

# Baubeschreibung

## Wohnanlage „N E U D O R F E R S T R A S S E“ Lörrach-Haagen

Bauherren: BADER Immobilien GmbH  
Lörracher Straße 50  
79541 Lörrach

### LEISTUNGSUMFANG

Schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes gemäß nachfolgender Baubeschreibung. Grundstück einschließlich der erforderlichen Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroenergie und Telefonanschluss der Deutschen Telekom.

Baunebenkosten wie Architekten und Ingenieurleistungen, Bauüberwachung.

### ALLGEMEINES

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst, unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechtsvorschriften, geplant und schlüsselfertig gebaut.

Der Wärmeschutz ist nach der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) und den Vorgaben der Stadt Lörrach konzipiert.

Vorliegende Baubeschreibung gilt nur in Verbindung mit den entsprechenden Planunterlagen wie Baugesuchs- und Werkpläne, aus denen sich statische Querschnitte, Mauerwerkstärken, Materialien, Ausstattungen etc. ergeben.

## 1. ROHBAU

### 1.1. ERDARBEITEN

Humus abschieben und auf dem Gelände lagern, überschüssigen Humus auf Deponie abfahren (soweit auf dem Baugrundstück vorhanden).  
Erforderlicher Baugrubenaushub und Aushubabfuhr.  
Rückverfüllung der Arbeitsräume.  
Grabarbeiten für die vorgesehenen Hausanschlüsse.

### 1.2. KANALISATION

Grundleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes aus Kunststoff. Anschluss an die öffentliche Kanalisation nach den Vorschriften der Stadt Lörrach.

### **1.3. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN**

Fundamente und/oder Bodenplatte nach statischer Berechnung in Stahlbeton.

**Kellerboden:** Stahlbeton, Betongüte B 25 mit Zementglattstrich. Tiefgaragenboden aus Stahlbeton und/oder Betonpflaster.

**Untergeschoss und Tiefgaragenwände:** Stahlbeton, Stärke nach statischer Berechnung; Noppenfolie

**Geschossdecken:** Stahlbeton-Massivdecken oder Plattendecken, Stärke nach statischer Berechnung.

Treppenläufe als Betonfertigteile oder Ortbeton, akustisch von den umgebenden Bauteilen getrennt.

Balkonplatten als Betonfertigteile oder Ortbeton, thermisch von den Decken und Wänden getrennt.

Stahlbetonbauteile nach den Ausführungs- und Konstruktionsplänen, wo notwendig einschließlich Dämmung.

### **1.4. MAUERARBEITEN**

Untergeschossinnenwände teilweise aus Kalksandsteinwände oder Stahlbeton. Stärke nach Werkplanung. Außenwände der Wohnungen als Mauerwerk und/oder Stahlbetonwände komplett mit Vollwärmeschutz.

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder Schallschutzmauerwerk nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Tragende Wohnungsinnenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, nach Tragwerksplanung. Sonstige Innenwände aus Mauerwerk, Gipsdielen 10 cm stark oder Gips-Ständer- bzw. Gips-Riegel-Wände (nach Wahl des Bauträgers).

### **1.5. ZIMMERARBEITEN**

Satteldach in Holzkonstruktion als Sparren-/Pfettendach. Sparrenlagen vollständig mit geeigneten Dämmstoffen ausgefüllt. Wärmedämmung nach EnEV 2009. Dachflächen auf der Aussenseite mit Unterdeckung aus Folien oder Plattenmaterial. Raumseite mit Bekleidung aus Gipskartonplatten. Dacheindeckung mit Tonziegeln.

### **1.6. DACHDECKER / FLACHDACHARBEITEN**

Flachdächer mit Wärmedämmung nach EnEV 2009, einschließlich Abdichtung und Kiesdeckung. Im Terrassenbereich mit Betonterrassenplatten belegt.

### **1.7. BLECHNERARBEITEN**

Sämtliche Blechteile wie Fallrohre, Einfassungen, Verwahrungen, Überhangstreifen, Mauerabdeckungen etc. aus Titanzinkblech.

## 2. AUSBAU

### 2.1. SANITÄRARBEITEN

#### **Installation:**

Die Frischwasserinstallation umfasst sämtliche Installationsleitungen für Küche, Bäder und separate WC. Im Erdgeschoss und Penthouse zusätzlich eine Garten-/Terrassenwasserleitung je Wohnung, in frostsicherer Ausführung.

