

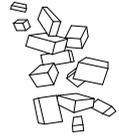


Theo Stecher

Buchenweg 21a

53721 Siegburg

DIPL. - ING. -- ARCHITEKT -- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER  
☎ 0 22 41 / 91 70 70    Mobil - ☎ - 0160 / 966 24 699    📠 0322 237 886 60





Theo Stecher

Buchenweg 21a

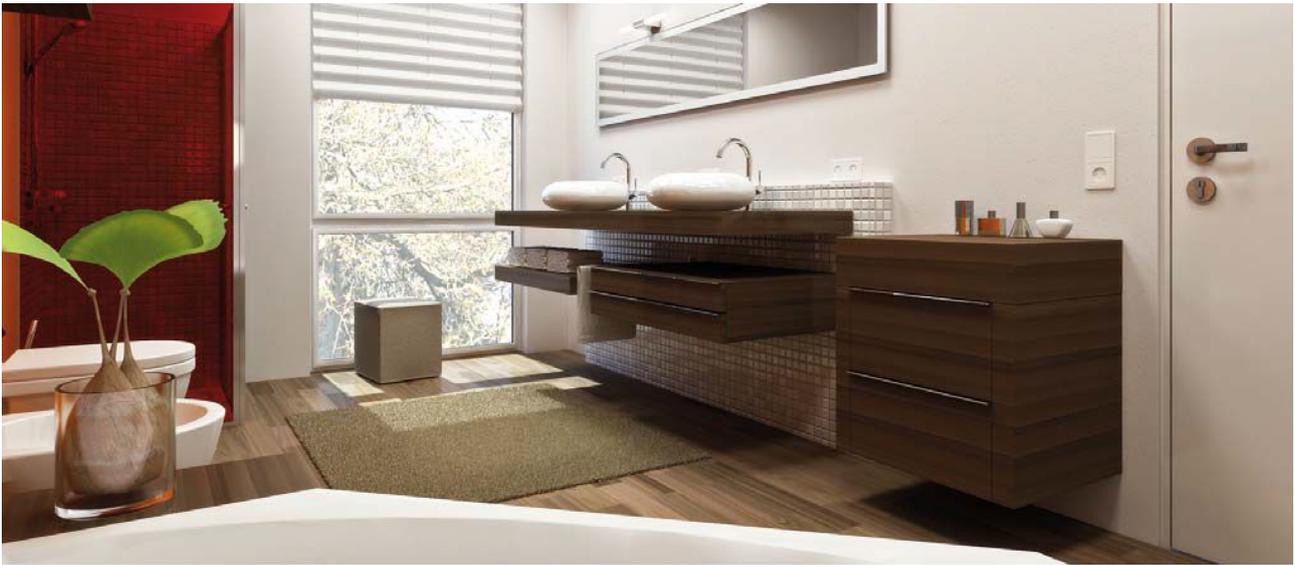
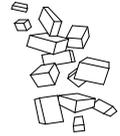
53721 Siegburg

DIPL. - ING. -- ARCHITEKT -- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER

