Bau- und Leistungsbeschreibung

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[1]

- Planungs-, Architekten- und Statikerleistungen, 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 1:50
- Statik-und Wärme- Bedarfsbrechung
- Maßtoleranzen und technische Änderungen
- Erforderliche Änderungen im Grundriss, bedingt durch Statik, Haustechnik-Planung oder durch behördliche Auflagen sind zulässig

ERDARBEITEN:

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

ROHBAUARBEITEN

Die Gründung und das Tragwerk erfolgt 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 Fundamenterder wird in die Fundamente eingelegt, nach den aktuellen VDE-Richtlinien.

Das Außenmauerwerk besteht aus 42 cm starken Ytong (PPW2) oder gleichwertig, 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 einen mineralischen Außenputz in Kalkzement, Leichtputz, als Leichtputz außen inkl. Sockel und Schienen, Gewebe an rissgefährteten Bereichen, zugelassen für Ytong Steine, Oberputz ist ein mineralischer Scheibenputz weiß in einer 2 mm Körnung.
Auf diesen wird ein 2-maliger Anstrich aufgebracht. Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache mit den Architekten und den zuständigen Behörden und wird in einer Gesamtkonzeption festgelegt.

ZIMMERARBEITEN:

1

Das Dach wird als Flachdach mit einer Neigung von 3 ° mit einer Holztragkonstruktion im zimmermannsmäßigen Abbund nach statischen Erfordernissen errichtet. Alle verbauten Hölzer sind aus KVH oder Bauschnittholz mit der geforderten Holzfeuchte.
Die Holzbalkendecke des Dachgeschosses wird zwischen den Sichtsparren mit Gipskartonplatten (12,5mm) einlagig verkleidet und verspachtelt (Q3) und bekommen einen weißen Anstrich.

DACHDECKERARBEITEN
Der Dachaufbau besteht aus: Holzverschalung 22mm, Dampfbremse, Aufdachdämmung gemäß EnEV, 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 ausgeführt.

INNENPUTZ
In allen Wohnräumen werden die Wände tapezier fertig mit einem Gips- Putz versehen.
Alle Putzanschlussfugen an Holzbauteile und Gipskartondecken/-wände sind mit Anschlussfugen aus Acryl 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 Belag aus Werksteinplatten auf Stelzlagern oder aus sibirischer Lärche o. ä. nach Auswahl des Architekten.

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.

WOHNUNGSEINGANGS-/INNENTÜREN
Die Wohnungseingangstüren besitzen schwere, schall- und wärme-dämmende Türblätter beidseitig in weiß matt (CPL- Lack), Sicherheits-schloss mit Profilzylinder, Außenseite Drückerplatte mit Knauf, Innenseite mit Türdrücker in Edelstahl. 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 Lack 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 frei stehend 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/m“K und 7 Kammerprofilen ausgeführt. Ein nach außen liegendes Zimmer erhält mindestens einen Öffnungsflügel mit einem Dreh-Kipp Beschlag. Die Balkontüren werden als Dreh-Kipptüren, Mehrflügelige teilweise mit Festverglasung (ohne Flügelrahmen) oder als Stulp ausgeführt. Bodentiefe Fenster und/oder Festverglasungen erhalten eine ca. 25 cm Hohe Brüstung (von roh Bodenplatte/Decke, mit Innen- und Außenfensterbank.

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Aluminium-Rollläden mit E-Antrieb mit Funksender. Rollläden an Fenstern und Fenstertüren im Garten- bzw. Erdgeschoss, wenn von außen zugänglich, werden mit Aufschiebesicherungen ausgestattet.
Innenfensterbänke aus Naturstein, Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung.

GESCHOSSTREPPEN
Das Treppenhaus besteht aus drei ein-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 Gas und regenerativer Energie durch Wärmepumpe mit Pufferspeicher versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral durch Wohnungsstationen.
Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt in Abhängigkeit der Außentemperatur und der Tageszeit.

Warmwasserversorgung
Es werden die nachfolgenden Zapfstellen innerhalb der Wohnungen mit Warmwasser versorgt: Badewanne (wenn vorhanden), Duschwanne, Waschtisch und Geschirrspülbecken, Gäste-WC (wenn vorhanden).
Jede Wohneinheit erhält zur optimalen und Energieeffizienten Versorgung mit Warmwasser eine Wohnungsstation, in dem einen Wärmemengenzähler und Wasserzähler installiert ist. Sollte eine andere Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Warmwasser technisch besser ist, werden evtl. auch andere Techniken zum Einsatz kommen.