Warmwasserzubereitung im Heizraum bis zu den einzelnen Zapfstellen in Küche, Bad und WC. Die Warmwasserleitungen in der Wohnung werden in Kunststoff- oder Kupferrohren ausgeführt. In jeder Wohnung wird nach dem Hauptanschluss eine Kalt- und Warmwasseruhr installiert.

Die Steigleitungen für Kalt- und Warmwasser werden aus verzinkten Stahlrohren oder Kunststoffrohren, bzw. aus Kupfer- oder Kunststoffrohren, jeweils einschliesslich notwendiger Isolierung, ausgeführt. Innerhalb den Wohneinheiten werden die Leitungen in geräuschkämmenden Metallverbundrohren oder Ähnlichem verlegt. Abwasserleitungen in den Wohnungen aus PE-Rohren, Fallrohre aus PE-Rohren oder Gussrohren. Abwasserleitungen unter der TG- / Kellerdecke als Gussrohre.

#### **Einrichtungen:**

Einrichtungsgegenstände nach Planung und Mustervorlage durch den Bauträger, wie nachfolgend beschrieben, Standardfarbe weiß.

**Bad:** Stahl-Einbauwanne ca. 1.70 x 0.75 m emailliert, Geberit Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenterbedienung, Unterputz-Einhandmischer, Brausenschlauch, Handbrause mit Wandhalter und Wannengriff.

Waschtisch ca. Gr. 60 cm mit Siphon und Eckventilen, Einhandwaschtischbatterie, Handtuchhalter.

Wand-WC-Anlage bestehend aus: Wandtiefspül-WC, WC-Sitz, Geberit-Kombifix mit Zweimengen-Drückerplatte, WC-Papierhalter.

Duschanlage (sofern vorgesehen) bestehend aus: Geberit-Duschablauf, Unterputz-Brausebatterie, Brausegarnitur mit Brausestange, Brause-schlauch und Handbrause. Bodenfläche gefliest.

**WC:** Handwaschbecken ca. Gr. 50 cm mit Siphon und Eckventilen, Einhandwaschtischbatterie, Handtuchhaken.

Wand-WC-Anlage bestehend aus: Wandtiefspül-WC, WC-Sitz, Geberit-Kombifix mit Zweimengen-Drückerplatte, WC-Papierhalter.

**Küche:** Spültischanschluss bestehend aus Eckventilen, Ablauf und Anschluss für Spülmaschine.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Untergeschoss (Wasch- und Trockenraum mit wohnungsbezogener Verbrauchszählung).

## 2.2 HEIZUNGSARBEITEN

### **Heizungsanlage:**

Anschluss an Gasversorgung oder entsprechende Versorgung nach Wahl des Bauträgers. Marken-Heizkessel mit notwendiger Regelung und Unterverteilung, aussentemperaturgesteuert. Rohrleitungen mit Dämmung nach EnEV 2009.

### **Heizfläche:**

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

## 2.3 LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

## 2.4 ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und fachgerechte Montage ab Hausanschlusskasten, einschließlich Zählerplätze und Erdungsanlage. Die Ausführung erfolgt nach den geltenden VDE-Sicherheitsbestimmungen der zuständigen Kraftwerke. Die Verbrauchszähler werden vom Versorgungsunternehmen gestellt.

Alle Stromkreise werden mit Automaten abgesichert. Die Zähler sind in den Zählerschränken des Zähleranschlussraumes untergebracht. Ausführung nach Vorschrift Versorgungsunternehmens sowie den geltenden VDE-Sicherheits-Bestimmungen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit den erforderlichen Automaten. Schalter als Wippschalter, Flächenprogramm in weiß nach Mustervorlage. Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen und Keller durch den Bauträger, in den Wohnungen käuferseitig.

Leerdose für Telefonanschluss in der Diele; zusätzlich in Wohn-, und allen Schlafräumen 1 Leerdose mit Leerrohrinstallation inklusive Zugdraht zur späteren Nachrüstung von Telefon/Internet.

TV-Anschluss (Breitbandkabel) im Wohnzimmer; zusätzlich in allen Schlafräumen je 1 Leerdose mit Leerrohrinstallation inklusive Zugdraht zur späteren Nachrüstung.