☎ 0 22 41 / 91 70 70

Mobil - ☎ - 0160 / 966 24 699

📠 0322 237 886 60





Theo Stecher

Buchenweg 21a

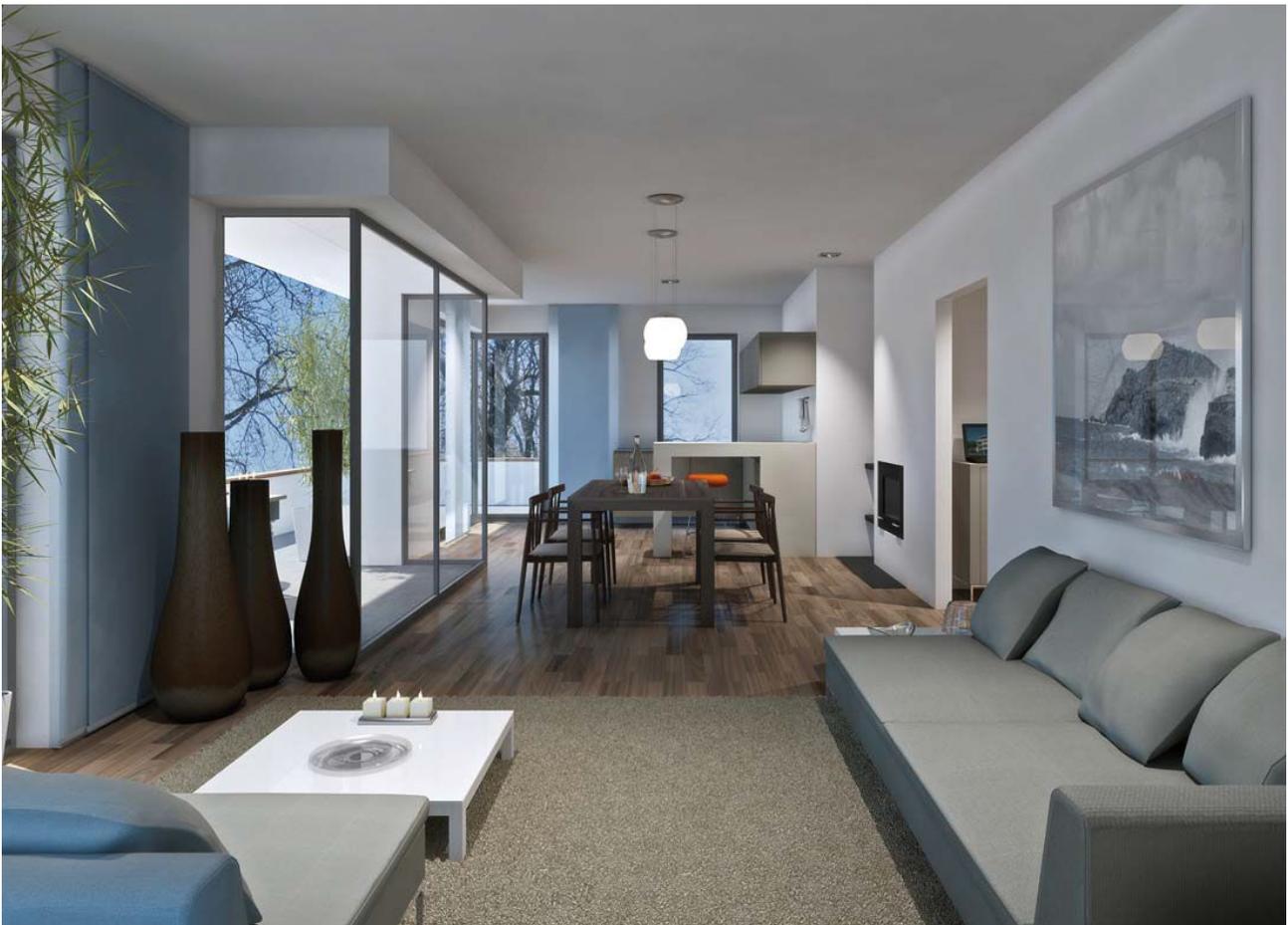
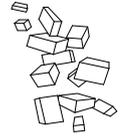
53721 Siegburg

DIPL. - ING. -- ARCHITEKT -- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER

☎ 0 22 41 / 91 70 70

Mobil - ☎ - 0160 / 966 24 699

📠 0322 237 886 60





Theo Stecher

Buchenweg 21a

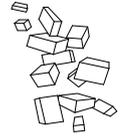
53721 Siegburg

DIPL. - ING. -- ARCHITEKT -- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER  
☎ 0 22 41 / 91 70 70    Mobil - ☎ - 0160 / 966 24 699    ☎ 0322 237 886 60



Mögliche Ausführungen - Beispiele auf den folgenden Seiten





## 21. Keller / Tiefgarage

Heizzentrale, Hausanschluss- und Elektroraum sowie der Fahrradraum sind im Keller angeordnet.

Die Kellerräume, jeweils mit Leuchte und Steckdose ausgestattet, werden durch Massivwände separiert und erhalten geeignete Türen mit PZ - Schlössern.

## VI. Sonderwünsche und Eigenleistungen

Die Ausführung von Sonderwünschen und Eigenleistungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Architekten und der Bauleitung möglich und darf den Bauablauf nicht beeinträchtigen.

Der Verkäufer / Architekt übernimmt keine Gewährleistung für die Ausführung von Sonderwünschen, die nicht über ihn beauftragt und abgerechnet werden. Ebenso wird keine Gewähr für die Eignung und Beschaffenheit von Materialien übernommen, die vom Bauherrn / Kunden außerhalb des Standardprogramms selbst bemustert oder geliefert werden.

