

Baubeschreibung

Das Bauvorhaben wird entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen auf Grundlage der Baugenehmigung und den statischen Erfordernissen erstellt.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz des Gebäudes richtet sich nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Brandschutz

Die Wohnungstrennwände und Wohnungsdecken werden gemäß den Anforderungen der Feuerwiderstandsdauer dimensioniert und ausgeführt. Die Türen im Kellergeschoss zwischen Treppenhaus und Tiefgarage werden feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Alle weiteren Türen im Kellergeschoss werden gemäß dem Brandschutzkonzept erstellt. Die Wohnungseingangstüren werden rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Ein RWA-Fenster oberhalb des Treppenhauses wird eingebaut. Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß den brandschutztechnischen Auflagen.

Schallschutz

Der Schallschutz entspricht dem Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109. Bei folgenden Bauteilen werden die erhöhten Schallschutzwerte (Luftschallschutz $R'w$ und $L'n,w$ beim Trittschallschutz) gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt:

- > Wohnungstrenndecken 57 dB $R'w$, 46 dB $L'n,w$
- > Wohnungstrennwände und Treppenhauswände 56 dB $R'w$
- > Wohnungseingangstüren 37 dB $R'w$ R (entspricht erhöhter Schallschutz).

Bauwerk-Rohbau

Entwässerung

Sämtliche Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden bis zur Gebäudekante geführt und auf dem Baugrundstück an den bestehenden Revisionsschacht angeschlossen, welcher an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Die Regenwasserentwässerung erfolgt durch Sickerschächte mindestens ca. 2 m vom Gebäude entfernt. Das Abwasser im Keller (Ausgussbecken, Waschmaschinen,...) wird über eine Hebeanlage über die Rückstauenebene aus dem Gebäude geführt. Eine Entwässerungsrinne vor der Rampe wird eingebaut und an die Sickerschächte angeschlossen. Es werden Entwässerungsrinnen vor den bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss und vor dem Eingangsbereich eingebaut. Diese entwässern direkt in den Kiesstreifen.

Fundamente-Bodenplatte-Tiefgaragenboden

Die Fundamente werden als Stahlbetonbodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Falls statisch notwendig werden zudem Streifen bzw. Punktfundamente ausgeführt. Unterhalb der Bodenplatte wird eine Filterkiesschicht, darauf eine Wärmedämmung mit ca. 80 mm mit Folienabdeckung eingebaut. Ein Fundamenteerde wird nach den VDE-Vorschriften eingebaut. Im Bereich der Tiefgarage wird ein Pflasterbelag auf Kiesbett ausgeführt. In diesem Bereich werden anstelle der Bodenplatte Streifen- u. Einzelfundamente gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Fundamente sowie Wand- u. Stützenanschlüsse werden gemäß den Anforderungen zum Schutz vor Korrosion und Tau-Salz geschützt (Beschichtung). Im Bereich der Rampe wird eine Bodenplatte mit Besenstrich ausgeführt.

Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) mit einer Perimeterdämmung $d = \text{mind. } 80 \text{ mm}$, gemäß Wärmeschutznachweis, erstellt.

Kellerinnenwände

Die Kellerinnenwände werden aus massivem Stahlbeton oder Mauerwerk $d=11,5\text{cm}/17,5\text{cm}/24\text{cm}$ in Ziegel, gemäß den statischen Erfordernissen erstellt.

Kellerdecke

Die Kellerdecke wird als Stahlbetonmassivdecke, entsprechend den statischen Berechnungen erstellt. Die Untersicht der Betondecke ist schalungsglatt.

Zufahrtsrampe zur Tiefgarage

Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage (Wände und Decke) wird komplett in Stahlbeton gemäß der Statik errichtet.

Kellerfenster

Die Kellerfenster zu den Kellerräumen werden komplett mit Kunststoff-Laibungen als Fertigteil einschl. Verglasung mit Isolierglas und mit einem Fertigteilbetonlichtschacht ausgeführt.

Außenwände in den Wohngeschossen

Die Außenwände werden aus 36,5 cm hochwärmegeprägten Ziegeln mit integrierter Wärmedämmung erstellt. Statisch notwendige Stützen werden in Stahlbeton mit außenseitigem Vollwärmeschutz ausgeführt.

