



**SIEGER +  
SCHIEDEL** GMBH

**PLANEN + BAUEN**

[www.sieger + schiedel.de](http://www.sieger + schiedel.de)

SIEGER + SCHIEDEL GMBH EGGINGERSTR. 77 89155 ERBACH

## **BAUBESCHREIBUNG Eigentumswohnung**

### **Gutenbergstraße in 89155 Erbach**

<b>Bauvorhaben:</b>	Mehrfamilienhaus	lt. Plan
	Dachneigung	0°
	Dachform	Flachdach
	Außenmauerwerk	HLZ-Mauerwerk
	Energiestandard	lt. beiliegender Pläne Effizienzhaus 70 A+
	Schallschutz	nach EnEV 2014 nach DIN 4109

### **Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstückes einschl. Straßenbau, Ver- u. Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Erbach geleistet und sind im Grundstückspreis enthalten.

Alle Straßen und "Sonderflächen" werden als Fahrbahnfläche, als Teerfläche oder Verbundsteinpflaster nach Angabe des Auftragnehmers hergestellt.

Die Ver- u. Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom u. Telefon werden von uns ab der Grundstücksgrenze bzw. ab dem Kontrollschacht bis zum Gebäude geführt.

Innerhalb des Gebäudes ist die weitere Leitungsführung entsprechend der nachfolgenden Gewerksbeschreibungen, bzw. lt. unserer separaten Standardbaubeschreibung ebenfalls enthalten.

### **Arbeitspläne, Statik, Bauleitung, Geometer**

Alle Architektenleistungen wie Entwurf, Baugesuch, Arbeitspläne, Statik und Bauleitung für die Erstellung des Gebäudes.

Möchten Sie Eigenleistungen ausführen? Wir beraten Sie gern über Ausführung, Materialwahl und Arbeitsabläufe. Sie erhalten jederzeit fachlichen Rat und Beratung von uns.

Die Geometerleistungen, wie auspflücken des Hausgrundes und einschneiden des Schnurgerüsts sind im Leistungsumfang ebenfalls enthalten und werden von uns ausgeführt.

### **Erdarbeiten**

Der Humus wird abgeschoben und seitlich gelagert.  
Der Baugrubenaushub wird hergestellt, ausgehoben und ebenfalls seitlich gelagert.  
Überschüssiges Aushubmaterial, das nicht mehr zum Verfüllen der Arbeitsräume  
gebraucht wird, wird abgefahren und entsorgt.

### **Entwässerung**

Anschluss der Schmutzleitungen am Kontrollschacht  
Regenwasserleitungen mit Sickerschacht

### **Fundamentierung**

Gründung nach Angabe der Statik

### **Stahlbetonarbeiten**

UG-Wände d = 24cm, lt. Plan  
UG-Deckenflächen aus Beton u. UG-Außenwände aus Beton.  
Sämtliche erdberührte Außenbetonteile, wie Bodenplatte u. Wände, werden bis  
Unterkante Kellerfenster gegen drückendes Wasser abgedichtet.

### **Mauerwerksarbeiten**

Außenmauerwerk mit Wärmedämmziegel nach Vorgabe der EnEv Berechnung  
Innenmauerwerk - Tragende Innenwände aus Mauerwerk oder Beton  
- nicht tragende Innenwände aus Hochlochziegel,  
Gipsdielen oder Trockenbauwänden  
Vormauerungen entsprechend der Pläne, bzw. Besprechung auf der Baustelle

### **Dachdeckerarbeiten**

Wohngebäude mit Flachdachabdichtung im Gefälle

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Blechverwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre usw. werden in Titanzink  
eingebaut.

### **Aufzug**

Personenaufzug für 6 Personen mit Haltestellen in allen Geschossen.

### **Fensterarbeiten**

In allen Wohnräumen werden die Kunststoffenster weiß, mit dreifachem  
Wärmeschutzglas  $U_g = 0,5$ , einschl. „warmer Kante“, Einleitung lt. Ansichten.  
Die Fensteraufteilung, sowie die Größen werden entsprechend den Plänen und  
Ansichten hergestellt. Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen  
werden nach RAL montiert und abgedichtet.  
Dreifach nachregulierbare Einhand-Beschläge in Dreh- bzw. Drehkipppausführung;  
Fenstertüren mit begehbare Bodenschwelle aus Alu; Schwingfenster mit  
Markenbeschlägen und Nachstellbremse in Drehlagern; Die Außenfenstersimse  
werden aus Aluminium natur eloxiert in den erforderlichen Breiten und mit den  
Fenstern fest verbunden eingebaut.