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

Sanitäreinrichtung
Die gesamte Sanitärtechnik wird von einem 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 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) 180 x 75 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 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, Duschabtrennung in ESG – Glas.

Wand-hängendes 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,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 dem Architekt. Vorhaltung Kaltwasseranschluss für Geschirrspülmaschine in der Küche. Vorhaltung Kaltwasseranschluss für Waschmaschine mit Waschmaschinenablauf im Hauswirtschaftsraum.

ELEKTROINSTALLATION
Die Stark-und Schwachstrominstallation wird entsprechend den VDE- Vorschriften und den Vorschriften der örtlichen Elektrizitätswerke nach ausschließlichen Festlegungen des 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 Elektroprojekt und sind ausreichend mit Steckdosen, Licht- Ausläsen, Schaltern, Netzwerk- und Fernsehdosen, Anschluss für Herd, Waschmaschine, Trockner usw. ausgestattet.

Alle Rollladen erhalten einen Elektroanschluss zur Steuerung per Funk mit einem Handsender, Elektronische Raumtemperaturregler nach Projekt Heizung für die einzelnen Räume.

Beleuchtung der Außenanlagen
Zufahrtswege, der Hauseingang, die Stellplätze erhalten eine ausreichende Außenbeleuchtung, gesteuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Ausschaltung

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 Edelstahlhandlauf.

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 oder Raufaser 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 € / m² Brutto.
.

AUSSENANLAGEN
Zufahrtswege als Asphaltbelag, Verbundsteinbelag oder Rasengitter. Parkplätze
im Freien als Betonpflaster bzw. mit Asphaltbelag oder als Verbundsteinbelag.
Hauszugangswege als Asphaltbelag, Betonpflaster oder
Verbundsteinbelag.

Die Ausführung richtet sich nach dem vorgegebenen Geländeverlauf und den sich hieraus ergebenen 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.

Pkw-Stellplätze
Auf dem Grundstück des Hauses befindet sich eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für PKW. Diese sind beschriftet und werden nach Bedarf/ Teilungsgenehmigung den Wohnungen zugeordnet. Es können ein bis max. zwei Stellplätze pro Wohnung erworben werden, je nach Größe der Wohnung. Die Stellplätze sind mit einem Asphaltbelag/ Pflaster ausgeführt.

ABWICKLUNGSTECHNISCHE UND SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

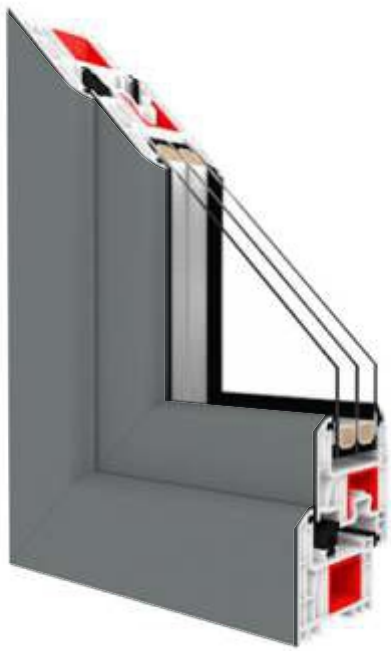
Die in den Bau- und Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegen-
stände oder Pflanzen sind Möblierungsvorschläge; diese dienen lediglich dem Stellnachweis und führen nicht zu Regressansprüchen. Silikon- und Acryl- uns andere Abdichtfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.
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 INSELSBERG 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 INSELSBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG gibt hierzu schriftlich das Einverständnis.
Das Betreten der Baustelle ist nur mit Zustimmung des Bauherren möglich und geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder gegen die INSELSBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG noch gegen die am Bau beteiligten Haftungsansprüche geltend gemacht werden.
Die INSELSBERG IMMOBILIEN GMBH & Co. KG behält sich Änderungen im Bereich dieser Bau- und Leistungsbeschreibung vor, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. 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 INSELSBERG 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 07.2020