### **Wohnungskeller**

1 Deckenbrennstelle im Raum über Ausschaltung

1 Steckdose unter dem Schalter

(Messung der Keller über Wohnungszähler)

### **Waschen/Trocknen**

je 1 abschließbare Steckdose für Waschmaschine und Trockner.

(Messung über Wohnungszähler)

## 2.5 INNENPUTZARBEITEN

Innenwände des Hauses werden mit einlagigem Maschinenputz geglättet oder gefilzt. In den Nassräumen Kalkzementputz zur Aufnahme der Wandfliesen. Massivdecken glatt gespachtelt.

Dachuntersicht der Penthousewohnung raumseitig mit Rigipsbekleidung, gespachtelt, zur Aufnahme des Anstrichs oder Tapete. In Nassräumen in feuchtegeeigneter Ausführung.

### **2.5.1. AUSSENFASSADE**

Vollwärmeschutz gemäss Nachweis nach Energieeinsparungsverordnung (Stand zum Zeitpunkt der Baugenehmigung), bestehend aus Dämmplatten, Spachtelung mit Gewebeeinlage sowie Oberputz, ca. 1,5 mm Kornstärke. Farbgebung nach Festlegung des Bauträgers.

### **2.6. GLASERARBEITEN**

Isolierglasfenster als Holzfenster oder Kunststofffenster nach Wahl des Bauträgers, 3-fach-Verglasung, U-Wert- nach thermischer, bauphysikalischer Berechnung. Öffnungsflügel erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag, in Teilen Festverglasung. Verriegelung mit Pilzkopfszapfen. Sowohl Fensterflügel als auch Fenstertüren erhalten zwei umlaufende Dichtungen.

Fensterbänke außen: Alu-Fensterbänke, einbrennlackiert oder eloxiert  
Fensterbänke innen: Holz-Dreischichtplatten lackiert

Keller und Tiefgaragenfenster als Stahlkellerfenster ohne Wärmeschutzanforderung, mit Ungezieferschutz („Mäusegitter“).

### **2.7. SONNEN- UND SICHTSCHUTZ**

Fenster der Süd- und Westfassaden Außenjalousien mit Behang aus Alu-Lamellen, Nordfassade Rollläden, Behang aus Kunststoffschiebeprofilen. Sonnenschutz der Wohnzimmerfenster mit Elektroantrieb. Übrige Elemente mit Kurbelbetrieb.

### **2.8. TÜREN UND ZARGEN**

#### **Wohnungseingangstüren:**

Stahlzargen gestrichen mit Gummidichtung, lackiert. Türblätter beidseitig lackiert, Secura – Sicherheitsgarnitur, Profilzylinder.

#### **Innentüren:**

Stahlzargen und Türblätter lackiert, mit Leichtmetall-Drücker und Rosettengarnitur.

#### **Schließanlage:**

Sie umfasst Haustüre, Wohnungseingangstüre, Keller und Tiefgarage. Je Wohnung sind drei Schlüssel vorgesehen.

### **2.9. METALLBAUARBEITEN**

#### **Haustüre:**

Türelement aus Holz oder aus Aluminiumprofilen, nach Wahl des Bauträgers, mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas, mit Sicherheitszylinder.

**Briefkasten:**

Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage vor dem Eingangsbereich, überdacht. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

**2.10. SCHLOSSERARBEITEN****Innen:**

Stahltreppengeländer innen gemäß LBO, lackiert, Handlauf in Edelstahl.

**Außen:**

Balkongeländer, Absturzsicherungen sowie alle notwendigen Arbeiten aus Stahlkonstruktionen, feuerverzinkt.

Gitterroste der Kellerlichtschächte mit Abhebesicherung.

**2.11. ESTRICHARBEITEN**

In den Wohnungen Unterboden als schwimmender Estrich, auf notwendiger Trittschall-Dämmung. Wo erforderlich zusätzlich auf Wärmedämmung.

**2.12. FLIESEN- UND NATURSTEINARBEITEN**

**Küche:** Fliesenschild aus Wandfliesen im Bereich der Arbeitsfläche ca. 60 cm hoch, 1. Qualität, Preisklasse bis € 25,00/m<sup>2</sup> Materialpreis incl. Ust.. Bodenfliesen Preisklasse € 25,00/m<sup>2</sup> Materialpreis incl. Ust..

