

# Ausbaubeschreibung (BASIC)

## Neubau 6 Stadtvillen Baden-Baden

---

### VORBEMERKUNGEN

Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag der planenden Architekten dar und ist nicht Bestandteil des Angebots. Maße für Einbauten (Küchenschränke etc.) sind am Bau zu nehmen. Die Möblierung und somit die Einhaltung der Bewegungsflächen vor Möbeln ist Sache des Erwerbers.

#### **1. Trockenbauwände**

Nichttragende Innenwände als als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Metallständerwände Wandstärke mindestens 100mm, nach Erfordernis (z.B. falls Verteilerkästen eingebaut werden müssen) auch mehr. Versorgungsschächte und Installationswände werden in Trockenbau oder Massivbauweise gemäß brandschutztechnischen Vorgaben und schallschutztechnischen Vereinbarungen hergestellt. Bei technischer Notwendigkeit können Teilbereiche der Decken in den Bädern, WCs und Duschen oberhalb von Schrankstellflächen mittels Trockenbauplatten abgehängt werden. Diese werden gespachtelt.

#### **2. Abgehängte Decken**

Abgehängte Gipskartondecke im Flur und in den Bädern / WC's.

#### **3. Innenputz**

Alle Innen- und Außenwände aus Mauerwerk/Stahlbeton erhalten einen Gipsputz – wenn erforderlich einen Kalk-Gipsputz geglättet, Innenwände in Feuchtraumbereiche erhalten einen Kalkzementputz geglättet oder gefilzt. Die Oberflächenqualität erfolgt in Qualitätsstandard Q3.

#### **4. Malerarbeiten**

Malervlies auf Stoß tapeziert, ca. 200 g/m<sup>2</sup> z.B. Erfurt Variovlies / V 200 S oder gleichwertig. Streichen mit 2-fachem deckendem Anstrich aus scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Farbton weiß oder leicht abgetönt). Nassabriebklasse 2. Deckenoberfläche glatt mit Malervlies weiß gestrichen.

#### **5. Estricharbeiten**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Trittschalldämmung und Rohrverteilebene, im 1./2.OG mit einer Ausgleichsschicht zur Auffüllung auf 26 cm bis 28 cm Gesamtaufbau, im EG 16 cm bis 18 cm Gesamtaufbau.

#### **6. Fliesenarbeiten**

Wandfliesen sind in den folgenden Bereichen vorgesehen: Bäder, Duschen und WCs jeweils im Bereich der sanitären Einrichtungsgegenstände. In separaten WC's bis Höhe ca. 1,50m hinter den sanitären

Einrichtungsgegenständen. In den Duschbereichen jeweils raumhoch einschließlich der Wannenkörper. Im Bereich der Waschbecken, Wannen und WCs spülkasten- bzw. ablagenhoch bzw bis Höhe ca. 1,50m.

Bodenfliesen: Feinsteinzeug, Format 30 x 60cm. Fliesenverlegung orthogonal im Verband (Halbverband oder wilder Verband). Sockelfliesen passend zum Bodenbelag. Wandfliesen: Format 30 x 60cm. Küchen: Ein Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte ist nicht vorgesehen. Duschbereiche ebenerdig gefliest, ca. 100 x 100 cm mit Mosaikfliesen passend zur Badbodenfliese Größe 5x5 cm bis 10x10cm.

#### **7. Bodenbeläge**

Eiche Natur geölt oder lackiert, Eiche Verbund 10 mm stark, 6.5 mm Fichte, 3.5 mm Deckschicht aus Eiche, Format 70 x 590 mm, 1-Stab, 2-Schichtparkett im wilden Verband. Sockelleiste passend zum Parkett aus Eiche massiv, b x h = ca. 10x70mm.

#### **8. Terrassenbeläge / Balkonbeläge**

Die Terrassen / Balkone erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten in Kies- oder Splittbett. Vor den Terrassentüren werden offene Einlaufrinnen in die Terrassenbeläge integriert.

#### **9. Wohnungseingangs - Türelemente**

Wohnungseingangs – Türelemente als Einbruchschutzklasse RC2.

