  $d = 36,5$  cm, Fabrikat „TV 9“, oder technisch gleichwertigem Produkt entsprechend EnEV 2009 erstellt und mit Dünnbettmörtel vermauert. Das Niedrigenergiehaus erreicht beim Energiebedarf den Standard eines **KfW-Effizienzhauses 70 nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)**.

## **3. Zwischendecken**

Die Decken, mit einer Stärke zwischen 18 und 26 cm, werden mit Fertigteilen ausgeführt, gemäß entsprechender Statik und Nachweis über den Schallschutz.

## **4. Zimmerarbeiten und Dachbelag**

Die Dachkonstruktion wird in Holz als Satteldach ausgeführt. Die Isolierung der Zwischensparren erfolgt mit Stein- bzw. Glaswolle. Zusätzlich wird außen eine Aufdachisolierung angebracht, was durch die zusätzliche Dämmstärke dem sommerlichen Wärmeschutz sowie dem Schallschutz zugute kommt. Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Tondachziegeln.

## **5. Spenglerarbeiten**

Die Dachentwässerungsarbeiten werden vom Spengler in Titanzink ausgeführt. Rinnen, Fallrohre, Anschlüsse und andere Verblecharbeiten werden von Meisterbetrieben fachmännisch angebracht. Nach Notwendigkeit werden Schneefanggitter oder Stopper zur Verkehrssicherung montiert.

## **6. Südbalkone**

Die Südbalkone der beiden OG werden als freitragende Stahlkonstruktion in verzinkter oder gleichwertiger Form errichtet. Die Bodenbeläge der Balkone werden mit profilierten Holzdielen oder entsprechendem Material ausgeführt, verschraubt und gesichert.

## **7. Aufzugsanlage**

Die Aufzugsanlage wird in barrierefreier Ausführung erstellt. Die Ausstattung der Kabineninnenseite erfolgt in Edelstahl einschließlich Handlauf, der Boden mit polierten Granitfliesen belegt. Der Aufzug wird schallgesichert in einer Umfassung aus Stahlbeton verbaut. Die Aufzugsanlage fährt bis in die Kellerräume.

## **8. Innenwände und Innenverputz**

Alle tragenden Innenwände werden in Ziegelbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in den Stärken 24 / 17,5 / 11,5 cm ausgeführt, ebenso die Abmauerungen für die Installationen. Teilweise werden die Zwischenwände in Trockenbauweise als Holzständer mit Rigipsbeplankung erstellt. Alle Innenwände der Wohnräume werden mit einlagigem Putz versehen, die Decken gespachtelt, ggf. mit Spezialvlies.

## **9. Außenfassade**

Die Außenfassade des Hauses erhält einen qualitativ hochwertigen Verputz und wird entsprechend der Planung mit Anstrich versehen. Zusätzlich wird am OG eine optisch ansprechende Fassadenverkleidung bzw. Farbabstufung angebracht.

## **10. Treppenanlage**

Die Ausführung der Innentreppe erfolgt als Stahlbetonfertigteile bzw. in Ort beton und wird mit hochwertigen, polierten Granitstufen belegt. Wandseitig wird der Aufstieg ggf. mit Handläufen erleichtert.

## **11. Fenster und Türen**

Die Fenster des Hauses werden aus hochwertigen Kunststoffprofilen nach EnEV-Berechnung mit Einhandbeschlag, Gummidichtungen sowie mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung ausgeführt. Die Türen zu den Balkonen und Terrassen erhalten barrierearme, überfahrbare Schwellen. Die Zimmertüren haben Holzzargen mit Rundkanten, die Wohnzimmertüren ggf. Glasausschnitte. Die Ausführung der Drückergarnituren erfolgt in Alu gebürstet bzw. Edelstahl. Die Innentüren der Wohnungen haben keine Türanschläge.

Die Wohnungseingangstüren sind mit einbruchhemmendem Sicherheitsschließblech und Türspion versehen.

## **12. Belag auf Fenstersimsen**

Alle innen liegenden Fensterbänke in den Wohngeschossen werden in Jura-Marmor oder Granit ausgeführt.