Innenwände in den Wohngeschossen

Die Innenwände werden in Ziegel bzw. Kalksandstein $d=11,5\text{cm}/17,5\text{ cm}/24\text{cm}$, je nach statischen Erfordernissen erstellt. Statisch notwendige Stützen oder Mauerteile werden in Stahlbeton erstellt. Die Wände des Liftschachtes werden in Stahlbeton und die des Treppenhauses werden in Kalksandstein oder in Stahlbeton erstellt.

Schachtwände und Vorsatz-Installationswände

Im Bereich der Bäder/Duschen werden die Vorsatz-Installationswände in Trockenbau ausgeführt. Gleiches gilt auch für die Schachtabkofferungen.

Wohnungsdecken

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetonmassivdecken, entsprechend den statischen Berechnungen erstellt. Die Untersicht der Betondecke ist schalungsglatt.

Treppenläufe-Treppenpodeste

In den Geschossen werden massive Stahlbetontreppen-podeste ausgeführt. Die Stahlbetonläufepodeste werden schallentkoppelt und mittels Tronsolen eingebaut.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird in einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion erstellt. Querschnitte der Sparren und Pfetten erfolgt gemäß der Statik.

Dachaufbau von innen nach außen: Rauminnenseitige 1-lagige Gipskartonverkleidung mind. 15 mm, Dampfsperre/bremse, Sparren mit Zwischensparrendämmung gemäß der EnEV, Dachschalung/durchlaufende Holzfaserdämmplatten gemäß der EnEV, Dachbahn, Lattung, Konterlattug, Dacheindeckung mit Dachziegel Fabrikat Tegalit in Farbe anthrazit oder gleichwertig. Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer umlaufenden Dachrinne (Kastenrinne in Aluminium, Farbe anthrazit).

Rampendach zur Tiefgarage

Die Decke der Rampe wird in Stahlbeton, mit darauf liegender Abdichtung und extensiver Begrünung ausgeführt.

Dachterrasse

Oberhalb der Stahlbetondecke wird eine Wärme-u. Trittschalldämmung gemäß den Anforderungen der EnEV verlegt. Darauf erfolgt die Abdichtung (bituminös oder als Folienabdichtung). Oberhalb der Abdichtung kommt eine Schutzschicht (druckfest) und darauf liegendem Aufbau mit einem Terrassendielenbelag zur Ausführung.

Balkone

Die Balkone werden als Fertigteil-Stahlbetonelemente erstellt. Alternativ können diese auch als Ortbetonbalkone mit Abdichtung ausgeführt werden. Oberseitig erhalten die Balkone einen Ter-

rassendielenbelag. Unterseitig werden die Balkone gespachtelt und erhalten einen Anstrich. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mittels umlaufender Rinne.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung, Attikaabblechungen, Wandanschlüsse und Kehlrippen werden in Aluminium, Farbe anthrazit ausgeführt.

Kamine

Es wird ein Kaminanschluß im Dachgeschoß für einen Kamin mit Glasfenster vorgesehen. Der Kaminzug bestehend aus Formsteinen mit wärmeisolierten, hinterlüfteten Schamotte-Innenrohren.

Bauwerk-Ausbau

Innenputz

Sämtliche gemauerten und betonierten Wände in den Geschoßen (ohne Tiefgarage, Rampe, Abstellräume, Technikräume) werden mit einem einlagigen Maschinenputz (Gipsputz-Kalkgipsputz) versehen und in der Qualitätsstufe Q2-geglättet ausgeführt. Die Bäder und WCs werden mit einem Kalkzementputz versehen.

Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird in Weiß bis leichtes Grau erstellt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 2mm

Estrich

Es wird ein schwimmender Estrich in allen Räumen (ohne Tiefgarage) eingebaut. Im EG, OG und DG sowie in der Galerie wird eine Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. In den KG-Räumen wird eine Lage Polymerbitumenbahn mit Glasvlies- und Aluminiemeinlage (o. Ä.) zum Schutz aufsteigender Feuchtigkeit sowie eine Wärmedämmung unter dem Estrich vorgesehen.

Tiefgarage-Decke

Die Unterseite der Tiefgaragendecke im überbauten Bereich sowie notwendig angrenzende Bauteile werden gem. der EnEV gedämmt und weiß gestrichen. Ein Dämmsystem mit glatter, heller Untersicht ist möglich.

Tiefgaragenwände

Die sichtbaren Tiefgaragenwände werden weiß gestrichen.

Keller-Decke zu unbeheizten Räumen (Abstellräume, Fahrradraum, Schleuse)

Die Unterseite der Kellerdecken sowie notwendig angrenzende Bauteile werden gem. der EnEV gedämmt, geputzt und weiß gestrichen. Ein Dämmsystem mit glatter, heller Untersicht ist alternativ möglich.