Türblatt:	WE 57 mm Vollspan, mit Rundkante, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 3, mit Überschlagdichtung.
Oberfläche:	CPL Weißlack-Reproduktion, Kantenausbildung: Einfachfalz 3-seitig.
Zarge:	Umfassungszarge mit Falz und Dichtung, Bekleidungen 60 mm, gerundet.
Schloss:	PZ-3-fach Sicherheitsverriegelung Dorn 65.
Schließblech:	Verstärkte Schließbleche Edelstahl
Bänder:	2 x VX 7939/160 in Edelstahl
Bodendichtung:	Absenkbare Schallex-Bodendichtung
Spion:	Weitwinkelspion eingebaut
Türschließer:	Gleitschienen-Türschließer GEZE TS 5000 silberfarbig
Beschlag:	Sicherheits-Wechselgarnitur ES2, Fabr. HOPPE Modell Amsterdam, mit Zylinder-Ziehschutz

#### **10. Innentüren**

Sämtliche Innentüren und Türen der Nebenräume Türblätter (Röhrenspanstegeinlage) und Türrahmen in weiß, HPL-, die Zarge CPL-kunststoffbeschichtet mit umlaufender Profildichtung, Türbeschläge z.B. Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Drückergarnituren und Buntbartschlösser mit je einem Schlüssel, im Bad/WC Drehknopf-garnitur. Sanitäräume analog, aber als Feuchtraumtüren.

#### **11. Schließanlage**

Die zentrale Schließanlage umfasst die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Türen zum Gemeinschaftseigentum, das den Wohnungen zugeteilt ist und zum zugeteilten Abstellraum sowie zur Tiefgarage. Der Zutritt zu den Technikräumen ist nur durch Hausmeister und Hausverwaltung möglich.

---

## 12. Kamine

In den Wohnungen werden Vorrüstungen für Kamine gem. Abstimmung mit den örtlichen Entscheidungsträgern als raumluftunabhängige Feststoffkamine vorgesehen. Die Revision wird in der jeweiligen Etage vorgesehen.

## 13. Küchen

Die Anschlussvorrichtung für die Spüle (Kalt-, Warmwasser, Abwasser) wird installiert. Das Eckventil für Kaltwasser verfügt über eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine. Die Anschlüsse enden am Installationsschacht in Fußbodennähe mit einer Verzugsmöglichkeit für Rohrleitungen im Küchenschrankrücken. Kücheneinrichtungen, Mobiliar und Geräte sind nicht enthalten. Kochstellen sind durch die Nutzer mit einer leistungsgerechten Umluft-Dunstabzugshaube auszustatten. Die Ausleitung des Dunstabzugsrohres durch die Außenwand für den Anschluss einer Dunstabzugshaube ist nicht vorgesehen.

## 14. Bäder/WCs/Duschbäder

Alle Bäder, Duschbäder und WCs werden mit Ausnahme der Badewannen (Fabrikat Keramac) mit Sanitärgegenständen Fabrikat Duravit Serie Starck III o.glw. in weiß ausgestattet. Bäderanzahl und Anordnung der Sanitärobjekte wie in den Grundrissen eingezeichnet. Wannen und Brausearmaturen werden als Unterputz-Einhandmischer vorgesehen. Accessoires WC-Papier- und Handtuchhalter Fabrikat Keuco Serie Elegance. Armaturen Fabrikat Hansgrohe SerieTalis S.

Dusche Brausegarnitur mit Handbrause, verstellbare Brausestange mit Brauseschlauch verchromt. Fabrikat Hansgrohe SerieTalis S. Duschkabine aus Glas feststehend oder ggf. an die Wand faltbar.

Badewannen mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalter Fabrikat Hansgrohe Talis S oder gleichwertig. Badewanne Email ca. 180 x 80 cm. Badewanne Einlauf seitlich (nicht Kopf- oder Fußende).

Einzelwaschbecken aus weißem Sanitärporzellan mit Einhebel-Mischbatterie und Excenter-Ablaufventil. Handwaschbecken und Waschtische in der Farbe weiß, Duravit Serie Starck III oder gleichwertig.