Anlage 1



FENSTERPROFIL
- 3-fach Verglasung
- nach RAL 7155

HAUSEINGANG
- mit Seitenteil
- anthrazit

ENERGY CLASSIK FENSTER
- 7 Kammerprofile,
- 3-fach Scheibenverglasung, mit Rollladen

Anlage 2

Sanitär

WASCHTISCH DERBY
Maße (B/T/H): 80/47/54 cm
Hochwertige MDF-Fronten
Pflegeleichte Oberfläche

EINHAND-WASCHTISCHBATTERIE
- Mit Ablaufgarnitur (Abb.) oder
ohne Ablaufgarnitur DEO
- Verstellbarer Strahlregler
- Ausladung 145 mm
- Auslaufhöhe 90 mm
- Verchromt
KBN: DE
- Piccolo
KBN: DEXS

WAND-TIEFSPÜL-WC
Hochwertig in Design und Funktion
Die Kombination aus weich geformten Schwüngen und präzisen Linien prägt die anspruchsvolle Optik des VIGOUR WCs aus der Designlinie Derby und macht es zur idealen Wahl moderner Badkonzepte."

BADHEIZKÖRPER/ HEIZSTAB
mit zusätzlichem Elektroheizstab
für optimale Trocknung der Badetücher

KÖRPERBADEWANNE
- 1.700 × 750 mm
KBN: ONA170

DUO BADEWANNE
- 1.800 × 800 mm
- Ablauf mittig
- Nutzinhalt 154 l
KBN: ONAD180

AUFPUTZBADEBATTERIE
- Mit automatischer Umstellung Wanne/Brause
- Ohne Brausegarnitur
- Verchromt
KBN: DEW

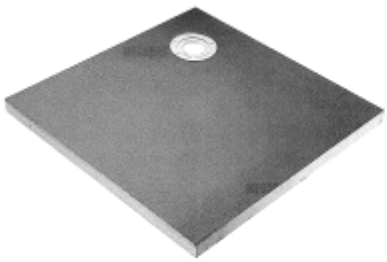
WANNENSET
- 3 Strahlarten: Normal-, Massage- und Softstrahl
- Auch erhältlich nur mit Normalstrahl
- Wannenset DEWS1
- Mit Antikalk-Funktion
- Verstellbarer Wandbrausehalter
- Brauseschlauch 1.250 mm
- Verchromt
KBN: DEWS3

AUFPUTZBRAUSEBATTERIE
- zusätzliche Brausegarnitur
- Verchromt
KBN: DEB

PENDELTÜR
Eckeinstieg mit Fixteil
Je Seite bestehend aus 1 Fixteil mit Stütze und
1 Pendelelement, nach innen und außen zu öffnen
AUSSTATTUNG
- Standardbreiten 80, 90, 100, 120
- Sondermaß von 600 bis 1.200 mm ver fügbar
- Höhe 1.950 mm
- Profilfarbe Silber matt
- ESG transparent 4 mm / 6 mm
- Mit und ohne Beschichtung PflegePlus

KBN: ONPELB… (linke Seite)
KBN: ONPERB… (rechte Seite)

Nur für bodengleichen Einbau geeignet.