Bodenbeläge Parkett

Alle Räume für Wohnen-Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Dielen und Flure in den Wohnungen erhalten standardmäßig einen Massivparkett in Eiche, Landhausdielen bis ca. 19 cm Breite und auf dem Estrich verklebt. Die Sockelleisten werden in Holzwerkstoff, Farbe Weiß, unsichtbar befestigt in Höhe ca. 5 cm ausgeführt. Landhausdielen, ca. 15 mm dick, 1. Wahl Sortierung, geeignet für Fußbodenheizung. Die Oberfläche des Parketts wird geölt, wahlweise lackiert. Materialpreisgrenze – 50 Euro/m² Bruttolistenpreis inkl. Sockelleiste Die Innentreppe in der Dachwohnung wird mit einer Stufenoberfläche wie die Parkettauswahl gestaltet. In der Regel wird für alle Wohnräume der Wohnung derselbe Parkett-Landhausdielenbelag gewählt.

Bodenbeläge Keramik bzw. Naturstein

Alle Bäder, Duschbäder, WC, Küchen erhalten einen Feinsteinzeug-Belag, Format bis maximal 60/60 cm. Standardmäßig werden die Böden aller Nassräume inkl. Küche gefliest.

Alternativ: Natursteinbelag Format bis maximal 30/60 cm. Materialpreisgrenze – 50 Euro/m² Bruttolistenpreis. In den Küchen kann auch wahlweise ein Parkett/Dielenboden, siehe oben, verlegt werden. Das Treppenhaus, der Eingangsflur im EG sowie die Schleusen im KG, werden mit einem Natursteinbelag in dunklem Granit (Padang dunkel oder glw.) mit geschliffener Oberfläche versehen. Die Räume im KG, Technikräume, Waschraum-Trocknen, Abstellraum für Kinderwagen erhalten

einen Fliesenbelag. Die Bodenbeläge der Abstellräume angrenzend zu den Stellplätzen werden wie die Tiefgarage ausgeführt.

Fußabstreifer

Im Eingangsbereich wird ein Fußabstreifer-Sauberlaufmatte (Aluprofilmatte ca. 1m x 4m, Farbe anthrazit) mit umlaufendem Natursteinfries (dunklem Granit) eingebaut.

Treppenbeläge

Die Treppen werden mit Tritt- u. Setzstufen in einem Natursteinbelag in dunklem Granit belegt.

Wandbeläge

An den Wänden in den Bädern, Duschbädern und WCs werden Feinsteinzeug-Beläge, Format bis maximal 30/60 wie folgt vorgesehen:

Alternativ: Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm.

Die Verlegung erfolgt im Kreuzverband, Fugenfarbe passend zur Fliese.

Materialpreisgrenze – 50 Euro/m² Bruttolistenpreis

bei den Duschen auf eine Höhe von ca. 2,40m,

bei den Badewannen auf eine Höhe von ca. 1,20m

bei den WCs auf eine Höhe von ca. 1,20m,

bei den Waschbecken auf eine Höhe von ca. 1,20m

Die Ablagen bei den Vorwandinstallationen werden mit Feinsteinzeug-Platten/Naturstein, wie die Wandbeläge belegt.

Sanitär-Rohinstallation

Die komplette Installation erfolgt ab der Wasseruhr. Die Warm- und Kaltwasserrohre werden in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr ausgeführt. Alle Warmwasserrohre werden isoliert. Die Abflussrohre werden in Kunststoff ausgeführt. Ein Feinfilter für Kaltwasser wird vorgesehen. Alle erdgeschossigen Terrassen, Balkone und Dachterrassen erhalten einen Gartenwasseranschluss mit frostfreier Armatur. Alle Wasseruhren in den Wohnungen werden unterhalb einer Revisionsöffnung montiert, keine sichtbaren Wasseruhren.

Sanitärausstattung

Die Bemusterung wird gemeinsam mit dem Kunden und dem Verkäufer bei einem Sanitär Musterhaus der GC – Gruppe erfolgen.

Folgende Sanitärgegenstände werden vorgesehen und bemustert:

Duschwannen: geflieste bodengleiche Duschwannen mit Wandeinlauf der Firma Geberit oder gleichwertig mit Unterputz-Einhebel-Brausebatterie mit Hand- und Regenbrause, mit Wandanbindung, Durchmesser 300 mm, verchromt.