## VII. Sonstiges

Die Wohnungen werden fein gereinigt übergeben. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsvorschläge der Architekten und in der Kalkulation nicht berücksichtigt. Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge Auflagen der Genehmigungsbehörde, baurechtlicher Vorschriften, geänderter DIN - Normen und bautechnischer Gründe vorbehalten.

## VIII. Anmerkungen

Haarrisse und Rissbilder innerhalb der Rissbreitenbeschränkungen der jeweiligen DIN - Normen in den Bauteilen, Putzen, Belägen etc, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Prüfung, Pflege und Wartung von elastischen Fugen, sowie von Anstrichen die der Witterung ausgesetzt sind, ist entsprechend den Vorgaben der Hersteller, im Rahmen des Bauunterhaltes, auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, durch die Eigentümer durchzuführen.

Maße für Küchen, Einbaumöbel und sonstige Eigenleistungen sind vom Käufer eigenverantwortlich am Bau zu nehmen!

## IX. Abnahmen und technische Nachweise

Technische Nachweise und Bedienungsanleitungen werden dem Bauherrn / Käufer nach Übergabe der Wohnung in broschierter Form ausgehändigt.



#### **WC:**

Handwaschbecken ca. 40 / 30 cm mit Einhebelmischbatterie, Wandhänge - WC mit Unterputzspülkasten und 2 – Mengen - Druckspüler.

#### **Küche:**

Anschlüsse für Kalt - / Warmwasser und Spülmaschine.

#### **Garten, Loggia und Terrassen:**

Jede Wohnung (Nur im Erdgeschoss) erhält einen Kaltwasseranschluss mit Leerlauffunktion zur Frostfreiheit.

#### **17. Lüftung und Kühlung (falls erforderlich)**

Zum Zwecke einer kontrollierten Be - und Entlüftung wird ein zeitgemäßes Lüftungskonzept erarbeitet, bei dem entweder individuell regelbare Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung oder eine zentrale Lüftungsanlage zum Einsatz kommen.

Der Nachweis nach DIN 1946 - 6 wird erbracht.

Eine sanfte Klimatisierung ist im Sommer über die Flächenheizsysteme möglich und kann auf Sonderwunsch gegen Kostenerstattung vorgesehen werden.

#### **18. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE - Vorschriften.

Die Anzahl von Steckdosen und Leuchtenauslässen wird in einem gehobenen Ausstattungswert sinnvoll festgelegt.

In allen Räumen befinden sich Deckenlichtauslässe, in den Bädern zusätzliche Wandlicht - auslässe. Terrassen und Loggien erhalten ebenfalls Steckdose und Lichtauslass.

Jede Wohneinheit erhält eine Video -Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Haustür.

Die Wohnungsunterverteilung wird im Zentralbereich jeder Wohnung installiert.

Ausführung der Schalter und Dosen mit Markenfabrikat, z.B. Jung, alpinweiß, o. glw.

Anschlussdosen für TV / Radio sind in allen Wohnbereichen, Schlaf - und Kinder- bzw. Arbeitszimmern vorhanden. Bauseitig wird ein Leerrohrnetz erstellt und eine Breitbandkabelanlage oder eine Satellitenanlage eingebaut.

Für den Anschluss multimedialer Endgeräte wird mit dem Elektro - Projektanten ein zeitgemäßes Konzept entwickelt. Entsprechende Anschlussdosen werden in allen Wohnräumen installiert. Individuelle Ansprüche berücksichtigen wir gerne im Rahmen des Baufortschrittes. Jeder Wohn - und Schlafräum sowie die Küche erhalten einen Rauchmelder.

#### **19. Aufzug**

Das Gebäude erhält einen rollstuhlgerechten Aufzug nach EN 81, mit Haltestellen in allen Etagen.

#### **20. Garten- und Dachterrassen, Außenanlagen**

Die Terrasse im EG. wird mit Betongartenplatten im Splittbett belegt.

In OG. + DG. erhalten die Loggien einen Holz - oder Betonplattenbelag.

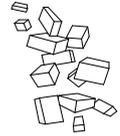
Die Dachterrasse erhält einen Betonplattenbelag auf einer Wärmedämmung mit Flachdachabdichtung. Eine Teilfläche kann alternativ mit einem Holzbelag ausgebildet werden.

Privatgarten und Grünflächen werden humusiert und erhalten eine Rasenansaat. Die Abtrennung erfolgt durch eine Zaunanlage und / oder eine geeignete Bepflanzung.

