

# **Bau- und Leistungsbeschreibung „Stadthaus Schilfwasser“**

## **Friedrichroda, Marienstraße 12**

### **Vormerkungen:**

Die ausgeführten Arbeiten umfassen alle Leistungen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes, einschließlich der Erstellung der Außenanlagen und aller erforderlichen Nebenleistungen, wie

- Planungs-, Architekten- und Statiker- Leistungen, Baugenehmigungsgebühren
  - Bauleitung und Objektüberwachung
  - Vermessungsarbeiten
  - öffentliche und private Erschließungswege, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Thüringer Landesbauordnung, sowie die genehmigten Pläne 1:100

Vorbehalten sind:

- Ausführungspläne Maßstab 1:100
- Statik-und Wärme- Bedarfsbrechung
- Maßtoleranzen und technische Änderungen
- Erforderliche Änderungen im Grundriss, bedingt durch Statik, Haustechnik-Planung oder durch behördliche Auflagen sind zulässig.

Mit den geplanten Ausführungen ist das Erreichen eines KfW- 55 Standard vorgesehen!!

### **ERDARBEITEN:**

Baugrubenaushub, Erdarbeiten, Erdstoff, Erdstoffbewegungen, Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch, oder mit Winkelementen abgesichert, erfolgt mit Erstellung der Außenanlagen.

### **ROHBAUARBEITEN**

Die Gründung und das Tragwerk erfolgen gemäß den statischen Berechnungen (der am Datum der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Verordnungen). Der Keller-Bodenplatte wird als massive Fundamentplatte in Beton, die Bodenplatte ohne Keller wird in Beton (Betongüte nach Statik) entsprechend den statischen Berechnungen und Zeichnungen ausgeführt. Ein Fundamentanker wird in die Fundamente eingelegt, nach den aktuellen VDE-Richtlinien.

Das Außenmauerwerk besteht aus 24 bis 30 cm starken Porenbeton (PPW2) oder gleichwertig nach Vorgaben des Statikers, wenn konstruktiv erforderlich, in KS der erforderlichen Güte oder in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung und des Wärmeschutznachweises.

Die Innenwände der Wohngeschosse werden nach Statik in Porenbeton oder als KS-Mauerwerk ausgeführt. Hier gelten die schalltechnischen Anforderungen nach DIN für Wohnungstrenn- und Treppenhauswände. Die jeweilige Wandstärke wird bemessen.

### **Außenputz**

Die Außenfassade erhält eine mineralische Dämmung, die Stärke richtet sich nach der Berechnung des Wärmeschutzes (GEG) mit vollflächigem Gewebe ein gespachtelt und einem zugelassenen Edelputz mit 2 mm Körnung, inkl. Sockel und Schienen. Der Oberputz ist ein mineralischer oder teil-mineralischer Scheibenputz weiß in einer 2 mm Körnung.

Auf diesen wird ein 1 bis 2-maliger Anstrich aufgebracht. Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache mit den Architekten und den zuständigen Behörden und wird in einer Gesamtkonzeption festgelegt.

### **ZIMMERARBEITEN:**

Das Dach wird als Flachdach mit einer Neigung von ca. 3% mit einer Holztragkonstruktion im zimmermannsmäßigen Abbund nach statischen Erfordernissen errichtet. Alle verbauten Hölzer sind aus BSH, KVH oder Bauschnittholz mit der geforderten Holzfeuchte.

Bei sichtbare Holzbalkendecke des Dachgeschosses wird zwischen den Sichtsparren Gipskartonplatten (9,00 oder 12,5mm) einlagig verkleidet und verspachtelt (Q2) und werden mit Tapete und Anstrich versehen oder bekommen nur einen weißen Anstrich. Bei geschlossenen Decken, werden Rigipsplatten von 12,5 cm an eine Unterlattung direkt auf die Sparren angebracht, und behalten die ca. 3% Neigung bei.

### **DACHDECKERARBEITEN**

Der Dachaufbau besteht aus: Holzverschalung 22mm, (z. B. OSB- Platten) Dampfbremse, Aufdachdämmung gemäß GEG, Dachdichtungsbahn (z. B.KS-Folie), Bautenschutzbahn mit mechanischer Befestigung.

### **SPENGLER ARBEITEN**

Die Dachrinnen, Fallrohre, Verkleidungen, Verwahrungen und Attika werden aus Titan-Zink, alternativ in farbig beschichteten oder unbeschichteten Aluminium nach Festlegung des Architekten ausgeführt.

