

BAUBESCHREIBUNG

I. GEBÄUDEKONZEPTION

Projektbeschreibung

Mit dem Projekt „Apartmentanlage Giengen an der Brenz“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten, auf einem insgesamt ca. 995 m² großen Grundstück in Giengen an der Brenz. Der bestehende Keller und der Gebäudekomplex zur Planiestraße bleiben erhalten und werden komplett entkernt und neu hergestellt. Die Ausführungen dieser Wohnungen erhalten wie die anderen neu erstellten Wohnräume die gleiche Ausstattung. Beim Bestandshaus wird die Außenfassade mit einem Vollwärmesystem nach Angaben des Energieberaters versehen. Die Ausführung der neu geplanten Wohnungen erfolgt in Holz-Ständer-Bauweise. Das Wohngebäude hat ein bestehendes Untergeschoss das neu aufgeteilt wird. Im Untergeschoss sind der Hausmeister, Fahrradstellplätze, Kinderwagenstellplatz, Wasch- und Trockenraum, die Kellerabteile und die Haustechnik untergebracht. Die gemeinsam genutzte Parkebene im Erdgeschoss beinhaltet 5 Stellplätze, sowie Fahrradstellplätze. Das Mülltonnenhaus ist im Erdgeschoss außen platziert. Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug eingebaut, mit dem die Wohngeschosse und das Untergeschoss ohne Stufen erreicht werden können. Die einzelnen Wohnungen verfügen über Balkone und Terrassen sowie Dachterrassen.

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde nach der DIN 277 auf der Grundlage der Bauantragspläne (M=1:100) ermittelt. Die jeweiligen Balkon-/ Terrassenflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Energieeinstufung KfW55

Das Gebäude wird nach der KfW 55 EE Energieeinsparverordnung EnEV Stand 2021 errichtet. Die Energieberechnung und die Überwachung durch einen externen Energieberater sind enthalten.

Hinweis: Kennzahlen zum Energieverbrauch sind rechnerische Werte, der tatsächliche Verbrauch hängt darüber hinaus vom individuellen Nutzungsverhalten der Bewohner ab.

Schallschutz

Für das Gebäude wird der Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgeführt, es wird ein externer Schallschutzgutachter beauftragt.

Blower-Door-Test

Im Rahmen der Abnahme wird ein Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) durchgeführt. Mit Übergabe Ihrer Wohnung erhalten Sie den Energieausweis des Wohngebäudes.

Erschliessung

Das Grundstück wird mit Medien wie Wasser, Strom und Abwasser voll erschlossen. Der TV-Kabelanschluss und der Anschluss an das Kabelnetz der Telekom ist Sache des Käufers. Alle Anschlüsse für Trinkwasser und Stromversorgung, sowie die Entwässerung werden nach den DIN Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Stadt Giengen erstellt.

Übergabe

Das Objekt wird besenrein übergeben.

II. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Planungsleistungen

Alle Bauantragsunterlagen, der Lageplan, die Teilungsgenehmigung sowie evtl. erforderlichen Abnahmen während der Bauzeit, Baugenehmigungsgebühren und die statischen Berechnungen sowie die erforderlichen Berechnungen, gemäß der Energieeinsparverordnung, d.h. der Energieausweis, sind im Festpreis enthalten. Hierzu gehört auch das Einmessen des Baukörpers mit den erforderlichen Vermessungen vor Baubeginn. Nicht enthalten sind die Kosten für abschließende Einmessung des Gebäudes in das Kataster. Planänderungen, aufgrund von Sonderwünschen, werden nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) berechnet und gesondert in Rechnung gestellt.

III. ROHBAUARBEITEN

Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

Kellerumfassungswände sind Bestandsinnenwände z. T. neu. Die Kellerräume sind als Lageräume vorgesehen und werden nicht beheizt. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet. In der Waschküche werden ein Bodenablauf und ein Ausguss Waschbecken vorgesehen. Die Innenwände des Kellers werden in massiver Bauweise als Ziegelmauerwerk oder in Alu Ständerbauweise nach Festlegung durch den Bauherr hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe richtet sich nach dem Vertragsplan.