Duschtrennwände: Duschtrennwände in Echt Glas mit wasserabweisender Beschichtung Nano Glas Versiegelung

Badewannen: Acrylbadewannen (Größen siehe Planeintrag) mit Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt mit Handbrause. Duravit, Serie Stark alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig

WC: Wandhänge-WC aus Kristallporzellan mit Kunststoffsitz und Deckel (softclose) in weiß mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte in weiß, diese verfügen über eine wassersparende Stoptaste. Duravit, Serie Stark III alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig

Waschbecken: Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Hahnloch und Einhebel-mischbatterie verchromt, (Größen siehe Planeintrag). Die Montage eines Waschtischunterschrankes (Sonderwunsch) wäre möglich. Duravit, Serie Stark III alternativ Villeroy & Boch oder gleichwertig

Handtuchheizkörper: Fabrikat Kermi in weiß, Breite ca. 60 cm, mit Stromanschluss oder gleichwertig

Spiegel: Oberhalb der Waschbecken wird jeweils ein Spiegel, mit der Breite des Waschbeckens und einer Höhe von ca. 100 cm unsichtbar montiert.

Armaturen: Hans Grohe Serie Talis S verchromt alternativ Fokus E oder gleichwertig

Bad Assessors: WC-Bürsten, Klopapier-Halter, Handtuchhalter. Fa EMCO Serie Polo verchromt oder gleichwertig

Küchen: Anschluss für Spülbecken und Spülmaschine

Hauswirtschaftsräume: Anschluss für Waschmaschine u. Kondentrockner

Elektroinstallation

Der Anschluss erfolgt ab Endverschlusskasten des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Zählerschrank nach Vorschrift des EVU – 5 Zähler - mit Platzreserve für ein Tarifschaltgerät (TSG). Es befinden sich die jeweiligen Unterverteilungen in den Wohnungen, sowie ein Allgemeinstromverteiler im Hausanschlussraum. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen im Erd-Ober-u. Dachgeschoss unter Putz, werden gem. den Vorschriften der VDE ausgeführt. Potentialausgleich, Fundamenterdung gem. VDE Vorschrift. Im Wasch-Trockenraum im KG wird ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. In der Tiefgarage wird zu jedem Stellplatz ein Stromanschluss (nur Leitung) für spätere E-Autos vorbereitet. In den KG-Räumen (Abstellräume, Technikräume, Wasch-Trockenraum und der Tiefgarage) erfolgt eine Aufputz-Installation mit Feuchtraumschaltern und Steckdosen. Die Rollläden bzw. die Außenjalousien erhalten einen Elektroantrieb. Ein Zentralschalter wird im Bereich der Diele installiert.

Die Ansteuerung der Heizung erfolgt über Einzelraumregelung Aufputz Drehregler passend zum Schalterprogramm. Folgende Standardhöhen nach VDE Vorschrift werden ab FFB angenommen: Raumregler 130 cm / Schalter 110 cm / Steckdosen 30 cm. In den Kellerabstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen, Kellerfluren, Schleusen, Tiefgarage, Rampe, Treppenhaus und Flur, sowie im Zugangsbereich werden Bewegungsmelder eingebaut.

Schalter und Steckdosen in den Wohnräumen werden aus dem Programm wie folgt vorgesehen: Gira System 55. Alternativ: Busch-Jaeger future linear oder gleichwertig

In den einzelnen Räumen in den Wohnungen sind folgende Ausstattungen (Steckdosen, Schalter, Anschlüsse, Auslässe) vorgesehen:

Wohnen/Essen bis 20 m²

- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 2 Antennenleerdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

Wohnen/Essen über 20 m²

- 2 Dreifachsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 2 Antennenleerdosen

2 Doppelsteckdosen

2 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer bis 14 m²

- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Antennenleerdose

2 Einfachsteckdosen

1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer bis 20 m²

- 4 Doppelsteckdosen
- 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Antennenleerdose

2 Einfachsteckdosen

1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer über 20 m²

- 5 Doppelsteckdosen
- 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Antennenleerdose

3 Einfachsteckdosen

1 Telefonleerdose mit Telefonkabel mit Internetanschluss

Ankleiden bis 12 m²

3 Doppelsteckdosen
2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

Ankleiden bis 20 m²

3 Doppelsteckdosen
3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

2 Einfachsteckdosen

Flure in den Wohnungen

2 Doppelsteckdosen
2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

Dielen in den Wohnungen

2 Doppelsteckdosen
2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
1 Telefonleerdose
1 Gegensprechanlage mit Türöffner und Freisprecheinrichtung