## **13. Beschattung**

An allen stehenden Wohnraumfenstern werden Kunststoff-Rollläden eingebaut. Die Türen erhalten elektrische Rollläden.

## **14. Lüftung**

Es wird ein dezentrales Lüftungssystem installiert.

## **15. Estrich und Bodenbeläge**

In allen Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt (nach DIN und EnEV). In den Wohnungen sind nachfolgende Beläge (voraussichtlich) vorgesehen:

- WC, Küche und Bad: Fliesen
- Wohnen, Flur und andere Zimmer: Parkett schwimmend verlegter Furnierboden, ggf. Vynil/Laminat

Die Wände im Bad und WC werden ca. 1,40 m hoch gefliest, die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Die sichtbaren Kanten werden mit hochwertigen Edelstahl-Eckschutzschienen versehen, gemauerte Ablagen ebenfalls gefliest. Die Fugen werden dauerelastisch ausgeführt. In der Küche wird ein Fliesenschild von ca. 3 m<sup>2</sup> im Bereich der Arbeitsplatte vorgesehen.

Der Brutto-Materialwert des Bodenbelages wird mit 30,00 €/m<sup>2</sup> incl. Sockelleisten festgelegt. Bei Abweichungen von diesem Wert werden Minderungen oder Mehrungen bei der Schlussrechnung verrechnet.

## **16. Hauseingangsbereich**

Zum Hauseingang mit Vordach gehören jeweils eine Briefkastenanlage mit Klingel und Sprechanlage sowie Beleuchtung und ein Hauseingangstürelement. Eine Briefkastenanlage ist im Haustürelement integriert.

## **17. Elektroinstallation**

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen Vorschriften (DIN + VDE) als Leerrohrinstallation, in den Keller- und Technikräumen als Aufputzinstallation. Pro Kellerabteil wird eine Steckdose und eine Deckenleuchte mit Schalter installiert. Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler. Es erfolgt eine raumweise Absicherung. Herdanschluss, Spülmaschine, Waschmaschine und Trockner werden separat abgesichert. Zusätzlich wird je Wohnungseinheit ein FI-Schutzschalter installiert. Ausführung der Schalter und Steckdosen in Kunststoff, reinweiß. Die Gänge und das Treppenhaus erhalten Taster mit Zeitschalter zur Beleuchtungssteuerung. Die Gegensprechanlage zur bereits erwähnten Klingel und Sprechanlage wird in der jeweiligen Wohnung montiert. Pro Wohnung ist ein Telefon- und ein TV-Anschluss vorgesehen. Je nach Aufstellungsort von Waschmaschine / Trockner (Kondenstrockner) sind zusätzlich zwei Wandanschlüsse (Steckdosen) in diesem Bereich vorgesehen. Die Balkone erhalten je eine Außenwandleuchte mit Ein-/ Ausschaltung von innen und eine abschaltbare Steckdose.

## **18. Heizungsinstallation**

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt über ein Blockheizkraftwerk mit Gas. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Wohnungen befinden sich Verteilerkästen, die über eine Rohrleitungsverteilung mit der Heizzentrale verbunden sind. Die einzelnen beheizten Räume der Wohnungen werden über Einzelraumregelungen temperaturgesteuert (nicht in Fluren und Dielen sowie Nebenräumen). Die Bäder sind zusätzlich mit einem separat regelbaren Handtuchheizkörper ausgestattet, der ebenfalls am Niedertemperaturkreis der Fußbodenheizung angeschlossen ist. Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs erfolgt über Wärmemengenzähler, die in den Verteilerkästen der Wohnungen eingesetzt sind.

## **19. Warmwasserbereitung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Brauchwassererwärmer. Das Warmwasser wird über ein Wasserverteilsystem den einzelnen Wohnungen zugeführt.