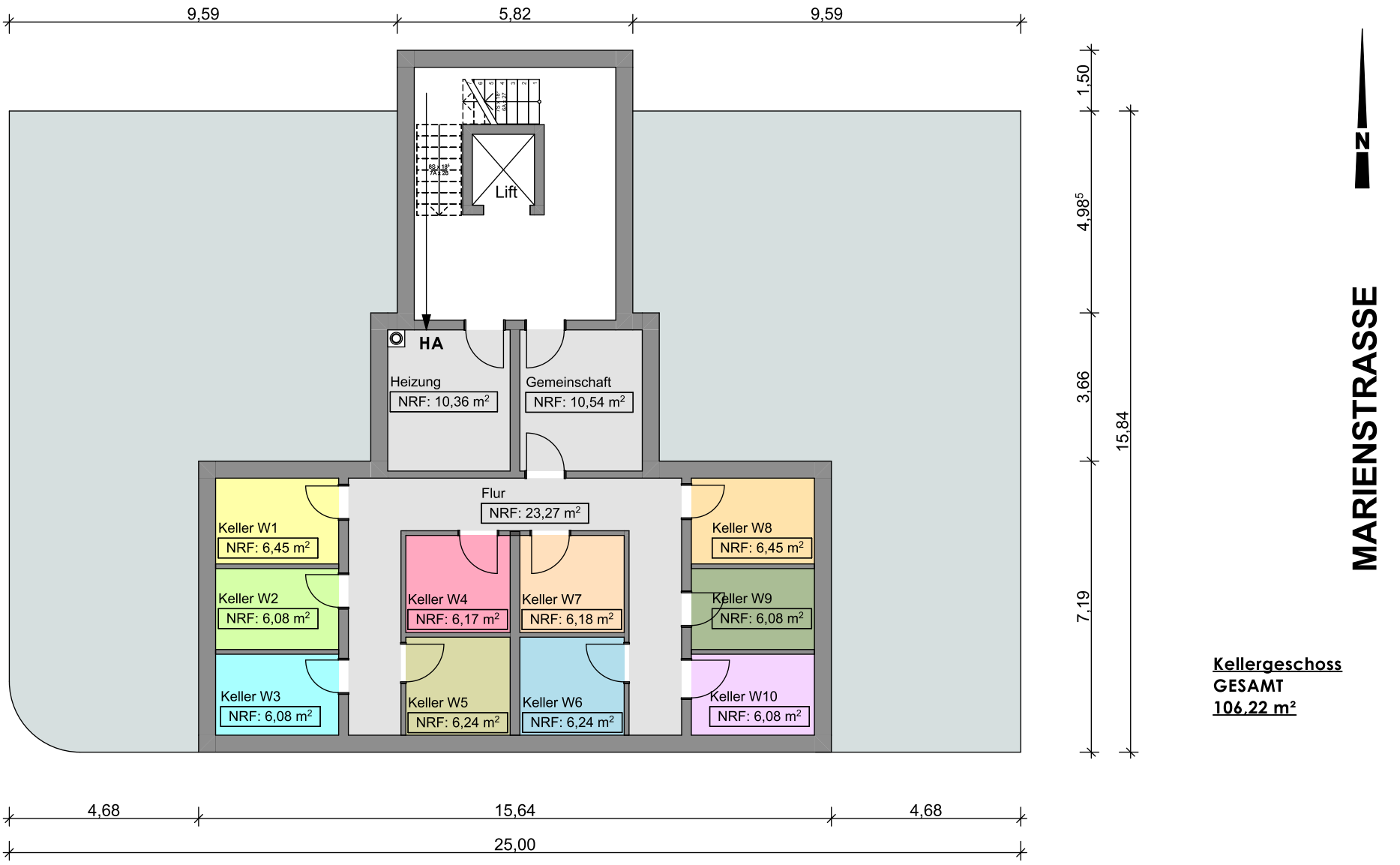


BODENEBENE
- barrierefrei
- mit Mosaikfliesen belegt

DUSCHSYSTEM
- Mit AP-Brausethermostat Safe-Tec
- Mit Brauseschlauch 1.600 mm
- Mit Kopfbrause 250 x 250 mm
- Mit Handbrause mit Normal-,
Massage- und Softstrahl
- Höhenverstellbar
- Schwenkbar
- Verchromt
KBN: DEDS250