### Bäder:

1 Waschtisch 60 x 45 cm, 1 Einhebelmischer, 2 Eckventile, 1 Sifon, 1 Spiegel 100 x 60 cm (hochkant), 1 Handtuchhalter

### Gäste-WCs

1 Handwaschbecken ca. 45 x 35 cm, 1 Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur verchromt, 2 Eckventile, 1 Sifon, 1 Spiegel 60 x 40 cm (hochkant), 1 Handtuchhaken

### Zubehör Gäste-WCs und Bäder

1 WC-Papierrollenhalter, 1 Wannengriff an Badewanne, 1 Schwammkorb bei Badewanne

Eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine/Kondenstrockner ist in allen Wohnungen vorgesehen. Alle innenliegenden Bäder und WCs werden mit einem elektrischen Einzelraumlüfter, mit Nachlaufrelais über Lichtschalter gesteuert, ausgestattet. Bei innenliegenden WCs und Bädern ist eine Raumentlüftung vorgesehen. Einzellüfter mit Permanentlüftungsbetrieb und/oder Zeitsteuerung (Grundlaststufe), darüber hinaus auf Maximalbetrieb über den Lichtschalter mit Nachlaufregelung schaltbar.

---

Jedes Bad und Duschbad erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchwärmekörper, der elektrisch beheizt wird. Ein Anschluss an die Zentralheizung ist nicht vorgesehen.

Durch das Betätigen der WC-Spültaste wird das Abflussventil des Spülkastens geöffnet. Nach dem Ausströmen des Wassers verschließt sich dieses Ventil automatisch. Dadurch ändert sich das Fließgeräusch des Wassers. Dies stellt keinen Mangel dar.

Um Geruchsbelästigungen zu vermeiden sind die Ablaufsiphons der bodenebenen Duschen regelmäßig (ca. alle 4 Wochen) zu reinigen. Der Geruchsverschluss der Einläufe funktioniert über das im Siphon stehende Restwasser. Bei nicht regelmäßig genutzter Dusche kann dieses verdunsten und zu Geruchsbelästigungen führen. Dies stellt keinen Mangel dar. Dies ist in der Hausordnung zu vermerken.

#### **15. Baureinigung**

Die Wohnungen und Gemeinschaftsflächen werden besenrein übergeben.

#### **16. Elektroausstattung Wohnungen**

Die Wohnungen erhalten eine Elektro-Ausstattung gemäß RAL RG 678 Ausstattungswert 1 (siehe Anlage 1 der Baubeschreibung). An den Decken der Räume werden Leitungsauslässe mit Haken, Dosen oder Dose mit Haken – in Abhängigkeit von der Ausführung der Betondecke – zum Aufhängen der Leuchten installiert.

Für die Antennenanlage in der Wohnung wird ein Leerrohrsystem mit Koaxialkabel und 3 x Leerdose installiert. Die Installation der Antennendose erfolgt über den Anbieter.

Rauchmelder: Jede Wohnung erhält mindestens Rauchmelder mit Batteriebetrieb in Flur und Schlafzimmer (keine Brandmeldezentrale oder Brandmeldeanlage).

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit entsprechender Sprechmöglichkeit zur Zugangstüre der Wohnanlage einschl. Klingel mit Videomodul (Rufton) und Türöffnertaste.

Alle Schalter und Steckdosen werden aus dem Programm Jung Typ: AS 500 alpinweiß oder Merten installiert.

Die Telefonleitungen werden von den Gebäudeunterverteilern im Kellergeschoss über eine sternförmige Verkabelung zu den jeweiligen Wohnungen und zum Gemeinschaftsraum verlegt.

Ausgehend vom Übergaberaum im Kellergeschoss wird je Wohnung/Nutzungseinheit ein separates Antennenkabel verlegt, d. h. die Wohnungen werden im Stich verkabelt. Nutzungen wie Internetanbindung über den Kabelanschluss etc. sind hierbei berücksichtigt, d. h. das System ist rückkanalfähig.

TV-Empfangsanlage betriebsfertig mit Anschluss an das Unity Media Netz mit 3 Anschlussdosen je Wohnung. Telefonleitungsnetz mit Leerrohr je Wohnung im Bereich Flur.

#### **17. Beleuchtungsanlagen**

Die Bereiche Wohnung (ausgenommen Balkone/Loggien/Terrassen) erhalten keine Beleuchtung.

#### **18. Fußbodenheizung**

Zur Beheizung der Wohnflächen sind entsprechend den Anforderungen an hochwertige Gebäude flächendeckende Fußbodenheizungen als Niedertemperaturheizung zur Ausführung vorgesehen. Die Vorlauftemperatur erhält eine Max Begrenzung und wird witterungsgeführt gefahren. Ausgeschlossen sind die Bereiche mit fest überbauten Flächen wie Küchenzeilen, Duschen, Badewannen und fest eingebauter Schrankwände. Zur Raumheizung werden in jeder Wohnung die Räume wie Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad und Gäste-WC mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizkreisverteiler werden in Massiv- oder Trockenbau- Wänden montiert und sind zugänglich.