Eine Spielfläche für Kinder ist im Konzept der Außenanlagen vorgesehen.

Die Mülltonnen erhalten eine attraktive Umbauung, nach Konzept der Architekten.

Baum - und Strauchanpflanzungen erfolgen gemäß dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan und behördlichen Auflagen.



## 12. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

In allen Wohngeschossen schwimmender Zementestrich auf Wärme und Trittschalldämmung. Der Estrich kann als Heizestrich ausgebildet werden.

Die Wohnungen erhalten Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen – oder Naturstein, nach individueller Auswahl aus den Mustervorlagen.

Eine alternative Belagauswahl ist auf Sonderwunsch möglich. (Nur bei Verkauf)

## 13. Fliesenarbeiten

Wandverkleidungen in den Bädern und WC' s nach Gestaltungsvorschlag der Architekten aus großformatigen Fliesen (ca. 30 / 60 cm),

Fliesenhöhe mind. 1,20 m, im Bereich von Duschen und Badewannen deckenhoch.

Bäder und WC' s erhalten einen keramischen Bodenbelag passend zu den Wandfliesen.

Alle Fugenanschlüsse an Badewannen, Duschwannen, im Wand - / Bodenbereich, sowie den senkrechten Wandecken werden als elastische Wartungsfugen ausgeführt.

## 14. Malerarbeiten

Alle Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten einen weißen Silikatanstrich. Trockenbauverkleidungen werden malerfertig gespachtelt, geschliffen und ebenfalls weiß gestrichen.

Das Farbkonzept der Außenfassade, des Treppenhauses und der Kellerräume wird von den Architekten erstellt.

## 15. Heizung - u. Warmwasserversorgung

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung ist der Einsatz einer Wärmepumpe (als Wärmepumpe mit Erdwärmekollektor oder Gasbetrieb) vorgesehen.

Wärmeabgabe über Flächenheizsysteme, z.B. als Fußbodenheizung und / oder Betonoberflächenaktivierung.

Heizleistung nach Berechnung des Projektanten. Die Bäder werden mit einem Handtuch-trockner mit elektrischer Heizpatrone ausgestattet.

Alle Wohnungen erhalten zur Feststellung des individuellen Heizenergie-, sowie des Kalt - und Warmwasserverbrauches elektronische Zählerinrichtungen mit Funkerfassung auf Mietbasis.

## 16. Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen erfolgt mit Edelstahlleitungen und / oder Mehrschicht-Verbundrohren mit Dämmung nach gültiger DIN / EnEV .

Die Schmutzwasser-Falleleitungen innerhalb des Gebäudes befinden sich in Installations-schächten, bzw. werden im Bereich von abgehängten Decken in den Bädern verzogen und sind als schalldämmendes Hausabfluss - System ausgeführt.

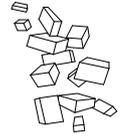
An Sanitärgegenständen (Farbe weiß) und Armaturen (Ausführung Chrom) sind deutsche Markenfabrikate vorgesehen.

### Bad:

Acryl - Badewanne mit Wannenträger und barrierearme bodentiefe / gleiche Dusche, nach individueller Bemusterung, jeweils mit Unterputz - Thermostatbatterien, Waschtischanlage, Wandhänge - WC mit Unterputzspülkasten und 2 – Mengen - Druckspüler.

### Gästebad falls vorh.:

Porzellanwaschtisch ca. 50 / 40 cm, barrierearme bodentiefe / gleiche Dusche, jeweils mit Einhebelmischbatterie, Wandhänge - WC mit Unterputzspülkasten und 2 - Mengen - Druckspüler.



## 5. Geschossdecken / - Treppen

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis hergestellt. Treppenanlagen werden aus Stahlbeton gefertigt. Alle Podeste und Läufe erhalten einen Natursteinbelag.

Die letzte Decke wird in Stahlbeton nach statischem Erfordernis erstellt. Bei einer Flachdachkonstruktion wird eine Flachdachabdichtung nach DIN 18531, bzw. den aktuellen Flachdachrichtlinien ausgeführt.

Als Wärmedämmung ist eine Flachdachdämmung, Dicke und Wärmeleitgruppe gemäß Berechnung nach EnEV, vorgesehen.

## 6. Spenglerarbeiten

Die Dach - und Dachterrassenentwässerung erfolgt als außenliegende, teilweise verkleidete Entwässerung über Dachrinnen, Abläufe und Fallrohre.

