



Baubeschreibung
Neue Mitte
Fischbach



Vorbemerkung

Es entstehen auf dem Grundstück fünf Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 85 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, sowie gemeinsamer Tiefgarage auf zwei Ebenen mit 178 Stellplätzen.

Das Bauwerk wird nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) errichtet und erfüllt die Voraussetzungen zur Förderung nach den Vorgaben des KfW-Effizienzhausstandards (KfW70).

Die Baubeschreibung ist maßgeblich für die Ausführung der Bauwerke. Nicht festgelegte Ausführungen bestimmt der Bauträger nach eigenem Ermessen. Allgemein in der Baubeschreibung festgelegte Ausbaustandards haben nur für die Wohnungen Gültigkeit.

Der Ausbaustandard der Gewerbeeinheit ist in der Baubeschreibung gesondert aufgeführt. Für den Ausbaustandard des Marktes im Gartengeschoss ist die Baubeschreibung nicht maßgebend, hier gelten gesonderte Festlegungen.

Bauträger ist die BDS Projektentwicklung GmbH, Reisstraße 11 in 78467 Konstanz

Abbruch- und Erdarbeiten

Abbruch des derzeitigen Gebäudebestandes auf dem Grundstück und Entsorgung des Abbruchmaterials.

Abtragen des Mutterbodens, Ausheben der Baugrube, Abfahren von Aushubmaterial und Auffüllen der Arbeitsräume. Herstellung von Rohrgräben für Be- und Entsorgungsleitungen. Erstellung der Rohplanie.

Entwässerungsarbeiten

Verlegung der Entwässerungsleitungen gemäß den genehmigten Entwässerungsplänen und Setzung von Kontrollschächten. Die gesamte Entwässerung wird an das öffentliche Entsorgungssystem der Stadt Friedrichshafen angeschlossen. Wanddurchführungen für Hausanschlüsse und Be- und Entwässerung werden wasserdicht ausgeführt.

Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

Herstellung einer Stahlbetonbodenplatte und Außenwänden nach den statischen Erfordernissen in WU-Ausführung. Die Oberflächen der Bodenplatten werden maschinengeglättet. Die Oberflächen der Tiefgaragen werden beschichtet und die Stellplätze markiert. Die Oberflächen im übrigen Kellergeschoss werden gestrichen.

Tragende Zwischenwände im Untergeschoss werden aus Stahlbeton hergestellt und nicht verputzt. Die Dämmung im Untergeschoss wird entsprechend der EnEV 2014 ausgeführt. Die Außenwände unterhalb des Erdreiches werden wasserundurchlässig betoniert und unter Berücksichtigung der EnEV 2014 gedämmt.

Die Außenwände in den Geschossen oberhalb des Erdreiches werden nach den Werkplänen des Architekten unter Berücksichtigung der EnEV 2014 den statischen Berechnungen und dazugehörigen Plänen hergestellt. Außenwände im Erdgeschoss werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit waagrecht isoliert und abgedichtet.

Die tragenden Zwischenwände werden nach den Werkplänen des Architekten unter Berücksichtigung der EnEV 2014 den statischen Berechnungen und dazugehörigen Plänen mit

Ziegelfüllsteine gemauert, bzw. betoniert. Die nichttragenden Wände, Vorsatzschalen und Schachtwände werden als Metallständerwände mit doppelter Beplankung und Dämmung erstellt. Die Decken und Treppenläufe werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, wenn möglich als Fertigteile, ausgeführt. Alle Wohnungs- und Treppenhauswände werden in schalldämmender Ausführung erstellt.

Dachdecker- und Blechenerarbeiten

Das Dach wird als Warmdach ausgeführt und extensiv begrünt. Die Vegetationsschicht wird über einer wurzelfesten Abdichtung mit Bitumenbahnen hergestellt. Die Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der EnEV 2014. Die Verwahrungen der Dachränder, Attiken und Dachgesimse sowie der sonstigen Abdeckungen bestehen aus Titanzinkblech.

Verputz- und Malerarbeiten

In allen Wohnräumen erhalten die Wände einen Gipskalkputz und eine Raufasertapete mittlerer Struktur mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich. Decken erhalten ebenfalls eine Raufasertapete mittlerer Struktur mit einem weißen Dispersionsanstrich.

Die Wände in den Treppenhäusern werden auf der Innenseite mit Rauputz Stärke 1,5mm verputzt. Holzteile im Außenbereich werden lasiert. Stahlteile im Außenbereich werden in verzinkter Ausführung hergestellt.