**Bad:** Wandfliesen 1. Qualität, bis ca. auf Türhöhe gefliest, Preisklasse bis € 25,00/m<sup>2</sup>, Materialpreis.  
Bodenfliesen Preisklasse € 25,00/m<sup>2</sup> Materialpreis incl. Ust..

**WC:** Wandfliesen 1. Qualität, 1,50 m hoch gefliest, Preisklasse bis € 25,00/m<sup>2</sup> Materialpreis incl. Ust..  
Bodenfliesen Preisklasse € 25,00/m<sup>2</sup> Materialpreis incl. Ust..

**2.13. MALERARBEITEN****Allgemein:**

Wände der Treppenträume mit Oberputzauftrag auf Grundputz. Decken der Treppenträume, Treppenuntersichten und -wangen gespachtelt und mit hellem Anstrich.

Alle Räume im Untergeschoss mit Dispersionsanstrich an Wänden und Decken. Alle nicht verzinkten Stahl- und Eisenteile werden grundiert und mit Kunstharzlackfarbe gestrichen. Die Stahl- und Eisenteile im Freien bleiben feuerverzinkt.

**Wände und Decken:**

In sämtlichen Wohnräumen Raufasertapete hell gestrichen. Deckenflächen mit Dispersionsfarbe gestrichen.

## **2.14. BODENBELÄGE**

### **Diele/Flur, Wohnen/Essen:**

Parkettboden fertig verlegt. Preisklasse bis € 60,00/ m<sup>2</sup> incl. Ust., einschließlich Verlegung und Lignoform-Sockelleisten.

### **In den Zimmern:**

Parkettboden fertig verlegt. Preisklasse bis € 60,00/ m<sup>2</sup> incl. Ust., einschließlich Verlegung und Lignoform-Sockelleisten.

Treppenhausbelag nach Wahl des Bauträgers.

## **2.15. AUFZUG**

Aufzuganlage mit Haltestellen in allen Geschossen. Typgeprüfte Ausführung ohne separaten Antriebsraum.

## **2.16. AUSSENANLAGE**

Zufahrten, Wege, Hofbefestigungen etc. mit diversen Verbundsteinen nach Wahl des Bauträgers gemäß Übersicht- und Gestaltungsplan. Terrassen im EG und Dachterrasse mit Plattenbelag 40/40 cm auf Kies/Split, nach Wahl des Bauträgers.

Einplanieren der gesamten Außenanlage. Einmaliges Ansäen der Rasenfläche, Bepflanzung mit diversen Pflanzen und Sträuchern.

## **2.17. ALLGEMEIN**

### **Stellplätze:**

13 Stellplätze in der Tiefgarage einschließlich Allgemeinbeleuchtung.

### **Tiefgarage:**

Außen automatisches Gittertor mit einer Fernbedienung je Wohnung.

Der Bauträger behält sich vor, die Tiefgaragenabfahrt auch in beheizbarer Ausführung zu fertigen.

### **Kellerabteile:**

Die Kellerabteile werden mit einem Fertigteil-Trennwandsystem abgeteilt. Die Wände haben Decken- und Bodenabstand.

Müll- und Fahrradunterstände im Aussenbereich, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

### **Bemerkungen und Hinweise zur Gewährleistung:**

Die farbliche Gestaltung des Hauses legt der Bauträger fest.

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt und erfolgt nach den Werkplänen M 1:50. Soweit nichts über Art und Güte einzelner Leistungen/Gewerke beschrieben ist, sind Leistungen mittlerer Art und Güte geschuldet.

Änderungen betreffend Bauausführung und Baumaterialien usw. gegenüber der Baubeschreibung, die keine Wertminderung zur Folge haben, bleiben vorbehalten und werden nicht besonders mitgeteilt.

Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften, der DIN-Normen oder behördliche Auflagen bedingt sind.

Dargestellte Ausstattungen, Möblierungen und Sanitäreinrichtungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch nicht in der Baubeschreibung erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Maßgebend ist die Baubeschreibung.

Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Diese ist nicht zu vermeiden. Wir empfehlen dringend die neubezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen. Möbel sollten mit einem Abstand von wenigstens 4 cm zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten.

Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc.) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit diese im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen.

Schwind- und Setzrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch nur in den seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes. Stellt ein eventuell auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Bauunternehmers noch des Statikers und Planers ableiten lässt, wird auch eine Haftung durch den Bauträger ausgeschlossen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit, stellen keine Mängel dar.

Dauerelastische Ver fugungen jeglicher Art sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.

