

Bau- und Leistungsbeschreibung

für die 5 **Mehrfamilienwohnhäuser „El Cinco“** in Bad Mergentheim, Erlenbachweg mit Garagenstellplätzen, Carports und Stellplätzen im Freien.

Sondereigentum

Sondereigentum sind die einzelnen Wohnungen mit den zugeordneten Abstellräumen sowie die Garagen und Abstellräume mit separatem Anteil.

Architekten u. Ingenieurleistungen

Die im Folgenden beschriebenen Unterlagen werden zur Erstellung des Gebäudes benötigt. Es werden von den Architektenplänen nur die Unterlagen für die erworbene Wohnung und der Energieausweis den jeweiligen Erwerbenden zur Verfügung gestellt.

Baugesuch, Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes, Entwässerungsgesuch etc. soweit erforderlich.

Werkpläne und evtl. erforderliche Detailzeichnungen, Maßstab 1:50.

Tragwerksplanung (statische Berechnung mit Konstruktionsplänen), Wärme- und Schallschutznachweis, falls erforderlich.

Bauüberwachung und Baubetreuung für die nach dem Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht. Keine Bauleitung für Arbeiten, welche in Eigenleistung ausgeführt werden.

Behördengebühren, Kaminfegergebühren, Auflagen und Prüfstatik, soweit erforderlich.

Lagepläne, Geländeschnitte, Vermessungsarbeiten - wie Abpflocken des Gebäudes mit Höhenangabe -, Einschneiden des Schnurgerüsts und Einmessen des Gebäudes.

Baugrubenaushub

Mutterbodenabtrag im Bereich des Baufeldes mit seitlicher Lagerung, sofern dies auf dem Grundstück möglich ist.

Aushub der Baugrube mit erforderlicher Abfuhr.

Kanal-, Wasser-, Stromanschluss

Entwässerungsleitung zwischen Gebäude und Ortsanschluss. Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefon, Breitbandkabel und Fernwärme wird ins Gebäude geführt.

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten innerhalb des Gebäudes

Fundamentaushub und Aushub der Rohrleitungsgräben.

Kanalisation innerhalb des Gebäudes

Entwässerungsleitungen als Trennsystem mit entsprechendem Gefälle.

Fundamente

Fundamente nach Statik. In die Fundamente wird ein Erdungsband zum elektrischen Potentialausgleich nach Vorschrift eingelegt.

Betonboden (nicht Garagen)

Ortbetonbodenplatte aus Stahlbeton, $d = 12$ bis 15 cm (je nach Erfordernis), darunter 10 cm starke Filterschicht.

Garage

Die Garagen erhalten ein Betonpflaster, wenn dies aus baurechtlichen und statischen Gründen möglich ist. Alternativ Betonboden geglättet. Festlegung durch den Bauträger.

Nur die gemauerten Wände werden verputzt, eventuelle Betonwände und Betondecken sichtbar. Kein Anstrich in der Garage.

Automatisches Garagentor mit einem Handsender pro Garagenstellplatz.

UG - Außenwände - angeschüttet

Die völlig oder teilweise mit Erde angeschütteten Außenwände werden aus Stahlbeton, $d = 24$ cm stark ausgeführt. Außenwandabdichtung im angeschütteten Bereich. Übergang Wand - Bodenplatte Hohlkehle.

Kellerfenster

Im angeschütteten Untergeschoss werden in den Nebenräumen wie Keller oder Abstellraum Kunststoff-Kellerfenster eingebaut.

Lichtschächte

Betonlichtschächte mit verzinkten Abdeckrosten, passend zu den Fenstern.

Innenwände

Tragende und nichttragende Wände aus Hlz (Hochlochziegel), evtl. erforderliche Schallschutzwände aus Beton, Hlz-Füllziegel oder KSV bzw. nach Statik, wegen Druckfestigkeit. Festlegung durch den Bauträger.

Außenwände

24 cm Kalksandlochstein oder Hlz mit einem Vollwärmeschutz.

Betondecken

Stahlbetonmassivdecke $d = 20$ cm (Großflächenplattendecke 4 cm stark plus Aufbeton), nach Statik, bzw. Ortbetondecke. Sollte aufgrund der Statik eine größere Deckenstärke erforderlich werden, so ist die Mehrstärke enthalten.