Die Farbgebung der Außenwände, äußeren Gebäudeteilen sowie Fluren und Treppenhäusern legt der Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten fest.

Estricharbeiten

Sämtliche Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit der notwendigen Schalldämmung sowie Wärmedämmung nach EnEV 2014.

Fliesenarbeiten

In Badezimmern, Küchen und WCs werden keramische Bodenfliesen im rechteckigen Format quadratisch bis 40/40 oder rechteckig bis 30/60 nach vorgelegten Musterfliesen

verlegt. An den Wänden in Badezimmern und WC sowie den Nassbereichen in den Gewerbeeinheiten werden keramische Wandfliesen nach vorgelegten Musterfliesen etwa türhoch verlegt. Der Materialpreis beträgt 35,- EUR / qm inkl. MwSt. und ohne Verlegung. Je nach Baufortschritt sind andere Fliesen gegen Verrechnung möglich.

Standardmäßig ist in den Küchenbereichen kein Fliesenspiegel vorgesehen. Sofern von Erwerberseite gewünscht und in den Bauablauf zu integrieren, ist an der Wand ein Fliesenstreifen, ca. 60 cm hoch im Bereich der Installationswand ohne Mehrkosten möglich.

Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinwerkplatten auf Kies verlegt.

Glaser- und Rolladenarbeiten

Fenster- und Fenstertüren sowie Treppenhausverglasung erfolgen als Kunststoffelemente, Isolierverglasung nach EnEV 2014 mit Belüftungselementen, Beschläge. Aufteilung nach Plan. Die Fensterbänke außen bestehen aus beschichteten Aluminiumprofilen.

Die Fenster an der Nordfassade werden aus Schallschutzgründen als Kastenfenster ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren in Wohnräumen erhalten Rollläden mit Elektroantrieb.

Natursteinarbeiten

Sämtliche Treppen und Podeste erhalten einen Natursteinbelag Light Grey mit wandseitigen Sockeln in gleichem Material. Fenster mit Brüstungen erhalten auf der Innenseite materialgleiche Fensterbänke.

Schreinerarbeiten

Die Hauseingangstürelemente haben fünffache Verriegelung und umlaufende Dichtungen. Verglasungen der Haustüren bestehen aus Verbundsicherheitsglas.

Sämtliche Wohnungseingangstürelemente bestehen aus Stahlzargen mit Türblätter mit Doppelfalz in schalldämmender Ausführung mit furnierter, weißer Oberfläche und dreifacher Verriegelung. Die Türen erhalten Knopf-/Drückergarnituren

mit Stahlsicherheitseinlage und einen Türspion. Im Untergeschoss werden feuer- bzw. rauchhemmende Türelemente nach Auflagen des Brandschutzkonzepts in gemauerten Wänden eingesetzt. Nach Notwendigkeit werden die Türen mit Türschließern ausgestattet. In den einzelnen Geschossen der Häuser werden entsprechend behördlicher Auflagen Rauchschutztüren in den Treppenhäusern eingebaut.

Alle Türelemente innerhalb der Wohnungen sind Röhrenspantüren mit weißen lackierten Holztürblättern mit Gummidichtungen in den Holzfutterzargen, Einsteckschlösser mit einem Buntbartschlüssel.

Die Häuser erhalten eine Zentralschließanlage mit getrennten Schließsystemen für die Wohnhäuser und Untergeschosse sowie gemeinsamer Schließung für Tiefgarage. Die Öffnung des Tiefgaragentores erfolgt per Schlüsselschalter oder nach technischer Möglichkeit per Funkfernbedienung.

Schlosserarbeiten

Die Balkon- und Treppengeländer werden nach den Werkplänen des Architekten gefertigt. Die Häuser erhalten jeweils eine Briefkastenanlage mit Briefkästen aus Leichtmetall und Klingelanlage mit Klingeltableau und Sprechanlage.

Die Kellerabteile werden mit einem Trennwandsystem in Stahlausführung getrennt bzw. nach Notwendigkeit mit gemauerten oder betonierten Wandteilen. Fahrradabstellanlagen in den Fahrradräumen der einzelnen Häuser. Die Ein- und Ausfahrten in die Parkebenen im Unter- und Gartengeschoss werden mit einem elektrisch betriebenen Tor verschlossen.