### **INNENPUTZ**

In allen Wohnräumen werden die Wände tapezier fertig mit einem Gips- Putz versehen, Leichtbau- und Vorwände erhalten eine Rigips- Beplankung, die in Q 2 verspachtelt und geschliffen wird. Alle Putzanschlussfugen an Holzbauteile und Gipskartondecken/-wände sind mit Anschlussfugen aus Acryl o. ä. geschlossen. Diese Fugen sind Wartungsfugen und sind von den Eigentümern bei Bedarf zu erneuern.

### **ESTRICH-ARBEITEN**

Die Fußböden in den Wohnungen sind mit einem schwimmenden Heizestrich mit Dämmungsaufbau (Trittschall und Wärmeisolierung) nach aktuell gültigen Regeln der Bautechnik verlegt. Ein umlaufender Randdämmstreifen zu aufgehenden Bauteilen zu Vermeidung von Schallbrücken wird verbaut.

Balkone und Terrassen erhalten einen hochwertigen Belag aus Werksteinplatten auf Stelzlagern.

### **WOHNUNGSEINGANGS-/INNENTÜREN**

Die Wohnungseingangstüren besitzen schwere, schall- und wärmedämmende Türblätter beidseitig in weiß matt (CPL- Lack), Sicherheits-schloss mit Profilzylinder, Außenseite Drückerplatte mit Knauf, Innenseite mit Türdrücker. Wenn aus Schall- und Brandschutz- Gründen notwendig, erhalten die Türen unten eine zusätzliche Schallex- und Rauchschutz-Dichtung, und umlaufender Dichtung, sowie automatische Türschließer. Die Innentüren besitzen CePal beschichtete Röhrenspanneinlagen mit passenden Zargen, in CPL weiß 9016 von Garant oder gleichwertig. Die Holzzargen haben eine 3-seitige Gummidichtung. Die Türen werden mit Buntbartschloss und formschöner Edelstahl- Drückergarnitur ausgestattet. Bäder und WC erhalten einen Badezellenbeschlag.

### **HAUSTÜR / FENSTER / FENSTERBÄNKE / ROLLLÄDEN**

Aluminium Hauseingangstüre, außen Griffstange aus Edelstahl, innen Drückergarnitur, elektrischer Türöffner, Farbe nach Farbkonzept.

Am Hauseingang außen oder am Zugang zum Grundstück befindet sich freistehend die Klingel- und Sprechanlagen zu den einzelnen Wohnungen und die Briefkastenanlage.

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen sind als Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung mit mind. Ug 0,60 W/mK und 7 Kammerprofilen ausgeführt. Ein nach außenliegendes Zimmer erhält mindestens einen Öffnungsflügel mit einem Dreh-Kipp Beschlag. Die Balkontüren werden als Dreh-Kipptüren, Mehrflügelige teilweise mit Festverglasung (ohne Flügelrahmen) oder als Stulpe ausgeführt. Bodentiefe Fenster und/oder Festverglasungen erhalten eine ca. 26 cm hohe Brüstung (von roh Bodenplatte/Decke), mit Innen- und Außenfensterbank. Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Aluminium- Rollläden, inkl. E-Antrieb mit iQ-Funkempfängern und einem Funksender, steuerbar auch über Handy. Innenfensterbänke aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhn- Beschichtung.

## **GESCHOSSTREPPEN**

Das Treppenhaus besteht aus drei zwei- läufigen Stahlbetonfertigteiltreppen nach Statik und Schallschutzanforderungen. Tritt- und Setzstufen erhalten einen hochwertigen Feinsteinzeug- oder Natursteinbelag. Das Treppengeländer ist eine Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf oder ähnlicher Ausführung auf einer Seite.

## **AUFZUG**

Der Personenaufzug, gemäß behördlicher Auflage und Planung, ist mit Teleskopschiebetüren, innen und außen in Edelstahl gebürstet ausgestattet. Bedienungstableau, Kabinen-hohe Verkleidung Farbe oder Edelstahloptik, Kabinenboden Beschichtet oder Belag (rutschhemmend) o.ä. Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung, Anschlussleitung für Notrufsignale. Der Aufzug ist barrierefrei Gestaltet.

## **HEIZUNG/SANITÄR/LÜFTUNG**

### **Heizungsanlage**

Die gesamte Heizungstechnik wird entsprechend den derzeitigen Richtlinien wie DIN-Normen etc. sowie den anerkannten Regeln der Technik geplant.