Aufzugsschacht

Die Umfassungswände des Aufzuges sind bestehend.

Kellerfenster, Lichtschächte

Falls in den Plänen vorgesehen, werden die Kellerfenster als Leibungsfenster in den Maßen 80 cm x 60 cm aus bruchfestem, glasfaserverstärktem Polyester mit Kippflügel und Isolierverglasung ausgeführt. Lichtschächte werden in Beton, Breite 0,80 m, Tiefe 0,4 m, Höhe 1,00 m,

vor den Fenstern ausgeführt. Die Lichtschächte sind nicht befahrbar. Im Bereich von Stellplätzen werden die Lichtschächte befahrbar als Stahlbetonlichtschächte ausgeführt. Die Lichtschächte erhalten eine Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten, inkl. Abhebesicherung und Montage.

Kellerabteil

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Kellerraum. Die Zugangstüren, wie unter Punkt VI. Kellertüren beschrieben, erhalten einen Schließzylinder, passend zur Schließanlage.

Vorwandinstallationen - Schachtabtrennungen

Die aus brand- und/oder schallschutztechnischen Gründen gegebenenfalls erforderlichen Vorwand- oder Schachtinstallationen werden in Trockenbauweise mit Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten je nach Erfordernis ein- bzw. zweilagig oder mit massivem Mauerwerk nach Maßgabe des Bauherrn ausgeführt. Hieraus können sich geringfügige Änderungen in der Wohnfläche bzw. in der Raumhöhe ergeben, die jedoch keinen Anspruch auf eine preisliche Minderung herleiten.

Außenwände der Wohngeschosse

Die Geschosshöhe richtet sich nach dem Vertragsplan. Die Außenwände der Wohngeschosse sind gem. Plan bestehend. Diese werden nach Angaben der ENEC mit einer Wärmedämmung versehen. Die neu geplante Aufstockung wird in Holz-Ständer- Bauweise ausgeführt.

Innenwände der Wohngeschosse

Alle tragenden und nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse die nicht bestehend sind, werden als Gipskartonwände hergestellt. Alle nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse sind gemauert oder als Gips-Metall-Ständer Wand ausgeführt. Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden nach Angabe des Schallgutachtens ausgeführt.

Geschossdecken

Alle Geschossdecken sind bestehend. Die Decke im Bereich der Aufstockung wird als Holzbalkendecke ausgeführt. Im Bereich der Außenwände sind diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken entsprechend der Energiebedarfsberechnung nach EnEV, gedämmt.

Hauseingangspodest

Falls ein Hauseingangspodest ausgeführt wird, wird dieses im Zuge der Außenanlagen hergestellt.

IV. INNEN- AUSSENPUTZARBEITEN

Fassandenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Außenputz. Es kommt ein hochwertiger Silikonharzputz fachgerecht und nach Vorschrift zur Ausführung. Die Außenputzfarbe wird vom Bauherrn festgelegt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 3mm. Die Betonsockel, die betonierten Kellerwände, die gedämmten Bereiche im Lichtschacht sowie die Betonstützwände bleiben unverputzt.

Innenputz

Die inneren, gemauerten Wandflächen aller Räume der Wohngeschosse, des Treppenhauses, des offenen Kellervorplatzes erhalten einen Wandfeinputz. Beim Wandfeinputz kommen innen einlagige Feinputze der Putzgruppe IV in Qualitätsstufe 2 mit gefilterter Oberfläche für Anstrich bzw. geglätteter Oberfläche zur Anwendung. Senkrechte Mauerkanten in den Wohngeschossen erhalten feuerverzinkte Kantenschutzschienen, die diese gegen Stoßbeschädigung schützen. Die gemauerten Wände innen in Bädern und bei einem Keller bzw. bei evtl. Kellerräumen im Untergeschoss erhalten einen einlagigen Kalkzementputz. Betonierte Wände und Gipskartonwände erhalten keinen Putz.