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

6 Steckdosen
1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung
2 Deckenauslässe mit Schalter
1 Anschluss für Lüfter
1 Anschluss für Handtuchheizkörper

Badezimmer nur mit Dusche

4 Steckdosen
1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung
1 Deckenauslass mit Schalter
1 Anschluss für Lüfter
1 Anschluss für Handtuchheizkörper

WC

2 Steckdosen
1 Deckenauslass mit Schalter
1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung
1 Anschluss für Lüfter

Küche

4 Doppelsteckdosen
1 Herdanschluss
1 Kühlschrankanschluss
1 Dunstabzugssteckdose
2 Deckenauslässe mit Schalter
1 Wandauslass mit Schalter
2 Einfachsteckdosen
1 Mikrowellenanschluss
1 Geschirrspülmaschinenanschluss
1 Anschluss für Dampfgerar

Hauswirtschaftsräume

2 Doppelsteckdosen
1 Deckenauslass mit Schalter
1 Anschluss für Lüfter
1 Waschmaschinenanschluss
1 Trockneranschluss

Balkone

2 Doppelsteckdosen
jeweils von innen schaltbar
1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar
2 Wandauslässe

Terrassen im EG

2 Doppelsteckdosen
jeweils von innen schaltbar
1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar
2 Wandauslässe

Dachterrasse im DG

2 Doppelsteckdosen
2 Wandauslässe
jeweils von innen schaltbar
1 Stromanschluss für Markise, von innen schaltbar

Abstellräume (vom jeweiligen Stromzähler zu der dazugehörigen Wohnung)

1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose
1 Wannenleuchte

In den Allgemeinbereichen sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

Treppenhaus

Pro Geschoss 6 Wandauslässe mit Bewegungsmeldern
1 Steckdose
Wandleuchten Fabrikat: OSSA R7S der Fa. SLV oder gleichwertig

Heizungsraum, Hausanschlussraum

Alle erforderlichen Anschlüsse für Technik und Beleuchtung, und zusätzlichen Steckdosen für Hausmeister. Deckenauslässe und Leuchtstoffröhren mit Schalter

Waschen Trocknen

3 Steckdosen
Deckenauslässe und Leuchtstoffröhren mit Schalter

Schleuse

1 Steckdose
2 Wandauslässe mit Bewegungsmeldern
Wandleuchten Fabrikat: OSSA R7S der Fa. SLV oder gleichwertig

Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen

Je 2 Feuchtraum Wannenleuchten mit Bewegungsmelder

Tiefgarage

1 Anschluss für TG-Tor
ca.15 Feuchtraum Wannenleuchten mit Bewegungsmelder
Pro Stellplatz eine Einzelsteckdose.
Pro Stellplatz Vorbereitung eines Stromanschlusses für E-Auto (nur Leitung)

Rampe

4 Feuchtraum Wannenleuchten

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan erstellt.

Effektbeleuchtung an der Außenwand

Es werden 8 Wandauslässe für Wandstrahler vorgesehen, mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
LED Außenwandleuchte SITRA Wall oder gleichwertig

Ergänzend zur Baubeschreibung weist der Verkäufer den Käufer darauf hin, dass die Elektroausstattung in den Wohngebäuden in Anlehnung an die DIN 18015-2 Mindestausstattung (Ausgabe November 2010) ausgeführt werden. Dies bedeutet, dass die in Teil 2 der DIN 18015 nach Art und Umfang beschriebene Mindestausstattung nicht vollumfänglich umgesetzt wird. So werden beispielsweise folgende Elemente nicht eingebaut: Schaltbare Steckdosen (wo Geräte im Stand-by stehen), Überspannungsschutz für Stark- und Schwachstrom, Energiepaneel und Gateway (Anzeige von Verbrauchsdaten), Energieoptimierung (Leerrohre für WM + TR + E-Herd, etc.).

Telefonanschluss, TV- und Radio-Empfangsanlage

Die Verkabelung der Telefonanschlüsseldosen erfolgt mit EDV-tauglichen Cat7-Kabeln in Sternverkabelung, d.h. alle Anschlüsse laufen in einem zentralen Verteiler (z.B. im Hauswirtschaftsraum) zusammen. An diesem Verteiler kann auch eine Telefonanlage installiert werden. Der TV-Empfang erfolgt über zentrale Satellitenempfänger, die an einem zentralen Punkt auf dem Dach installiert werden. Von dort werden die Antennensignale über Hauptleitungen und Unterverteilerpunkte jeweils sternförmig zum Anschlusspunkt der jeweiligen Wohnungen geführt.