Rollladenkästen

Wärmedämmende Rollladenkästen bei allen Fenstern, wo Rollläden zur Ausführung kommen (siehe Beschreibung Rollladenarbeiten).

Flachdach

Flachdachabdichtung mit mehrlagiger Bitumenschweißbahn und Wärmedämmung.

Glaserarbeiten

Rahmenausführung: Kunststoff – weiß. Außen evtl. farbig, Festlegung durch Bauträger.

Fenster, Rahmen ca. 65 mm stark, 3-Scheiben Wärmeschutzglas, U-Glaswert $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder besser, ringsum laufende Gummilippendichtung auf Gehrung geschnitten und über Eck verschweißt, verdeckte Einhand-Beschläge. Von jedem Fenster wird ein Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgebildet. Außenfensterbänke Aluminium naturblank oder weiß, Festlegung durch Bauträger. Anzahl und Art der Fenster siehe Plan.

Eingangselement (Haustüre) Ausführung: Festlegung durch den Bauträger.

Rollladenarbeiten

Elektrische Kunststoff-Rollläden in Küche, Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer für alle rechtwinkligen Fenster. Kunststoff-Rollläden mit Gurtbedienung und Lüftungsschlitzen für die restlichen Fenster im Wohngeschoss. *Keine Rollläden erhalten Schrägfenster, Dachflächenfenster.*

Vorgesehene Rollladenfarbe ist lichtgrau (Festlegung erfolgt durch den Bauträger).

Heizungsinstallation

Die Beheizung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Tauberfranken.

Übergabestation vom Fernwärmenetz der Stadtwerke für die Beheizung und Brauchwassererwärmung mit allen erforderlichen Speichern.

In allen Wohnräumen kommt eine energiesparende Fußbodenheizung zur Ausführung mit Einzelraumsteuerung mittels Raumthermostat.

In Räumen wie Flur, Diele, innenliegenden WC's und innenliegenden Kleinräumen wird oft aufgrund der Leitungsführung keine separate Einzelraumregelung vorgesehen.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich mit Wärmedämmung nach DIN-Vorschrift und Trittschalldämmung wo erforderlich, in allen ausgebauten Räumen.

In den Nebenräumen im Untergeschoß, wie z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller etc., wird ein Glattestrich $d = 40$ bis 45 mm eingebracht, bzw. Estrich mit Wärmedämmung, je nach Wärmebedarfsberechnung.

Ausbaubeschreibung

Elektroinstallation

Hausanschluss, Zählerverteilerschrank, entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU's. Der Hausanschluss bis zum Zählerschrank beinhaltet pro Wohneinheit einen Zählerplatz. Die erforderlichen Sicherungsautomaten werden in Stockwerksverteilern vorgesehen. Ausführung der gesamten Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien.

Schalter und Steckdosen als Flächenschalter, Standardprogramm weiß.

Ausstattung der einzelnen ausgebauten Räume:

Eingang:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle für Außenbeleuchtung
Treppenhhaus	Lampen, gesteuert mit Tastern
Windfang	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter
Diele	1 Relais-Schaltung mit 3 Tastern; 1 Steckdose unter Schalter; 1 Steckdose
Flur	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter
Bad bzw. Duschbad	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Wandauslass; 4 Steckdosen; 1 Steckdose unter Schalter
Gäste-WC	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose; 1 Steckdose unter Schalter
Küche	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 2 Steckdosen; 2 Doppelsteckdosen; 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Spülmaschine; 1 Steckdose für Dunstabzug; 1 Steckdose unter Schalter
Esszimmer	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 3 Steckdosen

Wohnzimmer	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose; 1 Steckdose unter Schalter; 3 Doppelsteckdosen; 1 Antennenanschluss mit Antennendose.
Schlafzimmer	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen, 1 Antennenanschluss mit Antennendose.
Kinderzimmer/Arbeitszimmer	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen, 1 Antennenanschluss mit Antennendose
sonstige Wohnräume	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen
Nebenzimmer wie Keller etc.	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter (wasserdicht)
Heizung	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Notschalter für Heizungsanlage (wasserdicht), Anschluss für Brenner, Umwälzpumpen, Außenfühler
Terrasse oder Balkon	1 Steckdose - abschaltbar (wasserdicht), 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
Telefonanlage	1 Leerrohr mit Telefonleitung und Leerdose für Telefonanschluss pro Wohneinheit
Video-Sprechanlage	1 Sprechstelle pro Wohneinheit mit elektrischem Türöffner mit Bildschirm
Elektrische Rollläden	In Küche, Wohn-, Ess-, Schlaf-Kinder- u. Arbeitszimmer.

Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer in den Allgemeinräumen.

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserrohre aus Kupferrohren oder Kunststoffrohren (Festlegung durch den Bauträger). Warmwasserrohre wärmeisoliert, Abflussrohre aus Kunststoffrohren. Fallleitungen aus Guss oder HT-Rohren (schallsisulierend). Alle Leitungen werden im UG in den Nebenzimmern sichtbar installiert.

Verteilerbatterie, Schmutzfeinfilter.

Wasserenthärtungsanlage sind Sonderleistungen.

Pro Wohneinheit ein Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf).

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und deren Zubehör. Anzahl gemäß den Plänen. Sanitärfarbe weiß, für **Bad/Duschbad/WC** wo vorhanden - gemäß den Plänen.

Rechteck-Badewanne:

Stahl-Luxus-Einbaubadewanne 170 / 75 cm Fa. Kaldewei, Körperform mit Ab- und Überlaufgarnitur. Einhebelwannenfüll- und Einhand-Brausegarnitur Fa. Hansavantis Style, mit Brauseschlauch und Golf Brausegarnitur Jet; Wannengriff Serie SAM 3000,

KEUCO City. Badetuchhalter 80 cm lang, Serie SAM 3000 oder gleichwertig.

Geflieste Dusche im Bad:

Bodenebene (geflieste) Dusche mit Bodenentwässerung im Bad (siehe Plan). Einhand-Brausearmatur Serie Hansavantis Style, mit Brauseschlauch und Golf Brausegarnitur Fit. Wandstange mit verstellbarem



Schieber für Brausegarnitur, oder gleichwertig. Eckseifenhalter verchromt mit sichtbarer Befestigung.

Waschtisch:

Waschtisch, Größe ca. 60 cm, Modell Golf der Fa. Reisser, Einhand-Waschtischarmatur Serie Hansavantis Style; Kristall-Rechteckspiegel 60 x 50 cm. Handtuchhalter zweiarmig schwenkbar, Serie Sam 3000 oder gleichwertig.

Klosett:

Wand-Tiefspülklosett (Serie Golf) aus Sanitärporzellan, einschließlich Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel Serie Florida. Klosettpapierhalter Serie SAM 3000 oder gleichwertig.

Handwaschbecken:

(z. B. Gäste-WC): Handwaschbecken Serie Golf, Größe ca. 45 x 35 cm mit Einhand-Waschtischarmatur Serie Hansavantis Style oder gleichwertig und Kalt- und Warmwasseranschluss.

Küche:

Zu- und Ablauf für Spüle und Spülmaschine einschließlich Eckventilen.

Innenliegende Bäder oder WC:

Motorische Entlüftung über Dach

Gipsarbeiten

Innenputz

Alle Wände der Wohnräume, sowie die Treppenhäuswände von EG bis DG, mit Ausnahme der Badwände, erhalten einen einlagigen Gipswandputz (MP75).

Die Massivdeckenfugen der ausgebauten Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt.

Die Badwände werden mit Schwarzkalkputz versehen, damit die Fliesen geklebt werden können.

Die gemauerten Innenwände der Nebenzimmern, z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller, Heizraum etc., erhalten einen geschleibten Putz.

Außenputz

Alle freistehenden Außenwände erhalten einen Rauhputz. Körnung 2 bis 3 mm sowie einen Ausgleichsanstrich. (Vollwärmeschutz nach Berechnung, Außenwände). Die Fassadengestaltung legt der Bauträger fest, insbesondere Farbwahl, Verkleidungen oder sonstige gestalterischen Punkte.

Fliesenarbeiten

Bemusterungspreis Wand- und Bodenfliesen 40,00 €/m² (brutto-innen). Fliesengrößen von 15/15 bis 60/60 cm sind für das Verlegen im Lieferumfang enthalten. Andere Fliesenarten, Ornamenteinstreuung, Kantenbearbeitung und farbige Verfugung kann gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Bad/Duschbad (siehe Plan)

Wände raumhoch gefliest. Bodenfliesen werden auf den Estrich geklebt.