Das Gebäude wird mit regenerativer Energie durch eine Luft- Wasser Wärmepumpe mit Pufferspeicher und zusätzlicher Photovoltaik Anlage versorgt. Als Spitzenlast- Zusatz wird eine Gas-Brennwert- Gerät integriert. Die Fußbodenheizung wird über die Wohnungsstationen in die Zimmer verteilt, das senkt die Energiekosten und sorgt immer für individuelle Wärme der Wohnungen und der Nutzung des Handtuch- Heizkörper im Bad.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt in Abhängigkeit der Außentemperatur und der Tageszeit, jeder beheizte Raum erhält ein Thermostat zur Regelung der individuellen Wohlfühltemperatur.

### **Warmwasserversorgung**

Es werden die nachfolgenden Zapfstellen innerhalb der Wohnungen mit Warmwasser versorgt: Badewanne (wenn vorhanden), Duschwanne, Waschtisch und Geschirrspülbecken Küche, Gäste-WC Waschtisch (wenn vorhanden).

Jede Wohneinheit erhält zur optimalen und energieeffizienten Versorgung mit Warmwasser eine Wohnungsstation, in dem einen Wärmemengenzähler und Wasserzähler installiert ist oder eine Zentrale Versorgung mit Wärmemengenzählern in den einzelnen Wohnungen.

### **Heizkostenabrechnung**

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasseraufbereitung erfolgt jährlich. Abrechnung entsprechend dem Haushaltsplan durch die Hausverwaltung.

### **Sanitäreinrichtung**

Die gesamte Sanitärtechnik wird vom Fachprojektant geplant. Die Projektierung erfolgt entsprechend den derzeitig gültigen Richtlinien wie DIN-Normen etc. sowie den anerkannten Regeln der Technik. Schmutzwasserleitungen im Gebäude, Sammelleitungen im Untergeschoss sowie Fallleitungen werden bis zum Grundleitungsanschluss in Kunststoff, wo erforderlich als Schallschutzrohren ausgeführt.

Objektanschluss- und Sammelleitungen bis zum Fallstrang innerhalb der Wohnungen werden in HT - Rohr ausgeführt. Schmutzwasserentlüftungen über Dach werden aus HT- oder PE-Rohr hergestellt.

### **Lüftung**

Entlüftung von innen liegenden Bäder und WCs nach DIN 18017-3.

### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Körperform-Badewanne: (wenn Badewanne vorhanden) bis 180 x 80 cm mit folgendem Zubehör: 1 Exzenter-Ablaufgarnitur, verchromt, 1 Einhebel-Badearmatur, verchromt, 1 Brauseschlauch, Metafex, verchromt, 1,25 m, 1 Handbrause, 1 Brausehalter

Duschanlage: Duschwanne flach oder ebenerdig 1m x 1m mit Bodenablauf gefliest bzw. mit einer rutschhemmenden Beschichtung und folgendem Zubehör: eine Brausearmatur, verchromt, eine Brausestange, verchromt, mit Brauseschlauch 1,50 m inkl. Brausehalter, eine Handbrause, Duschtrennung in ESG – Glas einseitig oder 2 seitig mit Eckeinstieg

Wandhängendes WC: z. B. KERAMAG Renova Nr. 1 o.ä., Tiefspül-WC, inkl. Spülkasten und weißer Abdeckplatte mit folgendem Zubehör: Eine Klosettbrille mit Deckel, Renova, weiß, schwere

Ausführung. Zusätzlich ein Handtuchheizkörper, beheizt über die Wohnungsstation (nicht elektrisch) 0,6mx1,2m.

Waschtisch: KERAMAG Renova Nr. 1 oder gleichwertig, ca. 60 x 49 cm mit folgendem Zubehör: eine Einhebel- Mischbatterie mit Zugknopfablaufgarnitur, Hansa Disc o. ä, verchromt, ein Röhrensiphon, verchromt. Die Auswahl der Sanitäreinrichtung erfolgt durch die Installationsfirma und den Architekten. Vorhaltung Kaltwasseranschluss für Geschirrspülmaschine in der Küche. Vorhaltung Kaltwasseranschluss für Waschmaschine mit Waschmaschinenablauf im Hauswirtschaftsraum, Ausgussbecken mit einfacher Armatur mit Warm- und Kaltwasser.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE- Vorschriften und den Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke nach ausschließlichen Festlegungen der Elektroprojektanden ausgeführt. Leitungsverlegungen in Wohnungen und im Treppenhaus nicht sichtbar angebracht. Unterverteilungen in den Wohnungen werden mit Sicherungsautomaten, sowie sämtliche erforderlichen Erdungen installiert.