Errichtung und Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs und Verteileranlage einschließlich des Anschlusses an alle Dosen erfolgen durch eine gesondert beauftragte Fachfirma auf Basis eines Leasingvertrags mit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage bietet Empfangsmöglichkeit für frei empfangbare Radio- und TV-Sender über Astra und Eutelsat, sowie für Pay-TV-Sender, bei entsprechend ausgerüsteten Empfangsgeräten auch in HDTV-Technologie (hochauflösendes Fernsehen). Telefon und Internet über Kabel

Heizungsanlage

Es kommt ein Anschluß an das Fernwärmenetz zur Ausführung. Die Räume innerhalb der Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung, gesteuert über Einzelraumthermostate, beheizt. Der Wärmeverbrauch wird über Zähler auf Mietbasis (installiert bei der Fußbodenheizungsverteilung innerhalb der Wohnung) erfasst. Die Bäder und Duschen erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Wohnräume erfolgt über dezentrale Be- und Entlüftungsanlage in jeder Wohnung. Zur Ausführung kommt z.B. System Lunos, Aereco oder gleichwertig. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über die Lüftungsschächte und ggf. über Luftgitter im Garagator.

Türen und Tore

Haustüre: Die Ausführung erfolgt ein-flügelig in Aluminium in anthrazit mit Glasfüllungen und mit dreifach Wärmeschutz Isoliergläser aus Einscheiben- und Verbundsicherheitsglas. Zudem mit tresorartiger Mehrfachverriegelung, inkl. Profizylinder mit Wendeschlüsselsystem mit integriertem Aufbohrschutz, elektrischem Türöffner mit Schnäpper zur Tagesentriegelung, Flachform-Obertürschließer. Das Versetzen der Haustüren mit beidseitiger Fugenabdichtung. Türhöhe ca. 2,20m. Das Klingeltableau mit Sprechstelle wird im Hauseingangsbereich angebracht. Die Ausführung erfolgt mit Gegensprechanlage und Video. Firma Gira System 55 oder gleichwertig

Wohnungseingangstüren: Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholztüren, schalldämmend (42 dB R_wP), Oberfläche weiß lackiert in Stahlzargen eingebaut. Dreifachverriegelung, einbruchhemmend (RC 2), Oben Türschließer, Türspion, PZ-Schloss und eingebaute Bodendichtung werden ausgeführt. Türhöhe ca. 2,13 m

Innentüren: In den Wohnungen werden die Türelemente als Umfassungszargentüren, mit stumpf einschlagenden Türblättern in Weißlack glatt ausgeführt. Türblätter ca. 40 mm dick, Türhöhe ca. 2,13 m

Drückergarnituren und Schloss

Fabrikat: BBASI ZB 3200 Edelstahl I-Form oder gleichwertig.

Garagator: Sektionaltor bzw. Schwingtor mit Fluchttür und mit Gitter-Lamellenfüllungen elektrischem Garagatorantrieb mit Handsender und Schlüsselschalter. Farbe in anthrazit. Fabrikat Hörmann, Käuferle oder gleichwertig

Fenster

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Fenster-System innen weiß, außen anthrazit grau, mit wärmedämmendem Mehrkammerprofil, mit 3-fach-Verglasung U_g 0,6 W/m²K und U_w 0,81 W/m²K ausgeführt. Inkl. exklusiver Sicherheitsbeschlag mit Pilzkopf-Verriegelungen, Fabrikat Roto oder gleichwertig. Die Konstruktion-Montage der Fenster erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften und Empfehlungen des Institutes für Fenstertechnik in Rosenheim sowie der RAL-Gütegemeinschaft.

Fenstergriffe

Es werden klassische Fenstergriffe mit RAL-geprüfter Spitzentechnik in Aluminium ausgeführt. Fabrikat Roto.