Sollte das Bad/Duschbad nicht raumhoch gefliest werden, kann wahlweise eine Spachtelung mit Streichputz oder Tapete aufgebracht werden.

WC (siehe Plan, falls vorhanden)

1,20 m ringsum gefliest, Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Küche, Flur, Diele, Abstellraum, HWR, Speis - innerhalb der ausgebauten Wohnung (siehe Plan und falls der Raum vorhanden ist), Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Balkone

Steinplatten in Riesel verlegt. Festlegung durch den Bauträger.

Innenfensterbänke

In allen ausgebauten Wohnräumen, Treppenhaus werden Granitsimse (Granit nach unserer Mustervorlage oder ähnlich) mit einer durchschnittlichen Breite von 25 cm eingebaut.

Schreinerarbeiten

Ausführung der Türen in den Wohnräumen: Buche, auf Wunsch auch weiß foliert.

Ausführung der Türen in den Nebenräumen wie Wohnräume oder kunststoffbeschichtet.

Holztüren mit Futter und Bekleidung und dreiseitiger Gummilippendichtung, seidenglanzbehandelt. Beschläge neusilberfarbig, Badezellschloss in Bad und WC.

FH-Türen gemäß Zeichnung bzw. wenn Bauvorschrift dies verlangt, aus Stahl.

Schlosserarbeiten/Balkongeländer

Die Ausführung des Balkongeländers wird vom Bauträger nach Gestaltung der Außenfassade festgelegt.

Malerarbeiten

Die Decken und Wände der ausgebauten Wohnräume und des Treppenhauses werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe

weiß gestrichen. *Mustertapete, Streichputz oder Einfärbung gegen Aufpreis bzw. direkt mit Maler verrechnen.*

Bodenbeläge

Im Wohn- und Esszimmer, Schlaf und Kinderzimmer hochwertiges Eiche-Parkett mit Holzsockelleiste (Bemusterungspreis 24,00 €/m²).

Räume, außer Bad und WC, erhalten eine Holzsockelleiste, passend zu den Innentüren.

Es kann jede andere Bodenart gewählt werden, die Kosten werden entsprechend verrechnet.

Sollte anstatt Parkett Fliesen gewählt werden, so ergibt sich ein Mehrpreis von 28,60 €/m², bei einem Fliesenbemusterungspreis von 40,00 €/m².

Sollte Vinylboden gewählt werden (preisgleich wie Fliesen), so muss die Angabe spätestens vor Einbringen des Estrichs der Bauleitung mitgeteilt werden.

Treppe

Vom EG bis ins DG Beton-/Betonfertigteiltreppen mit Fliesen belegt, alternativ Granitstufen. Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf. Podestbeläge wie Treppenbeläge. Ausführungsart, Festlegung durch den Bauträger.

Aufzug

Von der Tiefgaragenebene bis ins DG kommt ein Personenaufzug zur Ausführung (4 Personen), mit den entsprechenden Installationen. Der Bauträger behält sich vor, auch einen größeren Aufzug einzubauen.

Außenanlagen

Die komplette Erschließungsanlage, Zuwasser, Abwasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel und Fernwärme.

Straßenzufahrt zu den Gebäuden, Hauszugang, Stützmauern, Außenanlagen, Bepflanzung, Raseneinsaat. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Carportanlage als Stahl- bzw. Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung bzw. begrünt. Festlegung durch den Bauträger.

Baustrom/ Bauwasser/ Versicherungen

Baustrom und Bauwasser für den beschriebenen Leistungsumfang. Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung für die gesamte Bauzeit und den beschriebenen Leistungsumfang.

Nebenkosten

Im Festpreis sind nicht enthalten:

Eigenleistungen, welche im Kaufvertrag als Eigenleistung ausgewiesen sind.

Finanzierungskosten, Bankgebühren.

Telefon- und Kabelfernsehanschluss.

Die Liste zeigt die wesentlichen Nebenkosten auf. Auf Vollständigkeit besteht kein Anspruch.

Allgemein

Maßgebend für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Plänen.

Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Raumteiler, Fachwerkwände, etc.) dienen dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht enthalten, sofern sie in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind. Dies gilt auch für einen evtl. eingezeichneten Kachelofen oder offenen Kamin. Sollte eine Leistung nicht beschrieben sein, so ist diese nicht enthalten.

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Statikplänen, maßliche Differenzen zu den Eingabeplänen, welche sich aus konstruktiven und technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Preise: Sind im Angebot Preise genannt, so sind diese immer Endverbraucherpreise, also einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Sind in der Beschreibung Alternativen genannt, so legt der Bauträger bei dem Allgemeineigentum die Ausführungsart fest.

Nach Fertigstellung wird das Gebäude im besenreinen Zustand übergeben.

Änderungen

Änderungen, die der schnelleren Bauausführung dienen oder aufgrund des technischen Fortschritts möglich sind und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

Käuferinformation:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bau- und Leistungsbeschreibung gültig ist, ebenso wie die Teilungspläne. Eine Prospekthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eigenleistungen – Sachmängelhaftung

Generell hat die Ausführung der Bauarbeiten nach den DIN-Vorschriften bzw. nach dem Stand der Technik bei Ausführung der Arbeiten zu erfolgen. Deshalb muss sich auch ein Käufer verpflichten, seine Eigenleistungen bautechnisch einwandfrei zu erstellen, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und diese Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.

Die Haftung für Sachmängel aller Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit den Eigenleistungen geht allerdings komplett auf den Käufer über.

Die Eigenleistungen sind so durchzuführen, dass ein zügiger und einheitlicher Bauablauf nicht gefährdet wird. Wenn Schäden an anderen Baugewerken und Beeinträchtigungen des Bauablaufes durch Eigenleistungen verursacht werden, gehen diese zu Lasten des Käufers. Dieser haftet auch für Schäden, welche aufgrund unsachgemäß ausgeführter Eigenleistungen entstehen.

Der Käufer sollte daran denken, dass Arbeiten in Eigenleistung bzw. Arbeiten durch Fremdvergabe an Handwerker ausreichend versichert werden müssen.

Bäder mit Bodenablauf / bodengleichen Duschen

Häusliche Bäder sind zwar generell ausgenommen von den Festlegungen der DIN 18195, die verschärfte Anforderungen an die Abdichtung von Nassräumen vorsieht; diese Ausnahme entfällt aber, sobald ein Bodenablauf oder statt einer Duschwanne eine bodengleiche Dusche eingeplant wird.

Um diese DIN einzuhalten, muss u. a. der Nassraum eine 15 cm hohe Schwelle zum Wohnraum erhalten, an der die Abdichtung nach oben gezogen wird. Diese Schwelle ist architektonisch nicht gewünscht und konstruktiv schwer oder oft gar nicht herstellbar, vor allem, wenn Barrierefreiheit in diesem Bereich vorgesehen werden soll.

In diesem Sinne möchten wir darauf hinweisen, dass die geplanten Bodenabläufe / bodengleichen Duschen nicht DIN-konform sind. Die DIN geht von einer erhöhten Gefährdung durch Wasserschäden aus, die innerhalb des gesamten Gebäudes auftreten können. Langjährige Erfahrungen in unserem Unternehmen haben jedoch gezeigt, dass bodengleiche Duschen auch ohne diese Schwelle möglich sind, ohne Bauschäden zu verursachen. Wenn der Ablauf verstopft ist, muss er selbstverständlich unverzüglich gereinigt werden (gilt auch für Duschwannenabläufe).

Schwelle an Balkon-/Terrassentüren

Um eine möglichst niedere Schwelle auf die Balkone oder Terrassen zu ermöglichen, wird die Schwellenhöhe nicht gemäß DIN ausgeführt. In der aktuellen DIN ist eine Aufkantung/Schwelle über dem Balkonbelag von mindestens 15 cm gefordert. Diese Schwelle wird zu Gunsten der besseren Nutzung so nicht gebaut. Eine gute Entwässerung und Abdichtung wird trotzdem gewährleistet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abläufe benutzerseitig entsprechend sorgfältig frei- bzw. sauber zu halten sind, um einen Verschluss bzw. eine Verstopfung der Abläufe infolge Schnee, Laub etc. zu verhindern. Auf ausdrücklichen Wunsch wird die Schwelle auch nach DIN mit 15 cm Höhe ausgeführt, dies muss jedoch im Vertrag schriftlich vereinbart werden.