Beleuchtungskörper in Treppenhäusern, in Technik- und allgemeinen Räumen, in Kellerbereichen und an Hauszugängen im Außenbereich werden mit einer automatischen Steuerung ausgestattet. Abdeckungen sämtlicher Schalter und Steckdosen in den Wohnungen und in Treppenhäusern in der Farbe Weiß.

Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden nach ausschließlichen Festlegungen des Elektroprojektes und sind ausreichend mit Steckdosen, Licht- Ausläsen, Schaltern, Netzwerk- und Fernseh Dosen, Anschluss für Herd, Waschmaschine, Trockner usw. ausgestattet.

Alle Rollläden erhalten einen Elektroanschluss zur Steuerung per Funk/ Wifi mit einem Handsender, pro Wohnung, mehr Handsender können dazu bestellt werden.

Elektronische Raumtemperaturregler nach Projekt Heizung für die einzelnen Räume.

### **Beleuchtung der Außenanlagen**

Zufahrtswege, der Hauseingang, die Stellplätze/ Carport erhalten eine ausreichende Außenbeleuchtung, gesteuert durch Bewegungsmelder und/oder automatischer Ausschaltung. An den Carports wird ein zentral gelegenes Leerrohr zur Kellerverteilung geführt, zum späteren Anschluss von Ladestationen für E- Auto platziert. Die Anschlüsse für die Ladestationen sind entsprechend der Leistung mit dem Installateur zu besprechen und beim Stromversorger zu beantragen bzw. anzumelden.

Hier die Elektroinstallation am Beispiel einer Wohnung für die einzelnen Zimmer:

### **Kinderzimmer:**

- 1 Schalter für Deckenauslass, Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Kombination Dreifachsteckdose, TV-Anschluss, Netzwerkanschluss

### **Schlafen:**

- 2 Wechselschalter für Deckenauslass, Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdosen,
- 1 Kombination Dreifachsteckdose, TV-Anschluss, Netzwerkanschluss

### **Flur:**

Anzahl notwendiger Taster für Deckenauslass, 1 bis 2 Streckdose nach Größe Flur

### **HWR:**

- 1 Schalter für Deckenauslass, Steckdose und Schalter
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose für WM und Trockner
- 1 Zentrale für Netzwerk- und Telefonverteilung, von hier werden die TV- und Netzwerkleitungen verkabelt

### **Bad:**

1 Serienschalter für 1 Deckenauslass und Wandauslass für Spiegelschrank über WT,  
Steckdose unter Schalter  
2 Doppelsteckdose am WT

WC/ Gäste- WC:

1 Schalter für Wand- oder Deckenbrennstelle, Steckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose am Handwaschbecken.

Küche/:

1 Schalter für 1 Deckenauslass Küche, Steckdose unter Schalter  
4 Doppelsteckdosen  
1 Anschluss E.- Herd  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Abzugshaube  
1 Doppelsteckdose Kühl- Gefrierkombination

Wohnen:

2 Wechselschalter für 1 Deckenauslass Wohnen (Tür und Terrasse/Balkon), eine Steckdose unter Schalter,  
1 Kontrollschalter für 1 Wandanschluss Terrasse inkl. Lampe, 1 Steckdose unter Schalter  
1 Steckdose Terrasse/ Balkon  
1 Kombination TV-Anschluss, Netzwerkanschluss 2-Fach  
3 Doppelsteckdosen

Installation Keller/ Mietkeller/ Abstellraum außen:

1 Schalter, 1 Steckdose  
1 Oval Armatur inkl. Zuleitung und Absicherung vom eigenen Zählerplatz der Wohnung.

Stellplatz/ Carport:

Vom Kellerraum zum Stellplatz wird ein Leerrohr für die spätere Installation einer Ladestation für Elektroauto vorgesehen. Eine Erweiterung der Zählerplätze muss in diesem Zusammenhang später geprüft werden, um eine Versorgung mit Sonderstromtarifen zu ermöglichen. Diese muss mit dem örtlichen Energieversorger besprochen und evtl. beantragt werden.

### **SCHLOSSERARBEITEN**

Sämtliche Stahlkonstruktionen, wie Geländer, Handläufe, Absturzsicherungen und Brüstungen sind keine Standardlösungen, erfüllen die Vorschriften der Absturzsicherung. Diese sind in verzinkten Stahl hergestellt, bzw. teilweise Pulverbeschichtet, alt. Edelstahl und Edelstahlhandläufe.

### **BODENBELAGS-ARBEITEN**

In allen Wohn-, Ess- und Schlaf- Kinderzimmern, Küchen und Diele wird hochwertiges Mehrschicht Eiche- Fertigparkett (für Fußbodenheizung geeignet) verlegt.