Da Zugangswege und Freisitze vor den Wohnungen im Erdgeschoss sich meist im Bereich von Arbeitsräumen und aufgefülltem Gelände befinden, kann trotz fachgerechter Bodenverdichtung für später auftretende Setzungen keine Gewähr übernommen werden. Notwendige Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Plattenbelägen oder Ähnlichem unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung.

Dunstabzugshauben mit nach Aussen geführter Abluft sind auf Grund des energetischen Konzeptes nicht vorgesehen.

Die für Boden- und Fliesenbeläge angesetzten Preise gelten für die Auswahlmuster, die vom Boden- oder Fliesenleger bemustert werden.

In Kellerräumen sowie Tiefgaragen etc. können an Wänden und Decken Ver- und Entsorgungsleitungen der Haustechnikinstallation verlaufen.

Stufen im Verlauf der Kellerflure und/oder im Zugang aus dem Keller zur Tiefgarage können nicht ausgeschlossen werden.

Die Übergabe der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Nutzflächen erfolgt besenrein.

Lörrach im September 2011

BADER Immobilien GmbH  
Lörracher Straße 50; 79541 Lörrach

## **Anlage Elektroinstallation**

### **Standardinstallation der einzelnen Räume**

#### **Diele/Flur**

- 1 – 2 Deckenbrennstellen über Wechselschaltung (bei Bedarf Tastschaltung)
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose neben Telefonanschluss

#### **WC**

- 1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle über Serienschaltung
- 1 Steckdose unter dem Schalter
- 1 Lüfteranschluss über Nachlauf bei innenliegenden WC's

#### **Küche**

- 1 Deckenbrennstelle über Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 4 Steckdosen über Arbeitsplatte,  
Anschlüsse für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler

#### **Bad**

- 1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle über Serienschaltung
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1 Lüfteranschluss über Nachlauf bei Bädern ohne Fenster

#### **Wohnen/Essen**

- 2 Deckenbrennstellen über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Steckdosen im Raum sowie 2 Doppelsteckdosen
- 1 Fernsehanschluss sowie Telefonleerdose

#### **Balkon/Terrasse**

- 1 Wandbrennstelle über Ausschaltung im Wohnzimmer
- 1 Aussensteckdose

#### **Eltern-Zimmer**

- 1 Deckenbrennstelle über Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose neben Telefon- und Fernsehleerdose
- 2 Doppelsteckdosen neben den Betten

#### **Zimmer**

- 1 Deckenbrennstelle über Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose im Raum
- 1 Steckdose neben Telefon- und Fernsehleerdose
- 1 Doppelsteckdose im Raum

## **Anlage Sanitärinstallation**

### **WC**

- Wandhänge-Tiefspülklosett KERAMAG RENOVA Nr. 1, weiss
- WC-Sitz mit Deckel in schwerer Ausführung, weiss
- Betätigungsplatte GEBERIT BOLERO für 2-Mengen-Auslösung, matt verchromt

### **Wannenfüll- und Brausegarnitur**

- Wannen Einhandmischer HANSGROHE Talis S, Unterputz, verchromt
- Handbrauseset HANSGROHE Croma 100 Vario, Wandhalter Porter S, Isiflex Brausenschlauch

### **Brausegarnitur**

- Brause Einhandmischer HANSGROHE Talis S, Unterputz, verchromt
- Brauseset HANSGROHE Croma 100 Vario, Brausestange Unica C 90 cm , Isiflex Brausenschlauch

### **Waschtisch Bad mit Armatur**

- Waschtisch KERAMAG RENOVA Nr. 1 Plan 60/48 cm, weiss
- WT-Einhandmischer HANSGROHE Talis S, verchromt
- Flaschensyphon verchromt
- Eckventile verchromt

### **Waschtisch Gäste WC mit Armatur**

- Handwaschbecken KERAMAG RENOVA Nr. 1 Plan 50/38 cm, weiss
- WT-Einhandmischer HANSGROHE Talis S, verchromt
- Flaschensyphon verchromt
- Eckventile verchromt

### **Ausstattungsserie Fabrikat KEUCO**

- PLAN Haltegriff 30cm alu silber-eloxiert
- PLAN Handtuchhalter alu silber-eloxiert
- PLAN Handtuchhaken alu silber-eloxiert
- PLAN Papierhalter offene Form alu silber-eloxiert