AUFPUTZBRAUSE-
THERMOSTAT
- Safe-Tec
- Ohne Brausegarnitur
- Verchromt
KBN: DETB

- Weißlack exkl. 9016
- Beschlag soft mit Standard-Rosette



Kellergeschoss
GESAMT
106,22 m²

03.02.2021 KELLERGESCHOSS 1:100

Wohnung 1
3R-Wohnung
98,05 m²

Wohnung 2
2R-Wohnung
53,77 m²

Wohnung 3
2R-Wohnung
53,96 m²

Wohnung 4
3R-Wohnung
98,45 m²

Erdgeschoss
GESAMT
304,23 m²

N

MARIENSTRASSE

03.02.2021

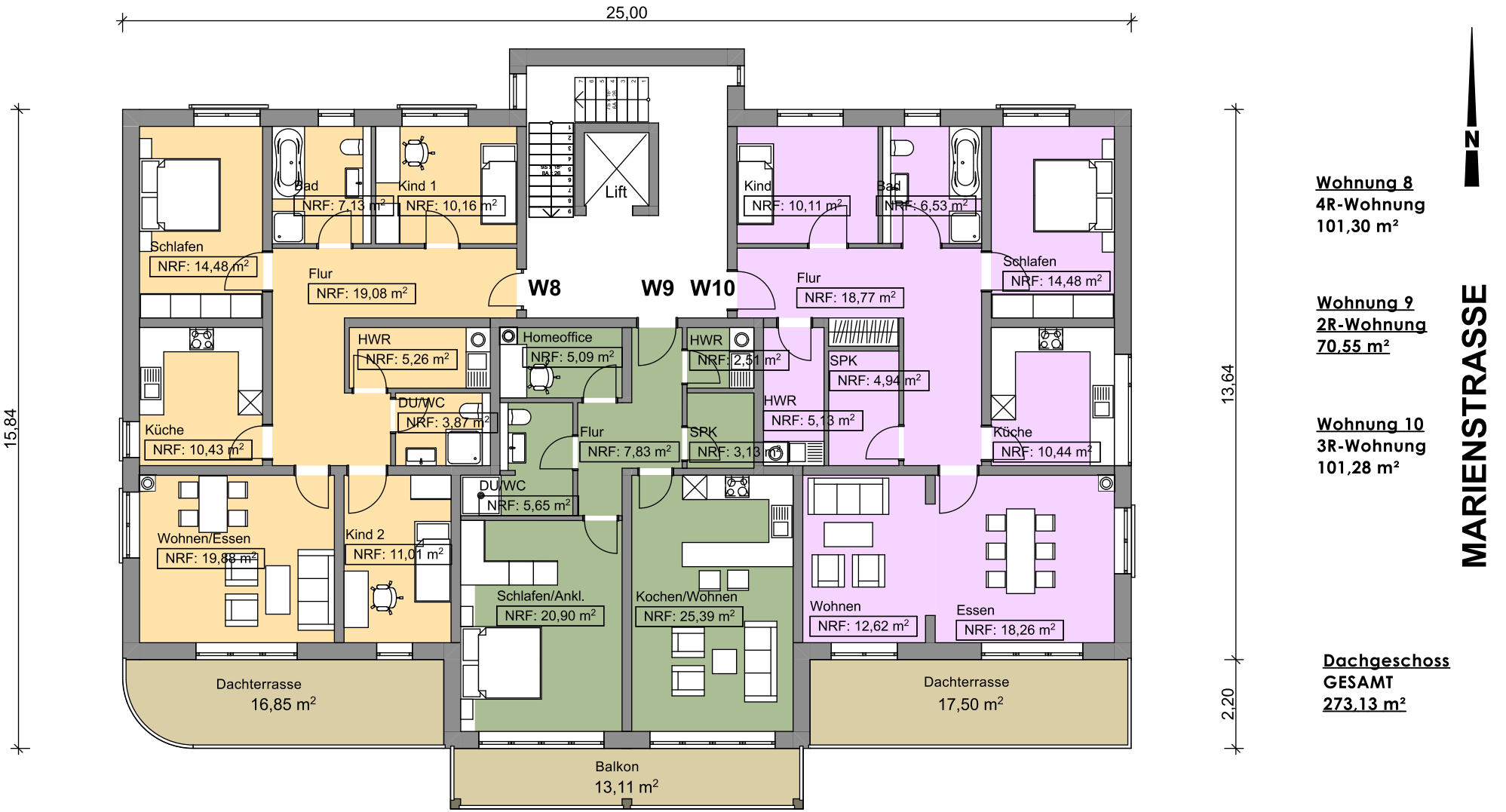
ERDGESCHOSS

1:100

03.02.2021

OBERGESCHOSS

1:100



Wohnung 8
4R-Wohnung
101,30 m²

Wohnung 9
2R-Wohnung
70,55 m²

Wohnung 10
3R-Wohnung
101,28 m²

Dachgeschoss
GESAMT
273,13 m²

MARIENSTRASSE

03.02.2021

DACHGESCHOSS

1:100

SCHILFWASSER
16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Zufahrt
MARIENSTRASSE
8,00 m²
00 m²
361,00 m²