Schrägliegende Verglasungen

Die Schrägverglasung im Dach werden in einer Pfosten-Riegelkonstruktion in Leimholz mit Aluminium-Abdeckung außen, Farbe anthrazit, alternativ als modulares Oberlichtsystem der Fa. Velux erstellt. Die Verglasung erhält außen eine wasserabweisende Beschichtung, Nano Glas Versiegelung. In der Verglasung oberhalb des Treppenhauses im DG wird eine RWA-Öffnung eingebaut. Dachflächenfenster vom Hersteller Roto, Velux oder gleichwertig. Die Dachflächenfenster, sowie die Schrägverglasung im Dachspitz, erhalten einen Stromanschluss für eine evtl. Außenverdunkelung (Kundensonderwunsch)

Fensterbänke

Bei den Fenstern in den Wohnungen mit gemauerter Brüstung werden innen Fensterbänke in weißen Marmor eingebaut, in den Bädern mit Fliesen wie die Wandfliesen. Die Fensterbänke außen werden in Aluminium, anthrazit erstellt. Im Bereich der Terrassentüren im EG werden die Fensterbänke in trittsicherem Alu-eloxiert eingebaut.

Außenjalousien

In den Wohnungen im EG, OG, werden wärmegeämmte Jalousiekästen eingebaut. In der Wohnung im DG werden wärmegeämmte Jalousien Kästen gemäß Planeintrag eingebaut. Die Jalousien werden in Alu anthrazit ausgeführt. Alle Jalousien in den Wohnungen erhalten einen Elektroantrieb.

Trockenbauarbeiten

Notwendige Deckenabhängungen sowie Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen werden mit Gipskartonplatten beplankt. Diese werden malerfertig in der Qualitätsstufe Q 2 verspachtelt. Die Wandanschlüsse werden mit einem Fugenschnitt versehen.

Maler-/ Lackierarbeiten/Deckenspritzputz

Alle Wände werden mit Dispersionsfarbe weiß matt bzw. leicht abgetönt, waschbeständig nach DIN lösemittelfrei gestrichen, mit einem Grundanstrich und ein Schlussanstrich. Desweiteren werden in den Innenräumen die horizontalen und vertikalen Wandanschlüsse mit Acryl sauber verfugt. In den Wohngeschossen werden die Deckenfugen und die Deckenflächen sauber verspachtelt. Danach erhält die Deckenunterseite eine vollflächige glatte Verspachtelung bzw. vollflächige Vliesauflage. Somit ergibt sich eine glatte Oberfläche. Die Deckenfugen im KG werden ebenfalls verspachtelt und die Deckenflächen weiß gestrichen. Die Grundierung der Stahlgeländer der Innentreppe wird noch mal leicht angeschliffen, nach Erfordernis grundiert und danach im Farbton nach Farbkonzept (in anthrazit) lackiert. Ebenso werden die Metallgeländer im Außenbereich nach Farbkonzept (in anthrazit) lackiert.

Balkongeländer, Fenstergeländer

Balkongeländer und Fenstergeländer werden in Stahlkonstruktionen verzinkt (Lackierung siehe Malerarbeiten) ausgeführt. Die Geländer werden mit Flachstahl / Flachstahlwinkel, gemäß Angaben des Architekten ausgeführt.

Treppengeländer

Die Treppengeländer werden in Stahlkonstruktionen verzinkt (Lackierung siehe Malerarbeiten) ausgeführt. Die Geländer werden mit Flachstahl mit Ober- u. Untergurt und senkrechten Stäben (gemäß Angaben des Architekten) ausgeführt. Das Treppengeländer bekommt einen Handlauf in Edelstahl.

Terrassenbeläge, Balkonbeläge

Die Dachterrassen, Balkone und erdgeschossigen Terrassen erhalten einen Terrassendielenbelag, WPC-Dielen. Farbgebung gemäß der Bemusterung. Materialpreisgrenze – 70/m² Bruttolistenpreis

Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage erstellt. Fabrikat JU oder gleichwertig.

Lift

Es wird ein Lift vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss (4 Geschosse) errichtet. Mindestkabinengröße 140 cm/110 cm, rollstuhlgerecht. Kabinenrückseite komplett mit Spiegel, Kabinenseite mit farbigen Glasflächen, Lifttüren in Stahl, Farbe in anthrazit, Kabinendecke in weiß, mit LED Einbauleuchte. Kabinenboden mit Plattenbelag in Granit. Handlauf in Edelstahl.

Vordach

Das Vordach im Eingangsbereich wird in einer Stahl-Glasdachkonstruktion erstellt. Stahlkonstruktion verzinkt, Lackierung anthrazit. Angabe gemäß Architekt.