Treppenhaus

Die Treppenhauswände erhalten zusätzlich einen mineralischen Edel- Reibputz mittlerer Struktur in Weiß.

V. DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEIT

Flachdach, nicht genutzt

Es kommt eine Abdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen der Flachdachrichtlinien zur Ausführung. Die Abdichtung wird im Verbund mit der im Gefälle betonierten Stahlbetonplatte oder der Holzbalkendecke aufgebracht. Die Dämmung erfolgt mit extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz. Oberseitig wird eine wasserableitende Abdeckung aufgebracht. Als Oberflächenschutz wird eine extensive Begrünung aufgebracht. Das Dach ist nur zu Wartungszwecken begehbar. Eine zeitweise Pfützenbildung auf dem Dach ist möglich und stellt keinen Mangel dar.

Fallrohre, Einfassungen

Die Fallrohre, mit allen erforderlichen Formstücken, sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, wie z.B. Kragplattenanschlüsse oder Attikaabdeckungen sind in Titan-Zinkblech*) nach DIN 1787 ausgeführt. Anschlüsse an die Dachhaut erfolgen – soweit erforderlich – in Walzblech. Die Regenfallrohre werden an der Außenfassade entlang geführt und an den Regenwasserkanal angeschlossen.

VI. SCHREINER- UND VERGLASUNGS-ARBEITEN

Außenfenster und Türen

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnräume mit Kunststoffprofilrahmen, Innen Weiß, Außen foliiert ähnlich RAL 7016 (soweit erforderlich mit Stahlverstärkung) ohne Sprossen ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben Aluminium F1 -Fenstergriffe für Einhandbedienung, verdeckt liegende Mechanik in Stahl mit Gummilippendichtung – sofern nicht feststehende Fenster im Vertragsplan vorgesehen sind. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine hochwertige Dreifach- Wärmeschutzverglasung, gemäß der Energiebedarfsberechnung. Die Fenster sind außen winddicht an den Fassadenputz und innen dampfdicht an den Innenputz angeschlossen. Eine besondere Einbruchhemmung ist nicht vorgesehen. Ebenerdig zugängliche Fenster und Fenstertüren können auf Wunsch gegen Aufpreis in der Widerstandsklasse RC 2 N ausgeführt wer-

den. An Fensterbrüstungen sind außen aluoxidierte Abdeckungen mit Tropfkante angebracht. Bei Einbau von Sonderverglasungen (z.B. Sicherheitsglas oder Schallschutzglas) verändert sich technisch bedingt der Ug-Wert. Treppenhause Fenster werden entsprechend den Wohnraumfenstern, jedoch mit Festverglasung ausgeführt. Je Geschoss wird ein Fenster mit Fensterflügel zum Öffnen eingebaut. (Brandschutz ist zu berücksichtigen)

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Aluminium mit außenseitiger Griffstange aus Edelstahl ausgeführt. Innenseitig mit Drückergarnitur. Es werden ein Profilylinder passend zur Schließanlage sowie ein elektrischer Türöffner eingebaut. Farbe der Profile passend zu den Fenstern. Einbruchhemmung RC 2. Im Bereich der Hauseingangsanlage befindet sich die Briefkastenanlage. Die Klingel und die Sprechanlage zu den einzelnen Wohnungen werden entweder seitlich an der Briefkastenanlage oder unmittelbar neben der Haustüre angeordnet. In der Briefkastenanlage ist weiterhin eine Video-Kamera vorgesehen. In den einzelnen Wohnungen wird eine Video-Türgegensprechanlage eingebaut. Die Hausnummer des Gebäudes wird ebenfalls im Hauseingangsbereich an der Außenwand angebracht.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspankerntüren in Weiß mit CPL- Holzumfassungszarge ausgeführt. Es kommt ein Sicherheitsschloss mit Profilylinder passend zur Schließanlage zur Ausführung. Türdrückergarnitur aus Edelstahl in Rosettenausführung.