Beheizung und Lüftung

Die Versorgung des Bauwerks mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt durch eine Nahwärmeversorgung der Stadtwerk am See GmbH & Co. KG (SWaS). Hierfür schließt der Bauträger mit der SWaS ein Wärmeversorgungsvertrag mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren. In diesem wird ein monatlicher Grundpreis zur Abdeckung der Investitions- und betriebsgebundenen Kosten sowie ein Wärmepreis für die bezogene Wärme vereinbart. Für die Laufzeit des Vertrages gelten Preisanpassungsklauseln. Die Umlegung der Kosten auf die Teileinheiten erfolgt nach der geltenden Heizkostenverordnung. Die Wärme wird mittels einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage) erzeugt.

Die Wärmeverteilung an den Nutzer erfolgt ab dem Übergabepunkt in der jeweiligen Einheit und wird an diesem Punkt über einen Wärmemengenzähler auf Mietbasis gezählt. Die Wärmeabgabe in der Wohnung wird über die Fußbodenheizung mit Thermostaten raumweise geregelt.

Badezimmer und Gäste-WC werden nach Angaben des Fachplaners mit Einzelraumlüftern mit Dauerbetrieb und Stufenschaltung mit Nachlaufrelais bzw. Feuchtefühler ausgestattet. Die Nachströmung erfolgt über Belüftungselemente in den Fenstern der Wohnräume. Nach Notwendigkeit erhalten Küchen Einzelraumlüfter mit manueller Schaltung.

Sanitäre Installationen

Sämtliche Abflussleitungen innerhalb des Gebäudes werden aus Abflussrohren nach DIN 19522 verlegt. Das Bewässerungsrohrnetz (Kalt-, Warmwasser und Zirkulation) besteht Mehrschichtverbundrohren. Die Rohrleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung bzw. Wärmeverlust entsprechend der EnEV isoliert.

Jede Einheit erhält nach Notwendigkeit Unterputzabsperrentile mit geeichten Unterputz- Warm- und Kaltwasserzählern auf Mietbasis.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen aus der Serie Florida vom Hersteller REISSERdesign. Je nach Ausstattung der einzelnen Wohnungen kommen folgende Einrichtungsgegenstände zur Ausführung:

Bäder:

Waschtische (Größe 60cm) nach Verkaufsplan mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter, Kristallspiegel

Nach Verkaufsplan befinden sich Badewanne und/oder Dusche in den Bädern. Badewanne aus Stahl mit Unterputzmischbatterie mit Schlauchbrause, Seifenkorb, Badetuchstange. Dusche, soweit technisch möglich bodeneben im Gefälle gefliest mit Abfluss. Soweit technisch nicht möglich mit Duschtasse, weiß emailliert. Verchromter Einhandmischer, Brausestange und Handmischer sowie Trennwand in Echtglas.

Wandhängende Toilette mit eingebautem Unterputzspülkasten und Toilettenpapierhalter.

Gäste-WC: 1 Waschtisch (Größe 40cm) mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter, Kristallspiegel.
Wandhängende Toilette mit eingebautem Unterputzspülkasten und Toilettenpapierhalter.

Küche:

Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Spülmaschine, Anordnung der Anschlüsse gemäß Werkplan.

Waschmaschinenanschlüsse sind in den Wohnungen nicht vorgesehen, soweit technisch möglich kann er auf Wunsch gegen Mehrpreis vorgesehen werden. Im Untergeschoss werden Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen (keine „Toplader“) und Kondentrockengeräte vorbereitet, die Abrechnung erfolgt über Wasseruhren auf Mietbasis; abschließbare Steckdosen dem jeweiligen Wohnungszähler zugeordnet.

Bodenbeläge

Bodenbeläge der Wohn- und Schlafräume einschließlich Flure mit Holzparkett in Eiche Natur nach vorgelegtem Muster, vollflächig verklebt und mit Holzsockelleisten verlegt. Je nach Baufortschritt sind andere Bodenbeläge gegen Verrechnung möglich.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen erfolgen nach Vorschriften jeweils gültigen Vorschriften des VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.) und der Stadtwerke am See GmbH & Co. KG (SWaS) als zuständigem Energieversorgungsunternehmen (EVU).

Elektrozuleitung ab Übergabestation der SWaS. Zähler-schränke mit wohnungsweisen Stromzählern im Untergeschoss, Umverteilungskästen mit Sicherungen in den einzelnen Wohnungen.

Die Treppenhäuser und das Untergeschoss werden mit ausreichend Deckenleuchten ausgestattet, die mit Taster oder Bewegungsmelder geschaltet werden. Im Außenbereich wird eine Beleuchtung der Zuwege und Hauseingangsbereiche angebracht.