Dehnfugen im Estrich bei Fußbodenheizung

Beim Einbau einer Fußbodenheizung gilt es zu beachten, dass in folgenden Bereichen unterschiedliche Temperaturen im Fußbodenaufbau auftreten werden:

zwischen Räumen mit Fußbodenheizung die getrennt geregelt sind (kann z.B. auch im Koch-/Ess-/Wohnbereich der Fall sein).

zwischen Bereichen mit und Bereichen ohne Fußbodenheizung (z.B. zum innenliegenden Flur).

Gemäß den DIN-Vorschriften und Verlegerichtlinien der Estrich- und Parkettleger ist an diesen Stellen eine Dehnfuge vorgeschrieben um Rissbildungen durch Temperaturschwankungen zu vermeiden.

Langjährige Erfahrungen der Firma Qualitätshaus Bäumlisberger GmbH zeigen aber, dass diese Fuge nicht erforderlich ist, da die Materialspannungen bei den niedrigen Vorlauftemperaturen der eingebauten Heizungssysteme minimal sind. Daher wird oft auf diese optisch äußerst störende Dehnfuge entgegen den Vorgaben der DIN verzichtet.

Flachdach und Dachterrassen ohne Gefälle

Alle Flachdächer werden so hochwertig ausgeführt, dass sie ohne Gefälle auskommen. Die Anforderungen an diese Konstruktion sind in der DIN 18531-1 geregelt und werden vollständig erfüllt. Obwohl es bei dieser Ausführung insbesondere während der Bauphase zu Pfützenbildung kommen kann und im Falle einer Beschädigung der Dachhaut die Gefahr besteht, dass die Dachkonstruktion schneller durchnässt wird, hat die Firma Qualitätshaus Bäumlisberger GmbH langjährig ausschließlich gute Erfahrungen gemacht, sodass diese Konstruktion immer verwendet wird.

Darüber hinaus sind die optischen Vorteile eines Daches ohne Gefälle beträchtlich:

Die Aufkantung am Dachrand (sog. "Attika") kann hier wesentlich niedriger ausgeführt werden, weil ein Gefälle von 2% schnell 20 cm Erhöhung notwendig machen kann. Außerdem kann die Anzahl der Regenfallrohre in der Regel reduziert werden.

Für Abdichtungen unter Terrassen auf Flachdächern gilt das Gleiche wie für die oben erwähnten Flachdächer ohne Nutzung. Hier ist ein Gefälle häufig unmöglich einzuhalten, da sich sonst bei langen/großen Balkonen/Terrassen sehr hohe Schwellen von innen nach außen an den Türen ergeben würden.

Der Steinbelag auf der Terrasse wird ebenfalls ohne Gefälle verlegt, um unnötig hohe Schwellen und Dachränder zu vermeiden und um die Nutzung nicht durch schräg stehende Möbel zu beeinträchtigen.

Beschichtung

Die UG-Außenwände und Stützen werden in der Tiefgarage im unteren Bereich immer aus frost- und tausalzbeständigem Beton ausgeführt, was sich bewährt hat und wartungsfrei ist. Auf eine Wandbeschichtung im unteren Bereich (ca. 50 cm) wird und kann deshalb erfahrungsgemäß verzichtet werden. Die Regelungen des DBV und DAfSb werden nicht eingehalten, denn der DBV und DAfSb geht im Fußpunktbereich von normalem Beton aus.

Schallschutz

Zu Testzwecken durchgeführte Schallmessungen bei einigen unserer Objekte haben ergeben, dass wesentlich bessere Werte erzielt wurden, als die DIN 4109 als Mindestschallschutz fordert. Es wurden immer die erhöhten Schallschutzwerte nach DIN 4109 Beiblatt 2 erreicht und wir gehen davon aus, dass diese erhöhten Werte auch an diesem Objekt problemlos erreicht werden, da die Ausführungsart gleich ist. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass die Mindestanforderungen nach DIN 4109 geschuldet werden, und somit vertraglich vereinbart sind.

Abrechnungszähler

Alle zur Abrechnung erforderlichen Messzähler wie Wärmemengenzähler, Wasseruhren werden gemietet, ebenso die Rauchmelder.