Wohnraumtüren

Sämtliche Wohnraumtüren bestehen aus CPL Buche Natur oder Weiß beschichteten Holzumfassungszargen mit Profilmilippendichtung im Falz und ebenfalls CPL in Buche Natur oder weiß beschichteten 40 mm dicken Türblättern, Fertighöhe ca. 1,95 m, mit Röhrenspankernmittellagen für eine hohe Wertbeständigkeit. Zur Beschlag gehören zweiteilige Bänder und Beschläge, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder vergleichbar aus Edelstahl mit Einsteckschloss und einem Schlüssel. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag.

Kellertüren

Die Kellertüren werden ebenfalls als CPL- beschichtete Türen mit Holz zarge in weiß ausgeführt. Drückergarnitur aus Kunststoff. Wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig, werden Brandschutztüren in erforderlicher Brandschutzanforderung eingebaut. Die Oberfläche des Türblattes ist ebenfalls in verkehrsweiß. Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt Hauseingangs- und Wohnungstüre, Kellerabteil und Tiefgaragator. Jede Einheit erhält drei Schlüssel. Die Briefkästen erhalten eine separate Schließung mit zwei Schlüsseln.

VII. HEIZUNGS- UND WARMWASSER-VERSORGUNG

Die Größe und der Typ der Anlage werden durch die Heizlastberechnung durch den Energieberater festgelegt.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Aufstellung des Außengerätes nach Einschätzung des Energieberaters. Der hygienische Schichtleitspeicher wird im Technikraum im UG aufgestellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mittels Frischwasserstation über das Edelstahlwellrohr. Die Gefahr einer Legionellen Bildung ist somit ausgeschlossen.

Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung in den Wohneinheiten erfolgt über einen Wärmemengenzähler, der in der jeweiligen Wohnung montiert wird. Die Wärmemengenzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber.

Heizungs- und Warmwasserrohre

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind wärme gedämmt. Auf dem Rohfußboden werden die Rohrleitungen wärme gedämmt verlegt. Die Rohrleitungen werden aus hochwertigen Rohren aus Kupfer/ diffusionsdichten Wicu bzw. Kunststoffrohren oder Rehau hergestellt. In den Wohneinheiten werden diese verdeckt liegend verlegt, evtl. Anschlüsse aus dem Estrich sind offen verlegt. Zur Versorgung der Wohnungen mit Warmwasser ist zusätzlich eine Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr installiert.

Fussbodenheizung

In den Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Einzelraumregelung wird durch Raumthermostate ermöglicht. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper eingebaut.

VIII. SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe „weiß“ ausgeführt. Die Einhebel- Mischarmaturen werden entsprechend den Merkmalen der Armaturengruppe II ausgeführt. Zur Ausstattung der Bäder gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:

Acryl-Einbaubadewanne, 170 cm x 75 cm

Einhebel-Wannenmischer, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida oder gleichwertiges Fabrikat, in Aufputz Ausführung mit Brauseschlauch und Handbrause.

Porzellanwaschtisch, 60 cm x 50 cm

Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule) oder gleichwertiges Fabrikat. Ein-

hebel-Waschtischmischer sowie verchromter Doppelhandtuchhalter, Kristallspiegel ca. 60 cm x 40 cm.

Porzellanwandtiefspül-WC

Mit Kunststoff WC-Sitz, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida oder gleichwertiges Fabrikat. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff-Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

Bei einer im Vertragsplan vorgesehenen Dusche:

Acryl-Einbauduschwanne 90 cm x 90 cm x 14 cm

Einhebel-Brausenmischer, Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida oder gleichwertiges Fabrikat, in Aufputz Ausführung mit Brausegarnitur, bestehend aus: Brausenhalter höhenverstellbar, Handbrause, Brauseschlauch. Wo gewünscht kann gegen Aufpreis eine bodengleiche Dusche ausgeführt werden.