## **20. Sanitärausstattung**

Die zentralen Ablaufleitungen in den Häusern werden aus schalldämmenden Kunststoffrohren mit Entlüftung erstellt. Die Abwasserleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen aus heißwasser- und säurebeständigen PP- oder PE-Rohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen aus Edelstahl- bzw. Mehrschichtverbundrohren, die nach EnEV wärme gedämmt sind. Die Verlegung in den Wohngeschossen erfolgt in Unterputzinstallation. Die Ausführung erfolgt in Vormauerungen, sanitären Mauerschlitzen oder in vorgesetzten Installationsschächten. Die Wasserleitungen verfügen über eine bedarfs- und zeitgesteuerte Brauchwasserzirkulation nach derzeitigem Stand der Technik.

Hochwertige Einrichtungsgegenstände in der Farbe weiß kommen zur Ausführung sowie Armaturen und Bad-Accessoires in verchromter Ausführung.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind vorgesehen:

□ **Bad:**

- ▲ Wandhänge-Tiefspülklosett mit Unterputz-Montageelement und Wandeinbauspülkasten, Waschtisch mit einer Nenngröße von 60 cm, Einhebel-Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur
- ▲ Stahl-Einbau-Badewanne in Standardgröße mit kompletter Ausstattung inkl. Brausegarnitur und Wandhalter sowie Wannengriff
- ▲ Duschwanne, flach in den Fußboden integriert, versehen mit einem Bodenablauf, barrierearm ausgeführt inkl. Duschbatterie und Brausegarnitur
- ▲ Eine Duschtrennung ist vom Käufer zu erbringen

□ **Küche:**

- ▲ Eckventile für Warm- und Kaltwasser sowie einem Abwasseranschluss. Für den Anschluss einer Spülmaschine wird ein Doppelspindelventil eingebaut. Der zentrale Warm- und Kaltwasserzulauf kann in jeder Wohnung separat abgestellt werden. Für jede Wohnung ist ein separater Zähler vorgesehen.

### **21. Schließanlage**

Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren werden mit gleichschließenden Profilzylindern ausgestattet (Schließanlage mit Sicherungsschein). Für die Kellerabteile gibt es einen separaten Schlüssel. Jeder Käufer erhält drei Schlüssel. Alle übrigen Türen (Zimmertüren) werden mit Buntbartschlössern ausgestattet, mit einem Schlüssel je Tür/Schloss. Für den Briefkasten erhält jeder Käufer zwei Schlüssel.

### **22. Kellerabteil**

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Die Zuordnung erfolgt laut Aufteilungsplan. Alle Kellerzwischenwände sind gemauert und mit einer abschließbaren Türe versehen.

### **23. Garage und Stellplätze**

Zu jeder Wohnung gehört eine Fertigteilgarage mit einer Breite von 2,98 m und einer Länge von 6,00 m. Die Tore sind mit einem elektrischen Torantrieb versehen. Die Höhe der Garagen beträgt ca. 2,48 m.

### **24. Außenanlagen – allgemeine Bereiche**

Die Gemeinschaftsflächen im Gartenbereich werden humusiert, angesät und entsprechend bepflanzt bzw. gemäß Freiflächengestaltungsplan befestigt. Die Zugangswege erhalten einen Betonpflasterbelag.

### **25. Außenanlagen – Gartenanteil der EG Wohnungen**

Die Gartenanteile erhalten eine Rassenansaat. Die Gärten werden durch einen Maschendrahtzaun, H = 80 cm eingefasst bzw. getrennt. Sollten die Eigentümer der Wohnungen mit Gartenteil keinem Zaun wünschen erfolgt keine Kostenerstattung.

Sollten sich aufgrund gesetzlicher Änderungen, behördlicher Auflagen oder Weisungen des Statikers bzw. der Fachplaner bauliche Veränderungen ergeben, werden diese vom Käufer anerkannt, sofern damit keine wesentliche Wertminderung verbunden ist. Alle Angaben vorbehaltlich planerischer Änderungen der Bauherrschaft.

Die Preise sind nach den vorliegenden Plänen kalkuliert. Änderungen in der Baubeschreibung können sich für die Bereiche Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation durch die jeweiligen Fachplaner ergeben.