Im UG erhalten alle Kellerräume Stahlkellerfenster, Größe 60/80cm; einschl. Betonlichtschächte, mit Gitterrosten abgedeckt.

### **Elektroarbeiten**

Die Anlage wird nach den örtlichen Vorschriften und Bestimmungen der VDE, einschl. des Anschlusses ab dem Endverschlusskasten des örtlichen EVU, mitsamt einer Zuleitung zum Zählerschrank installiert.  
Unterverteiler und Zähleinheit je Wohnung.

Schalter und Steckdosen in den Kellerräumen als Aufputzinstallation, Farbe grau oder glw. nach Wahl des AN.

Schalter und Steckdosen in den Wohnräumen als Unterputzinstallation, Fabrikat Jung, Schalterprogramm, Modell AS 500, Werksfarbe weiß oder ein gleichwertiges Markenfabrikat nach Wahl des AN.

Leerrohre mit Leerdose für Tel. u. TV, Einbauort nach Wahl.

Eine Zuleitung für elektr. Türöffner und Gegensprechanlage.

### **Treppenhaus / Hauseingang**

Innenbeleuchtung gesteuert über Bewegungsmelder.

Außenbeleuchtung als Wand- o. Deckenbrennstellen über Dämmerungsschalter geschaltet. Die Beleuchtungskörper sind mit Energiesparleuchtmittel ausgestattet.

### **Außenbereich**

Auf Balkon o. Terrasse eine Steckdose mit Ausschaltung im Haus und ein Wandauslass für eine Lampe.

Ein Lampenauslass mit Schalter für die Haustüre.

### **Untergeschoss**

Im Untergeschoss erhält jeder Kellerraum eine Deckenleuchte mit Schalter und je eine Gerätesteckdose auf dem jeweiligen Wohnungszähler.

### **Ausstattung Wohnungen (Raumbeschreibung soweit vorhanden)**

EG-Abst.	ein Deckenauslass mit Steckdose unter dem Schalter
EG-WC	ein Deckenauslass mit Steckdose unter dem Schalter
EG-Flur	Tasterschalter mit 1-2 Deckenauslässen für Lampen (Grundrissabhängig), eine Steckdose
EG-Küche:	ein Deckenauslass für Lampen mit Schalter und Steckdose unter dem Schalter, sechs Steckdosen (Einzel o. Doppel) eine Steckdose für Spülmaschine, eine Steckdose für Kühlschrank, eine Steckdose für Dunstabzugshaube
EG-Essen	ein Deckenauslass für Lampen mit einem Schalter, eine Doppelsteckdose, eine Steckdose unter Schalter
EG-Wohn	ein Deckenauslass für Lampen mit einem Schalter, drei Doppelsteckdosen, Steckdose unter Schalter Jalousie elektrisch bedienbar ein Anschluss für Radio/TV eine Anschluss-Vorbereitung für Radio/TV (Leerrohr und Leerdose) ein Telefonanschluss (Leerrohr, Leerdose und Leitung) ein Anschluss Kat 7 (Internet)

Zimmer	ein Deckenauslass mit Schalter, drei Doppelsteckdosen, eine Steckdose unter Schalter ein Anschluss für Radio/TV ein Anschluss Kat 7 (Internet)
Elt. Zimmer	ein Deckenauslass mit Wechselschalter, drei Doppelsteckdosen, eine Steckdose unter Schalter ein Anschluss für Radio/TV ein Anschluss Kat 7 (Internet)

### Heizung

Die Heizung wird mit einer Luftwärmepumpe, sowie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen - wo erforderlich – ausgeführt. Planung und Ausführung entsprechend den erforderlichen DIN-Normen, einschl. Einzelraumsteuerung (Raumthermostate kommen vom Elektriker im entsprechenden Schalterprogramm)

### Lüftung

Für die Wohnraumlüftung findet die DIN 1946-6 Anwendung.  
Jede Wohneinheit erhält eine eigene Lüftungsanlage.

Die Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung und kann über eine Bedieneinheit geregelt werden. Allseitig am Lüftungsgerät werden Schalldämpfer zur Geräuschreduzierung eingebaut.

Dunstabzugshauben in den Küchen müssen vom Erwerber geliefert und eingebaut werden. Es sind nur Umlufthauben möglich.

### Sanitär **Ausstattung je nach Plan**

Sämtliche Abwasserleitungen werden im UG unter der Decke sichtbar geführt. Eine Entwässerung unter der Bodenplatte ist nicht möglich.

Die Zuleitungen für Warm- u. Kaltwasser werden von uns komplett geliefert und bis zur Entnahmestelle einschl. Fertigmontage hergestellt.