Zur Ausstattung eines separaten WCs gehören – sofern im Vertragsplan vorgesehen:

Duschtrennwände

Duschtrennwände in Echtglas.

Porzellanwandtiefspül-WC mit Kunststoff WC-Sitz

Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida oder gleichwertiges Fabrikat. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff - Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.

Handwaschbecken 45 cm x 32 cm

Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule) oder gleichwertiges Fabrikat. Standventil für Handwaschbecken/Kaltwasser sowie verchromter Handtuchring.

Ausstattung Küche

- Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen und Ablaufleitung
- Anschluss für Geschirrspülmaschine

Der Anschluss einer Waschmaschine wird in der Waschküche im Untergeschoss vorgesehen. Für den Anschluss werden ein Auslaufventil für Kaltwasser und ein Abflusssiphon vorgesehen. An einer gartenseitigen Außenwand befindet sich ein frostsicheres Auslaufventil mit Schlauchverschraubung.

Frisch- und Abwasserleitungen

Die Installation der Frischwasserleitung aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr erfolgt stets ab Wasseruhr im Technikraum. Alle Wasserrohre sind wärmegeämmt. Im Keller erfolgt eine Aufputzmontage. Die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Haus-

anschlussraum. Kalt- und Warmwasserzähler werden über die jeweiligen Erwerber bzw. durch die WEG gemietet, die Mietkosten trägt der Erwerber. Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr sind von den sanitären Einrichtungen bis zur Keller- oder Hausaußenwand auf kürzestem Weg geführt und belüftet. Im Keller erfolgt eine Aufputz Montage. Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter mit Rückspülfilter versehen.

IX. ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationsarbeiten sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN 18012, 18013, 18015 sowie den Richtlinien der Deutschen Telekom AG FTZ 713 TV 1 ausgeführt und verstehen sich ab Hausanschluss/Panzersicherung im Technikraum. Die zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und ihrer Regeleinrichtungen erforderlichen Elektroarbeiten, werden ebenfalls im Technikraum installiert – einschließlich Sicherheitsausschalter (wenn erforderlich) außerhalb des Heizraumes neben der Türe. Das Gebäude erhält im Untergeschoss einen Zählerplatz, an dem die einzelnen Wohnungszähler untergebracht werden. In der gemeinschaftlichen Waschküche werden für jeden Erwerber zwei separat abgesicherte Steckdosen (für Waschmaschine / Kondensat Trockner übereinander) mit Schließung je WE d.h. zwei gleichschließende Schlüssel installiert.

Ausführung in den Wohneinheiten

Zur Absicherung der Wohnräume wird in jeder Wohneinheit ein Unterputz- Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die Fehlerstromschutzschalter untergebracht. Sofern nichts anderes vereinbart wird, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne Steckdosen und Flächenschalter der Firma Jung, Serie AS 500*), Farbe Weiß oder vergleichbares Fabrikat in ähnlicher Qualität in folgender Anzahl installiert:

Offenes Wohn-/Esszimmer:

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 2 Schalter
- 2 Dreifachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses 1 Leerdose für Internetanschluss

Schlafzimmer:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 2 Wechselschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
- 1 Leerdose für Internetanschluss

Kinderzimmer/Gäste- oder Arbeitszimmer:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
- 1 Leerdose für Internetanschluss

Küche:

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 1 Schalter
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose
- 4 Zweifachsteckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose

Ankleideraum:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

Bad:

- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 2 Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

WC:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter mit Einfachsteckdose

Diele/Flur:

- 1 Leerdose für Telefonanschluss
- 2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen
- 3 Wechselschalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Video- Gegensprechanlage mit Türöffner als Wandstation auf Putz

Terrassen/Balkonen:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Steckdose mit Kontrollschalter

Klingelanlage/Gegensprechanlage

An jeder Wohnungstür ist ein Klingelknopf, der mit der Video Gegensprechanlage verbunden ist.