#### **19. Trinkwasserhygiene**

Zur Realisierung der Trinkwasserverordnung wird das Trinkwasser kalt und warm beginnend von der Wohnungszählung bis zu letztem Verbraucher durchgeschliffen, um Stagnation zu vermeiden. Wasserleitungen werden mit einem maximalen Trinkwasservolumen von 3 Litern bemessen. Beim Betreiben der Trinkwasseranlage wird von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wasseranlage ausgegangen.

**ANLAGE 1: Elektroausstattung Wohnungen**

★		Ausstattungs-wert	
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse *	Steckdosen allgemein	5	3
	Beleuchtungsanschlüsse	2	1
	Telefon-/Datenanschluss (LuK)		2 <sup>2e)</sup>
	Steckdosen für Telefon/Daten		1
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1	
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3	
	Kühlgelät, Gefriergerät	2	1
	Dunstabzug		1
	Anschluss für Lüfter <sup>d)</sup>		1
	Rollladenantriebe		1
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise *	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe	Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	
		Anzahl Stromkreise	
		bis 50	3
		über 50 bis 75	4
		über 75 bis 100	5
		über 100 bis 125	6
		über 125	7
		Küche <sup>a) b)</sup>	
		Kochnische <sup>b)</sup>	
		Bad	
		WC-Raum	
		Hausarbeitsraum <sup>b)</sup>	
		Wohnzimmer <sup>a)</sup>	bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>
		Esszimmer	
		je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro <sup>b)</sup>	bis 20 m <sup>2</sup> über 20 m <sup>2</sup>
		Flur	bis 3 m über 3 m
		Freisitz	
Abstellraum			
Hobbyraum			
Zur Wohnung geh. Keller-/Bodenraum, Garage			
Keller-/Bodengang, je 6 m Ganglänge			
Elektroherd, Mikrowellengerät, Geschirrspulmaschine, Waschmaschine <sup>f)</sup> , Wäschetrockner, Bügelstation, Warmwassergerät <sup>g)</sup> , Heizgerät <sup>d)</sup>		Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis	
n Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler		Stromkreisverteiler	
Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage		Gebäudekommunikation	

**ANLAGE 2: Maximale Zapfmengen Sanitärobjekte**

<b>Trinkwasser Bestimmung DIN 1988-3 bei Mindestfließdruck 1,0 bar</b>				
Fa. Wackerbau Offenburg		Datum : 17.09.2018		Fa. WIVO Achern Tele 5755
<b>Bauvorhaben:</b>		Projekt: 6 Wohnhäuser Lilienmattstraße 4 -6 in 76530 Baden- Baden,		
Objektbezeichnung	Kaltwasser einzel	Warmwasser einzel	Gesamt !	Gesamtzapfmenge
	l/s	l/s	Zapfmenge l/s	Liter / Minute
Auslaufventil DN15 / z.Bsp. Gartenhahn	0,3		0,3	18
WC mit Spülkasten	0,13		0,13	7,8
Bidet	0,07	0,07	0,14	8,4
Urinal-Druckspüler DN15	0,3		0,3	18
Waschmaschine DN15	0,25		0,25	15
Duschwanne	0,15	0,15	0,3	18
Badewanne	0,15	0,15	0,3	18
Waschtisch	0,07	0,07	0,14	8,4
Küchenspüle	0,07	0,07	0,14	8,4

**ANLAGE 3: Schnittstellenliste Bauleistungen**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Veräußerer</b>	<b>Erwerber</b>
Dach- und Terrassenbeläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppenbeläge zur Dachterrasse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trockenbauwände und -decken, Innenwände, Leichtbauwände in der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenbelagsarbeiten Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fliesenarbeiten Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

---



**ANLAGE 3: Schnittstellenliste Bauleistungen**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Veräußerer</b>	<b>Erwerber</b>
Maler- und Tapezierarbeiten Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungseingangstür	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innentüren in der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schließanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauendreinigung (Besenrein)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestückung der Sanitäranlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Duschkabinen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beleuchtungskörper	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Möblierung / Innenausstattung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>