Sämtliche Spenglerarbeiten und Verblechungen werden in Nichtrostendem, veredeltem Stahlblech und / oder Aluminium ausgeführt.

## 7. Sonnenschutz / Sichtschutz

Alle Fenster, Fenstertüren und Panoramaverglasungen der Aufenthaltsräume erhalten elektrisch betriebene außenliegenden Lamellenjalousien in RAL - Farbe nach Bemusterung. Zur Sicherung bei Starkwinden und Sicherstellung des sommerlichen Wärmeschutzes werden diese tlw. über Sonnen - und Windwächter gesteuert.

Im Erdgeschoss werden aus Sicherheitsgründen Alu - Rollläden eingebaut

## 8. Fenster

Die Ausführung aller Fenster und Fenstertüren mit farbigen, schlanken Profilen in Kunststoff / ALU mit Stahlkern, Holz / ALU oder als Pfostenriegelsystemkonstruktion, RAL – Güte geprüft. Alle beweglichen Flügel erhalten Einbruchhemmende Dreh - Kippbeschläge, tlw. Schiebebeschläge.

Sämtliche Fensterbleche sind in eloxiertem od. beschichtetem Aluminium vorgesehen.

Wohnfenster und Fenstertüren mit U - Wert und Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutzberechnung.

## 9. Türen

Hauseingangstüren in farbbeschichtetem Aluminium mit Edelstahlbeschlägen.

Systemorientiert wird in diese Türanlage ein Video - Modul für die Sprech - und Klingelanlagen eingebaut. Im Treppenhaus, neben der Hauseingangstüre, wird eine Briefkastenanlage nach DIN 32 617 installiert.

Wohnungseingangstüren als glatte, weißlackierte Türblätter, Klimaklasse und Schallschutzklasse nach Anforderung, mit Dreifachverriegelung, Bodendichtung und Metallzarge.

Wohnungssinnentüren ebenfalls als glatte, weißlackierte Türblätter mit Röhrenspanmittellage, Zargen aus Holzwerkstoff .

Die Lichte Durchgangshöhe aller Türen ist mit > 2,08 m geplant, sofern keine begründete Abweichung erforderlich ist.

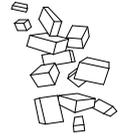
## 10. Schlosserarbeiten

Treppengeländer im Innenbereich nach Detail der Architekten, Außengeländer auf evtl.

Dachterrassen als Vollverzinkte, farbig behandelte Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

## 11. Natursteinarbeiten

Gemauerte Fensterbrüstungen werden mit Naturstein - Fensterbänken versehen.



### Allgemeine Angaben

Die Errichtung eines Hauses in Massivbauweise, als KfW - Effizienzhaus 60, gemäß den Angaben in dieser Baubeschreibung.

Alle Wohnungen können so errichtet werden, dass sie barrierearm erreichbar sind. Kosten für Zusatzausstattungen der Wohnungen für eine barrierefreie Nutzung in Anlehnung an die DIN 18025 Teil 2 bzw. DIN 18040 Teil 2, werden auf konkreten Wunsch ermittelt.

Die berechneten Energiekennwerte sind einem gesonderten Nachweis zu entnehmen. Ein zertifizierter Blower – Door - Test nach DIN EN 13829 zum Nachweis der Luftdichtheit wird durchgeführt.

Die Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 wird gewährleistet. Darüber hinaus wird der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 für Wohnungstrennwände und – Decken rechnerisch nachgewiesen und in der Ausführungsphase überwacht.

Für messtechnische Abweichungen < 1 db beim erhöhten Schallschutz wird jedoch keine Gewährleistung übernommen.

### Baustelleneinrichtung

Ihr Architekturbüro Stecher veranlasst und stellt alles bereit, was für die Errichtung Ihres Hauses erforderlich ist. Hierzu gehören der Auf - und Abbau von Unterkünften, Bautoiletten sowie Baugeräte und Gerüste.

Die Baugrube wird durch ein amtlich zugelassenes Vermessungsbüro grob eingemessen. Weiterhin wird die Feinabmessung des Baukörpers auf dem Schnurgerüst vorgenommen. Somit wird gewährleistet, dass Ihr Haus genau dort steht, wo es geplant wurde.

### Beschreibung der Baukonstruktion

#### 1. Erdarbeiten

Ausheben der Baugrube in den erforderlichen Abmessungen, überschüssiges Material wird abgefahren.