Ausführung von Allgemeinräumen

Bis auf das Treppenhaus werden die Elektroinstallationen als Aufputz Installationen ausgeführt.

Beleuchtung Allgemeinräume

Für Treppenhaus und allgemeine Zugänge: Leuchten in Kunststoff bzw. in Glas mit Sockel bzw. mit Abdeckung weiß, ca. 20x20x8 cm mit je 1 Energiesparlampe oder Leuchtmittel in LED-Technik. Technikraum, Müll- und Fahrradraum, Fluren und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen vorgesehen. In der Tiefgarage kommen Leuchtstofflampen zur Ausführung.

Installationen in den Allgemeinräumen**Fahrrad & Müllraum im Erdgeschoss:**

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter

Heizraum:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

Waschen/Trocknen:

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Einfachsteckdose für jede Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für jeden Wäschetrockner

Treppenhaus/Flur:

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit je einem selbstleuchtenden Lichttaster und zwei Lichtauslässen je Stockwerk. Die Beleuchtung im Bereich

der Wand Hauseingang wird mit der Treppenhausbeleuchtung gekoppelt. Im Bereich Flur und der Schleuse kommt ebenfalls eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit selbstleuchtendem Schalter und ausreichenden Lichtauslässen zur Ausführung.

Ausführung von Kellerabteilen

Die Elektroinstallationen werden als Aufputz Installationen ausgeführt.

je Kellerabteil

- 1 Einfachsteckdose kombiniert mit Schalter neben der Tür
- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung

Rauchmelder

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie pro Etage im Flur wird an der Decke je ein batteriebetriebener optischer Rauchmelder mit Warnton installiert. Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorgesehen. Die Wartung der Rauchmelder erfolgt von einer durch die WEG zu bestimmenden Fachfirma.

Verteilung und Stromkreise

Es ist ein Normverteilungsschrank nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens, einschließlich Anbaugruppe mit Fehlerstromschutz-Einrichtungen (RCDs) einem Bemessungsfehlerstrom von 30 mA für sämtliche Steckdosen bis 20 A und Sicherungseinbauautomaten für die Stromkreisleitungen im Festpreis enthalten.

X. NATURWERKSTEINARBEITEN**Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume –außer in Bädern und WCs – sind aus oberseitig poliertem Naturwerkstein wahlweise in Jura-Grau oder in Granit Padang hell gefertigt. In den Bädern und in den WC's werden die Fensterbänke gefliest ausgeführt. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

Treppenbeläge

Die Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton erhalten einen Granitbelag.

XI. FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 18352. Es werden Wand- bzw. Bodenfliesen bis 30 cm x 60 cm, einschließlich weißer PVC-Eckprofilen verwendet. Einzelhandels-Materialpreis von Euro 30,- je m² inkl. MwSt. einschließlich Verschnitt.

Die Fußböden der Bäder und WCs erhalten einen verlegten Fliesenbelag. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Schlüterschienen*) eingebaut. Die Küche erhält einen Fliesensockel. Es werden lediglich die Spritzwasserbereiche gefliest. Die Innenfensterbänke werden mit Granit belegt. Separate WCs werden im Spritzwasserbereich gefliest. Die Wartungsfugen im Anschluss von Fliesenbelägen an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind elastisch ausgeführt. Sämtliche Verfugungen werden grau ausgeführt.

XII. ROLLADENARBEITEN

Fenster und Fenstertüren haben unter Putz liegende, wärmegeämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrollladen, außer in den Untergeschossen und im Treppenhaus. Die Rollläden sind aus Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in weißen Kunststoff-Führungsschienen. Die Aufrollen für die Perlonfasergurte sind in abgedeckten Gurtaufrollkästen verborgen. Die Gurtauslässe sind mit einer Umlenkrolle und einer doppelten Bürstendichtung ausgestattet. Auf Sonderwunsch können die Rollläden auch mit einer elektrischen Einzelsteuerung ausgeführt werden. Der Mehrpreis je Rollladen beträgt 300,- EUR/St. Bei den best. Aussenwänden kann ein Aufputz- Rollladen zur Ausführung kommen.