Elektroinstallationen nach Elektroplanung innerhalb der Wohnräume. Abhängig vom Baufortschritt sind Änderungen der Elektroplanung gegen Mehrpreis möglich. Nach Standard erhalten die Wohnungen folgende Ausstattung:

Wohnen / Essen:

8 Steckdosen
2 Deckbrennstellen mit Schaltung
2 Antennenleerdosen
2 Telefonleerdosen

Kochen:

7 Steckdosen
1 Deckenbrennstelle mit Schaltung
1 Wandbrennstelle mit Schaltung
je 1 Anschluss für Herd, Dunstabzugshaube (Umluft)
Kühlschrank und Spülmaschine

Schlafen:

6 Steckdosen
1 Brennstelle mit Schaltung
1 Antennenleerdose
1 Telefonleerdose

Zimmer:

6 Steckdosen
1 Brennstelle mit Schaltung
1 Antennenleerdose
1 Telefonleerdose

Flur:

2 Steckdosen
2 Deckenbrennstellen mit Schaltung

Bad:

je Waschbecken 2 Steckdosen
1 Wandbrennstelle mit Schaltung
1 Deckenbrennstelle mit Schaltung

WC:

1 Steckdosen
1 Wandbrennstelle mit Schaltung

Abstellraum:

1 Deckenbrennstelle mit Schaltung
1 Steckdose

Terrasse/Balkon:

1 Wandbrennstelle mit Schaltung
1 Außensteckdose

Kellerräume:

1 Steckdose
1 Brennstelle mit Schaltung

Die Wohnungen erhalten eine Türsprechanlage mit Videofunktion und Türöffner, Klingelknopf an der Briefkastenanlage und vor der jeweiligen Wohnungseingangstüre.

Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt über einen Breitbandanschluss. Für den Anschluss entstehen zusätzliche jährliche Kosten.

In den Wohnungen werden Rauchwarnmelder nach gesetzlichen Anforderungen auf Mietbasis installiert. Im Kellerbereich Aufputzinstallationen.

Aufzugsanlage

Jedes Haus erhält eine Aufzugsanlage mit Haltestationen in allen Geschossen. Die Aufzüge sind rollstuhlgeeignet mit einer Türbreite von 90cm. Anschluss an das Notrufsystem des Aufzugsherstellers über GSM-Netz. Der Betrieb der Aufzüge und Notrufsysteme ist mit laufenden Kosten verbunden, die vom Erwerber anteilig zu tragen sind.

Außenanlage

Die Außenanlage wird durch einen vom Bauträger beauftragten Fachplaner geplant, Auflagen der Stadt Friedrichshafen zur Gestaltung der öffentlichen Räume auf dem Grundstück werden berücksichtigt. Materialien werden vom Bauträger zusammen mit dem Fachplaner und nach den Auflagen der Stadt Friedrichshafen festgelegt und verarbeitet. Die Rasen- und Pflanzflächen werden entsprechend der Planung angelegt und gestaltet.

Ausbaustandard Gewerbeeinheiten

Für die Gewerbeeinheiten (Einzelhandelsflächen und Büros) im Erdgeschoss und Gartengeschoss (ausgenommen Markt) gelten abweichend von den vorstehenden Ausführungen folgende Festlegungen:

Verputz- und Malerarbeiten:

Gemauerte und Betonwände erhalten einen Wandputz mit geschleibter Oberfläche, mit Dispersionsfarbe wischfest gestrichen. Nichttragende Trennwände werden doppelt beplankt und wischfest gestrichen. Deckenoberflächen und freistehende Stützen werden wischfest mit Dispersionsfarbe gestrichen. Fenster und Türen in den Verkaufsflächen werden als Glasalukonstruktion ausgeführt. Aufteilung nach Plan.

Bodenbelagsarbeiten:

Bodenbelag nach Wahl, Materialpreis 35,- EUR / qm / inkl. MwSt. und ohne Verlegung. In den Nassräumen werden keramische Bodenfliesen im rechteckigen Format quadratisch bis 40/40 oder rechteckig bis 30/60 nach vorgelegten Musterfliesen verlegt. An den Wänden in den Nassbereichen in den Gewerbeeinheiten werden keramische Wandfliesen nach vorgelegten Musterfliesen etwa türhoch verlegt. Der Materialpreis beträgt 35,- EUR / qm inkl. MwSt. und ohne Verlegung.

Sanitäre Einrichtungen

Einrichtungsgegenstände in den Nassräumen in behindertengerechter Ausführung nach Vorschrift: Wandhängende Toilette mit eingebautem Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie und Kristallspiegel.