Wiederverfüllen der Baugrube mit geeignetem Material und Verteilen von Mutterboden auf dem Grundstück (Grobplanum).

#### 2. Gründung / Kellerwände / Abdichtung

Fundamente, Bodenplatten und Umfassungswände werden nach Statik ausgeführt.

Alle Erdberührenden Tiefgaragen- und Kellerwände und die Bodenplatte des Wohngebäudes werden aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand ausgebildet, die Außenwände der Gebäudeunterkellerung erhalten zudem eine außenliegende Perimeterdämmung im frostgefährdeten Bereich.

In die Fundamente / Bodenplatte wird ein Erdungsband nach VDE – Vorschrift eingelegt.

#### 3. Außenwände

Die Außenwände der Wohnungen werden gem. Statik als Verfüllziegel, Porenbeton, Kalksandsteinmauerwerk oder Beton, nach der zurzeit gültigen EnEV ausgeführt.

Im Sockelbereich wird eine geeignete, Wasserabweisende Sockelbeschichtung, Höhe bis ca. 30 cm über Gelände ausgeführt.

#### 4. Innenwände

Die Ausführung der tragenden Innenwände erfolgt mit Mauersteinen oder Beton gemäß Statik, Nichttragende Innenwände in mind. 10 cm starken Porenbeton / Gipskartonplattenwände, Installationswände werden als Systemwände ausgeführt.

Die gemauerten und / oder betonierten Wandflächen der Wohngeschosse erhalten einen geglätteten Kalkgipsputz, Feuchträume einen Kalk - Zementputz.



Theo Stecher

Buchenweg 21a

53721 Siegburg

DIPL. - ING. -- ARCHITEKT -- MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER

☎ 0 22 41 / 91 70 70

Mobil - ☎ - 0160 / 966 24 699

📠 0322 237 886 60



---

## BAUBESCHREIBUNG zum Neubau eines Mehrfamilienhauses

---

### Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung folgt im Wesentlichen den Empfehlungen der Anforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

### Das Bauteam

Vom Architekturbüro Stecher werden Sie komplett betreut, vom Vertragsabschluss und während der Bauphase bis zur Schlüsselübergabe. Ihr Architekt ist Ihr Begleiter vom ersten Gespräch bis zur Realisierung Ihres Bauvorhabens. Er berät Sie in allen Fragen rund um Ihren Hausbau.

Unser/e Architekt/in plant Ihr Haus auf Basis vorhandener Entwürfe oder nach Vereinbarung frei nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Durch einen Gutachter wird vor Baubeginn auf Ihrem Grundstück eine **Baugrunduntersuchung** durchgeführt.

Das Architekturbüro Stecher sorgt dafür, dass aus der bewährten regionalen Handwerker-gemeinschaft der richtige Betrieb ausgewählt sowie vertraglich gebunden wird, um dann zum richtigen Zeitpunkt an Ihrem Haus seine Arbeit aufzunehmen.

### Planung und Bauleitung

Nachdem Sie vor Vertragsschluss eine umfassende Beratung erhalten haben, kümmern wir uns sofort nach Vertragsschluss um die Planung, Genehmigung, Bauorganisation und all die Dinge, die zum Hausbau notwendig sind.

Im Gesamtpreis sind sämtliche notwendigen Planungsleistungen nach HOAI, einschließlich der Bauüberwachung bis zur Übergabe enthalten.

Die Ausführung erfolgt, soweit nicht detaillierter beschrieben, nach den anerkannten Regeln der Technik, der DIN 4108 und der zur Zeit gültigen EnEV (Wärmeschutz), der DIN 4109 (Schallschutz), sowie den Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes nach DIN 4102.

Die **komplette Genehmigungs- und Werkplanung sowie die statischen Berechnungen und, soweit erforderlich, Wärme - und Schallschutznachweise** sind im Festpreis erhalten.

### Betriebsfertige Hausanschlüsse

Selbstverständlich schließen wir Ihr Haus sowohl an die Strom -, Gas- und Frischwasserversorgung als auch an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers an. Als zusätzlichen kostenfreien Service bereiten wir die Ummeldung der Versorgungsanschlüsse auf den neuen Eigentümer vor.

Sie brauchen lediglich noch Telefon- und Kabelanschluss (soweit verfügbar) beim örtlichen Betreiber zu beantragen bzw. eine Satellitenempfangsanlage.