XIII. MALER- UND ANSTREICHARBEITEN**Wohnräume**

Im Inneren des Gebäudes kommt – nach heutigem Wissensstand – umweltfreundliche Innenfarbe zum Einsatz.

Wände und Decken

Die Wände und Decken in den Wohnräumen, sofern nicht gefliest, sind glatt und weiß gestrichen. Bei Teilfertigdecken in Wohnräumen werden die Stoßfugen gespachtelt. Oberflächenqualitätsklasse Q2. Auf Sonderwunsch kann auch ein Rauputz ausgeführt werden.

Allgemeinräume

Die Wände und Decken von Allgemeinräumen werden deckend weiß gestrichen. Bei Teilfertigdecken in den Allgemeinräumen werden die Stoßfugen tapezierfähig gespachtelt. Die Wände und Decken von eventuellen Kellerräumen werden deckend weiß gestrichen.

Stahlkonstruktionen, Stahlgeländer, Stahltüren

Stahl bzw. Stahlunterkonstruktionen werden mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert, falls diese nicht feuerverzinkt sind.

Fassadenputz

Der weiß eingefärbte mineralische Fassadenputz wird mit einem zusätzlichen, weißen Schutzanstrich (Egalisierungsanstrich) versehen. Das bedeutet für Sie ein Höchstmaß an Wertbeständigkeit.

XIV. ESTRICHARBEITEN**Wohngeschosse-Treppenhaus**

Die Unterböden aller Wohngeschosse sind als schwimmender Estrich auf zweilagiger Wärme- bzw. Trittschalldämmung gem. DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt.

Kellergeschosse

Die Räume im Kellergeschoss erhalten einen Bodenanstrich mit fester Bodenfarbe.

XV. GEBÄUDETREPPEN

Die Keller- und Wohngeschosstreppen werden als geschlossene Treppe in Stahlbeton als Fertigteile oder in Ortbeton ausgeführt. Die sichtbaren Flächen der Betonfertigteile werden 2-fach deckend gestrichen. Farbe nach Vorgaben des Bauherrn. Ausgenommen davon sind die Geschosstreppen aus Stahlbeton sind Bestandstreppen und werden in ihrer Art erhalten und aufgearbeitet.

XVI. PERSONENAUFZUG

Es kommt ein Personenaufzug, elektronisch gesteuert zur Ausführung. Die Kabinengröße ist so bemessen, dass diese auch von einem Rollstuhl befahren werden kann. Der Aufzug verbindet die Tiefgarage und alle anderen Geschosse des Gebäudes. Die Beleuchtung ist in die Decke integriert.

XVII. GARAGENSTELLPLÄTZE**Garage**

Es werden Garagen- Stellplätze im EG realisiert. Zur Senkung der Betriebskosten erhält die Großraumgarage eine natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungsaussparung an den Außenwänden entsprechend den Bauvorschriften. Die PKW-Stellplätze werden auf der Wandseite nummeriert und mittels Trennlinie markiert.

Elektrisches Rolltor

An der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage wird ein Rolltor mit Luftöffnungen (Lochblechein-sätzen) und Schlupftür eingebaut. Das Tor kann von außen mit dem Wohnungsschlüssel über den Schlüsselschalter oder über die Funkfernbedienung gesteuert werden. Innenseitig ist die Bedienung über einen Kettenzug vom Auto aus ebenfalls möglich. Für jeden Stellplatz ist ein Funkhandsender vorgesehen.