Separater Kalt- u. Warmwasserzähler je Wohnung.

Für die Sanitäranlagen und Armaturen werden Markenfabrikate von Villeroy & Boch und Grohe o. glw., mit den notwendigen Zubehörteilen verwendet.

Farbwahl für die Sanitärobjekte: weiß

**Tiefspül-WC** mit Deckel und Geberit Spülkasten in der Wand, Wasser-Stopp-Spartaste und je 6 Liter Fassungsvermögen; Zubehör: Anschlussstücke, WC-Sitze in Glanzfarbe oder glw.

Ein Papierhalter und Handtuchhaken verchromt.

**Porzellan-Waschtisch(e)** ca. 60 cm breit Serie Omnia; verchromte Armaturen und Zubehör, vier Eckventilen, zwei Geruchverschlüsse, zwei Einhebelmischbatterien Grohe Eurostyle Cosmopolitan mit Zugknopf, ein Handtuchhalter (Spiegel kommt vom Erwerber)

**Porzellan-Handwaschbecken** im separaten WC (Kalt- u. Warmwasser) ca. 45 cm breit Serie Omnia; verchromte Armaturen und Zubehör, zwei Eckventilen, ein Geruchverschluss, eine Einhebelmischbatterie Grohe Eurostyle Cosmopolitan mit Zugknopf, sowie ein Spiegel.

**Duschbereich** Boden eben gefliest mit einer Cosima Duschrinne 900mm lang mit Grohe Eurostyle Cosmopolitan Armatur und eine Brausegarnitur Tempesta 900mm lang mit zweistrahligter Handbrause.

**Küchenanschluss** mit Ablauf, Warm- und Kaltwasseranschluss mit verchromten Eckventilen für Spüle einschl. Spülmaschinenanschluss.

Ñ **Waschmaschinenanschluss** im UG mit kl. Hebeanlage.

Ñ **Gartenleitung (nur bei EG-Wohnungen)** mit frostsicherer Außenarmatur und Schlauchverschraubung, Anschluss am Trinkwassersystem.

Abflussrohre werden auf dem kürzesten Weg nach außen sichtbar unter der UG-Decke geführt.

Die Abflussrohre werden an eine Überdachentlüftung angeschlossen.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Stahl- oder Kunststoffverbundrohre, die wärmeisoliert sind, verwendet.

Im Hausanschlussraum wird ein Feinfilter mit Druckminderer installiert.

### **Fliesenarbeiten / Natursteinarbeiten**

Bodenfliesen (Wert 30,- €/qm einschl. MwSt.) einschl. Sockelfliesen wo keine Wandfliesen eingebaut werden.

In den Räumen            Bad, WC u. Abstellraum

Wandfliesen (Wert 30,- €/qm einschl. MwSt.)

In den Räumen            WC umlaufend ca. 1,50 m hoch,  
OG-Bad, umlaufend raumhoch,  
wahlweise können Wandfliesen entfallen und ein Edeldekorputz dafür eingebaut werden.

Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton, Belag Naturstein Granit Padang Kristall o. glw.

Innenfenstersimse

an den Wohnraumfenstern mit Brüstungen aus Naturstein, Granit Padang Kristall o. glw. hergestellt.

Terrassen- oder Balkonbelag, lt. Plan mit Betonplatten grau im Kiesbett lose verlegt.

### **Bodenbeläge**

Industrieparkett aus Eiche o. Buche natur, einschl. Holzsockelleisten in allen Wohnräumen wo keine Fliesen beschrieben sind.

### **Schlosserarbeiten**

Treppenhaus innen mit Stahlgeländer, gestrichen, sowie Edelstahlhandlauf.

Alle sonstigen Geländer an den Balkonen verzinkt.

## **Rollladen / Jalousien**

Alle Wohnraumfenster erhalten einen Rollladen mit Lüftungsschlitzen und wärmegeprägten Rollladenkästen, Gurtwicklerkästen und Zubehör wie verschleißfestem Gurt, Gurtroller, Stahlrohrwelle und ab 4 qm Rollladenfläche ein Übersetzungsgetriebe mit Führungsschienen.

Die Kunststoffrollläden bestehen aus doppelwandigen Hohlprofilen mit seitlicher Arretierung.

Farben: Standardfarben nach Hersteller – Musterkarte

Dachfenster, schräge Fenster oder Fenster im Untergeschoss erhalten keine Rollläden.

Jalousien im Wohnen / Essen mit elektrischem Antrieb, am Balkontürelement.