### **MALER-/TAPEZIERARBEITEN**

In den Wohnungen erhalten Decken einen weißen Anstrich, Wände und Ständerwände. (die nicht gefliest sind) eine Malervliestapete mit Anstrich in der Farbe Weiß.

### **FLIESENLEGER-ARBEITEN**

Zur Auswahl stehen hochwertige Keramik Fliesen aus unserer ständig aktualisierten Fliesenkollektion bis Größe 60x30cm.

In Bädern werden die Böden vollflächig gefliest, die Wände erhalten einen ca. 1,20 m hohen Fliesenbelag, im Bereich der Dusche ca. 2,00 m hoch, im Gäste-WC werden die Wände bis ca.1,20 m hoch gefliest, die Restflächen mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. In den HWR werden die Böden vollflächig gefliest und mit einer geschnittenen Sockelfliese ca. 6 cm versehen. Der Fliesenpreis beträgt 30,00 € / m<sup>2</sup> Brutto.

### **AUSSENANLAGEN**

Zufahrtswege als Asphaltbelag, Verbundsteinbelag (z. B. Hansegrand), Pflaster oder Rasengitter. Hauszugangsweg als Asphaltbelag, Betonpflaster oder Verbundsteinbelag.

Die Ausführung richtet sich nach dem vorgegebenen Geländeverlauf und den sich hieraus ergebenden gartengestalterischen Möglichkeiten und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Architekten.

Gartenanlage:

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Gartenanlage gelegt. Gartenarchitektonisch gestaltete Frei- und Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung, wie in Baugenehmigung vorgeschrieben und nach Festlegung der Ingenieure.

### **Pkw-Stellplätze**

Auf dem Grundstück des Hauses befindet sich eine angemessene Anzahl von Stellplätzen und/oder Carport für PKW.

Diese sind beschriftet und werden nach Bedarf/ Teilungsgenehmigung den Wohnungen zugeordnet. Es können ein bis max. zwei Carport- Stellplätze pro Wohnung erworben werden, je nach Größe der Wohnung, die Plätze sind limitiert.

### **ABWICKLUNGSTECHNISCHE UND SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN**

Die in den Bau- und Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände oder Pflanzen sind Möblierungsvorschläge:

diese dienen lediglich dem Stellnachweis und führen nicht zu Regressansprüchen.

Silikon- und Acryl- und andere Abdichtfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bauausführung:

Planungs- bzw. Maßänderungen gegenüber den Baueingabeplänen aus architektonischen, konstruktiven, verkaufstechnischen oder anderen zwingenden Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden sowie Änderungen der Höhenangaben bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Alle Arbeiten am und im Haus werden von zuverlässigen und umsichtigen Fachhandwerkern ausgeführt.

### **Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der INSELBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG möglich. Sie müssen rechtzeitig vor Ausführung schriftlich angemeldet, baurechtlich zulässig, konstruktiv und technisch ausführbar sein.

Sonderwünsche müssen zusätzlich vergütet werden. Sollten für die Ausführung von Sonderwünschen Planungsänderungen notwendig sein, werden die Kosten für diese Leistungen auf Zeitnachweis dem Käufer in Rechnung gestellt. Basis hierfür ist die HOAI (Mittelsatz). Sofern im Kaufpreis enthaltene Leistungen vom Käufer nicht in Anspruch genommen werden, besteht kein Anspruch des Käufers auf Erteilung einer Gutschrift, es sei denn, die INSELBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG gibt hierzu schriftlich das Einverständnis.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist während der Bauzeit untersagt!! Nur mit Zustimmung des Bauherrn ist das möglich und geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder, gegen die INSELBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG noch gegen die am Bau Beteiligten, Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Die INSELBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG behält sich Änderungen im Bereich dieser Bau- und Leistungsbeschreibung vor, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. Diese BLB dient ausschließlich der Orientierung der Kaufinteressenten zur Erstellung und Ausstattung. Änderungen durch Vorschriften und Auflagen der Behörden, aufgrund statischer, wie auch technischer Erfordernisse bzw. durch Weiterentwicklung, bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Material- und Farbgestaltung:

Das gesamte Material- und Farbkonzept außerhalb und innerhalb des Gebäudes erfolgt ausschließlich nach Bestimmungsrecht der INSELBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und dem Architekten.

### **EINZUG**

Der Einzug ist ab dem Tag der Übergabe und vollständigen Zahlung des Kaufpreises. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Stand 08.02.2022