Küche: Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Spülmaschine, Anordnung der Anschlüsse gemäß Werkplan.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen nach Elektroplanung.

Sonstiges

Der Bauträger und der Architekt sind bei der Ausführung des Bauwerks grundsätzlich an die Baubeschreibung gebunden. Wird infolge technischen Fortschritts anderes, gleichwertiges Material verwendet, oder werden infolge behördlicher Anordnungen, Materialknappheit, Lieferungsausfall, höherer Gewalt, Leistungsänderungen und Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber anerkannt, soweit damit keine qualitative Minderung verbunden ist.

Maßliche Differenzen der Innenmaße gegenüber den Baugesuchplänen, die sich bei der Erstellung der Werkpläne ergeben sowie Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Bei Differenzen zwischen Eingabeplänen und Werkplänen ist die Werkplanung maßgebend. Sollten Maße in Bezug auf Einbauschränke, Kücheneinbauten oder dergleichen besonders wichtig sein, so ist es notwendig, diese rechtzeitig, schriftlich und eindeutig (möglichst mit Skizze) beim Bauträger anzumelden. Genaue Maße sind auf der Baustelle zu nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von Mustervorlagen in Form, Farbe, Struktur, Maserungen oder dergleichen möglich sein können. Für sanitäre Einrichtungsgegenstände ist die Baubeschreibung maßgeblich. Eventuell abgerundete Duschwannen oder Waschbecken sind schematische Darstellungen.

Die Bemusterung von Wand- und Bodenbelägen sowie Sanitärgegenständen finden bei den beauftragten Handwerksunternehmen statt. Die Kontaktdaten erhält der Wohnungserwerber nach Kaufvertrag vom Bauträger.

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Erwerbers und sind mit Zustimmung des Bauträgers gegen Aufpreis möglich. Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen und Eigenleistungen dürfen nur im Bereich des Sondereigentums ausgeführt werden. Die Überwachung der Sonderwünsche liegt in der Verantwortung des Käufers, kann jedoch durch Vereinbarung und gegen Aufwandsentschädigung an den Bauträger übertragen werden. Ein Rückbehaltungsrecht von Restzahlungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist nicht zulässig.

Eingezeichnete Möblierungen sind nicht im Kaufpreis enthalten und bilden lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten ab. In Plänen eingezeichnete Bäume und Pflanzungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich eine beispielhafte Bepflanzung dar. Die Wohnungen werden baugereinigt an die Wohnungserwerber übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Wohnungserwerber.

Gewährleistung

Gewährleistungsansprüche des Wohnungserwerbers richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Angaben im Kaufvertrag.

Bei Betonteilen sind Schwind- oder Spannungsrissebildungen nicht auszuschließen, ebenso sind bei Massivholzteilen wie z.B. Sparren, Pfetten etc. Rissebildungen möglich. Diese eventuell entstehenden Risse haben keinen negativen Einfluss auf die Tragfähigkeit und Standsicherheit der Bauteile und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Kittfugen in Badezimmern und Küchen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Neubau Restfeuchtigkeit aufweist. Eine ausreichende Beheizung und Belüftung der Wohnräume ist daher notwendig. Möbelstücke sollten mit Abstand von einigen Zentimetern von der Wand aufgestellt werden, um ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten.

Zahlungsplan

Der Kaufpreis wird dem Erwerber als Festpreis garantiert und umfasst alle Kosten und Nebenkosten sowohl für Grund und Boden, als auch für die vom Bauträger zu erbringenden Bauleistungen gemäß der Baubeschreibung. Nicht enthalten sind Finanzierungskosten, Gebühren des Notariats und des Grundbuchamtes sowie die Grunderwerbssteuer.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und werden nach Fälligkeit vom Bauträger schriftlich angefordert:

Rate a)	Sofort, jedoch nicht vor Beginn der Erdarbeiten	30,0 %
Rate b)	Nach Fertigstellung des Rohbaus	28,0 %
Rate c)	Nach Fertigstellung der Dachflächen, der Rohinstallationen, der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen einschließlich der Verglasung	18,9 %
Rate d)	Nach Fertigstellung des Innenputzes (ausschließlich Beiputzarbeiten) und des Estrichs	6,3 %
Rate e)	Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	11,2 %
Rate f)	Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten	2,1 %
Rate g)	Nach vollständiger Fertigstellung	3,5 %

Kontakt

BDS Universal-Bau

Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Reisstraße 11
78467 Konstanz

Telefon 07531 - 89 265-0
Telefax 07531 - 89 265-29

info@bds-immobilien.de
www.bds-universal-bau.de