## **Estricharbeiten**

alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärme- u. Trittschalldämmung

## **Innenputzarbeiten**

Sämtliche gemauerte Wände, UG-OG aus Hochlochziegel, (vom UG – OG) erhalten einen Gipsputz (Q2) glatt, streich- oder tapezierfertig hergestellt,

Sämtliche Eckschutz- und Abschlusschienen sind enthalten.

An allen Fenstern und Außentüren werden APU-Leisten angebracht.

Stahlbetonwandflächen, außer im Treppenhaus, werden im UG nicht verputzt, eventuell werden Fensterleibungen leicht schräg eingeputzt.

## **Außenputzarbeiten**

Zweilagiger, mineralischer, atmungsaktiver Außenputz (Ausgleichsanstrich bei den Malerarbeiten).

Auf allen Außenwänden, entsprechend dem Geländeverlauf, lt. den Ansichten.

Sämtliche Eckschutz- und Abschlusschienen sind enthalten.

An allen Fenstern und Außentüren werden APU-Leisten angebracht.

## **Malerarbeiten**

### Malerarbeiten im Innenbereich

Wände und Decken in Kellernebeneräumen werden weiß gestrichen

Wände und Decken in Wohnräumen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

An den Fertigteildecken werden die Stoßfugen malerfertig verspachtelt.

Alle Stahlteile der Treppenanlage werden gestrichen - Farbton nach Wahl des AG

### Malerarbeiten im Außenbereich

Sämtliche Holzbauteile im Außenbereich werden offenporig lasiert und gestrichen (umweltfreundlich, ohne PCP). Farbe nach Wahl des AG

Der Außenputz erhält einen Ausgleichsanstrich, leicht getönt, sowie einen Sockelanstrich, Verlauf nach Absprache.

Sichtbetonwände der Garage werden farblos gestrichen.

## **Innentüren / Haustüren**

Haustür:

Größe lt. Plan mit „Türschnapper“ verbunden. Türsprechanlage mit Summer.  
Briefkastenanlage, eventuell freistehend, nach Planung.

Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen weiß lackiert, Türblatt weiß mit Lippendichtung und Schallex,  
Zylinderschloss nach Schließplan.

Zimmertüren:

in weiß, Eiche hell, Buche natur, werden einbaufertig aus Qualitätsspannplatten  
(Röhrenspannstreifen) und Umfassungszargen mit 4 cm breiter Bekleidung  
eingebaut. Das Türblatt ist 4 cm dick. Die Türblatthöhen der Türen betragen  
ca. 210,0 cm. Die einbaufertigen Zargen und Türen sind werksseitig ausgestattet mit  
brüniertem Dämpfungsprofil, Schließblech, eintourigem Buntbartschloss, Schlüssel  
und Einbohrzapfenbänder.

Die Oberflächen der Zargen und Türblätter sind mit einer Messerfurnierdecke  
beschichtet und endbehandelt.

Türdrücker Hoppe Verona, Alu Rundrosetten/Bundbartschloss.

WC und Bad mit Badezellenschloss.

Untergeschoss

Stahlzargen lackiert, Türblatt Oberfläche Stahlblech lackiert, soweit erforderlich in  
T30 Ausführung.

Zylinderschloss nach Schließplan.

## **Schließanlage**

Haustüre, Wohnungseingangstüre, Kellerraum, Trockenraum und außenliegender  
Müllraum. Jede Wohnung erhält 4 Schlüssel.

## **Außenanlage**

Mülleimerraum im Außenbereich nach Planung der Außenanlage

Alle Hof-, Zufahrts- u. Wegeflächen werden mit Betonverbundstein, Asphaltbelag  
o. glw. belegt.

Sonstige Flächen werden bodendeckend bzw. mit Rasen begrünt.

## **Bauendreinigung**

Das Bauvorhaben wird mit einer Bauendreinigung übergeben, die Feinreinigung ist  
durch die Erwerber vorzunehmen.

### Sonstiges:

Maßliche Differenzen der Innenraummasse gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen oder dämmtechnischen Anforderungen, bleiben vorbehalten. Die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände oder Positionen werden von der Sieger + Schiedel GmbH entschieden.

Die beschriebenen, aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint.

Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch Änderungen der Bauvorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Bei Zweifeln über den Leistungsumfang geht die Baubeschreibung den Vertragsgrundlageplänen vor. Möblierungen sind nur Beispielhaft und nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Dauerelastische Fugen sind Pflegefugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Gewährleistungsdauer beträgt

- für das Bauwerk 5 Jahre
- für bewegliche oder elektrische Teile 2 Jahre
- für Flachdachabdichtungen 10 Jahre

erstellt am 01.09.2014  
Andreas Schiedel