Außenanlagen, Sichtschutzwand, Mülltonnen, Kinderspielplatz

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan mit Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbepflanzung gestaltet. Die Müllboxen ohne Mülltonnen werden im Zugangsbereich errichtet, massive Ausführung, Farbe in anthrazit. Vor allen bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss wird eine Rinne, nach unten frei zu entwässern eingebaut. Die Garagenzufahrt sowie die Haus Zuwegung werden in Betonpflaster (Materialpreisgrenze - 40,00 Euro/m² Bruttolistenpreis) ausgeführt.

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt mit einem Doppelstab-Mattenzaun in anthrazit ca. 1,20 m hoch, und wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan bepflanzt. Zwischen den beiden Gartenson-

demnutzungsflächen wird ebenfalls Doppelstab-Mattenzaun in anthrazit ca. 1,20 m hoch errichtet. Der Kinderspielplatz erhält einen Sandkasten, eine Sitzbank und ein Spielgerät.

Fahrradständer

Es wird eine oberirdische Fahrradabstellanlage für ca. 4 Fahrräder errichtet. Situierung gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Schließanlage

Zentrale Schließanlage für Hauseingangstür, Türen für Garage und Gartentür gleichschließend, mit Sicherungskarte.

Hinweis zu Parkettböden:

Holz lebt und passt sich ständig dem Feuchtegehalt der Raumluft an. Während der Heizperiode sinkt die relative Luftfeuchtigkeit deutlich. Das Holz trocknet dabei aus und schwindet. Es entstehen sichtbare Fugen im Parkett. Je länger und stärker Sie die Räume beheizen, umso trockener ist die Raumluft und umso breitere Fugen entstehen. Durch die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (20–22 °C und ca. 50–65 % rel. Raumluftfeuchtigkeit) können Sie dieser Erscheinung jedoch entgegenwirken. Raumluftbefeuchter sind deshalb während der Heizperiode zu empfehlen. Sie steigern außerdem generell das Wohlbefinden der Bewohner. Im Sommer ist die Luft dagegen viel feuchter. Vorhandene Fugen werden dann kleiner oder schließen sich völlig. Der hier verlegte Parkettboden eignet sich für die Verlegung auf Warmwasser erwärmter Fußbodenheizung. Die Oberflächentemperatur muss steuerbar sein und darf während der gesamten Nutzungsdauer an keiner Stelle auf der Parkettoberfläche 27 °C übersteigen. Im Vergleich mit Radiatoren beheizten Räumen ist bei Fußbodenheizung grundsätzlich mit einer verstärkten Fugenbildung und Schüsselung zu rechnen. Dies ist kein Qualitätsmangel.

Hinweis zu elastischen Füllstoffen:

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Somit unterliegen dieses insoweit nicht der Gewährleistung.

Individualisierung und Käuferwünsche

Käuferwünsche bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sind bei rechtzeitiger Vereinbarung, d.h., wenn der Baufortschritt es zulässt und die Interessen anderer Käufer nicht beeinträchtigen, grundsätzlich möglich und bedürfen der Zustimmung durch den Verkäufer. Für die Bearbeitung der Sonderwünsche wird nach Arbeitsaufwand je Stunde 120,00 Euro netto zuzüglich Mehrwertsteuer berechnet.

Sonstiges

Um eine stimmige Gesamtgestaltung des Gebäudes zu erlangen, werden alle Fragen der Farbgebung des Gemeinschaftseigentums vom Architekten entschieden.

Der Käufer ist verpflichtet, Auflagen der Behörde zur Gestaltung seines Sondereigentums zu dulden, ebenso Eingriffe in seinem Miteigentumsanteil. Der Käufer wirkt mit, diese Auflagen zu erfüllen und zu dulden. Ausgleichsansprüche dafür entstehen dem Käufer nicht.

Die in den Grundrissen und Ansichten oder in den Simulationen dargestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. Kamine, Kücheneinrichtungen, Hauswirtschaftsraumeinrichtungen, Einbauschränke, Möblierungen, usw.) sind nur Möblierungsvorschläge des Architekten. Sie dienen zur Veranschaulichung und sind kein Bestandteil des geschuldeten Vertragsumfangs des Verkäufers. Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um Rohbauangaben. Maße für Einrichtungen sind am Bau nach den Verputzarbeiten zu nehmen. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zu Grunde. Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten.

Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrages sowie die Baubeschreibung, die Bestandteil der beurkundeten Teilungserklärung ist. Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die genannte Baubeschreibung maßgebend. Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen dem Kaufvertrag und der Baubeschreibung gehen die Bestimmungen des Kaufvertrages vor. *Änderungen vorbehalten.*