Garagenzufahrt

Die Zufahrtsflächen werden mit wasserdurchlässigen Betonverbund- Pflastersteinen auf Bet- tung, oder als Betonplatte, Oberfläche mit Besenstrich gebürstet, befahrbar für KFZ bis 3,5 to, in betongrau ausgeführt.

XVIII. BODENBELÄGE

Alle Wohnräume, Schlafräume, Dielen, Flure, Garderoben, Hauswirtschafts- und Abstellräume der Wohngeschosse (ohne Kellerräume) werden mit einem Parkett oder Laminat nach Wahl zum Material-Einzelhandelspreis von Euro 30,-/ m2 inkl. MwSt. einschließlich Verschnitt ausge- führt. Die Verlegung erfolgt schwimmend.

XIX. BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN

Terrassen

Die Terrassenfläche erhält einen Belag aus Betonplatten in grau gefast, in Splittbett verlegt. Die Fugen werden mit Splittsand verfüllt. Die Fläche wird mit Gefälle in Richtung freiem Gelände entwässert. Die Fenstertür hat eine ca. 15 cm hohe Schwelle zur anschließenden Terrasse.

Balkone

Vorgehängte Balkone mit einem Holzbelag oder WPC- Belag.

Flachdächer - nicht genutzt

Die Abdichtung (K1) im Verbund auf der im Gefälle betonierten Stahlbetonplatte. Dämmung mittels extrudierten Hartschaumplatten mit Stufenfalz, oberseitig mit wasserableitender Ab- deckung und Oberflächenschutz aus 5 cm starker Kiesschüttung. Das Flachdach ist zu War- tungszwecken begehbar.

Entwässerung, Geländer

Die Entwässerung der Balkone/Flachdächer und Dachterrassen erfolgt über Fallrohre. Die verz- inkten Metallgeländer erhalten eine Lochblechfüllung aus beschichtetem Aluminium.

XX. WOHNUNGSLÜFTUNG

In jeder Wohnung ist der Einbau von dezentralen Umkehrlüftern mit Wärmerückgewinnung (ca. 85 %) und Staubfiltern in den entsprechenden Räumen, sowie im Bad (mit Fenster) ein GS61 Bad-Entlüfter ohne Wärmerückgewinnung, einschl. Hygrostat vorgesehen, Fabrikat: Lunos oder vergleichbares Fabrikat in ähnlicher Qualität. Durch den Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung kann die Funktion der Lüftungsanlage beeinträchtigt werden. Wir empfehlen als Alternative eine Umluft-Dunstabzugshaube.

XXI. AUSSENANLAGEN

Anschluss an das Gebäude

Vor den Gebäude-Außenwänden wird ein ca. 30 cm breiter Rollschotter- Schutzstreifen einge- fasst mit Betonrandsteinen eingebaut. Im Bereich von befestigten Flächen, wie z.B. Terrassen, Stellplätzen etc. entfällt der Schutzstreifen.

Hauszugänge, befestigte Flächen

Hauszugangswege werden mit Betonplatten in zementgrau mit gestrahlter Oberfläche, archi- tektonisch aufgelockert gestaltet. Die Flächen sind nicht KFZ- befahrbar..

Mülltonnenplatz

Im Bereich des EG wird ein Mülltonnenstellplatz vorgesehen.

Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen erhalten eine lockere Bepflanzung gemäß dem Freiflächenplan mit standortgerechter Bepflanzung. Die sonstigen Grünflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag mit Raseneinsaat.

Böschungen

Die Böschungen werden mit Böschungssteinen oder als natürliche Böschungen ausgeführt.

Beleuchtung der Außenanlagen

Hauszugangswege erhalten zur Orientierung eine Außenbeleuchtung mit Pollerleuchten ge- steuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Abschaltung.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz bestehend aus einer Sandkiste und einem Spielgerät wird vorgesehen.

XXII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Eigenleistungen

Erbringt der Bauherr Eigenleistungen oder lässt er Eigenleistungen durch Dritte erbringen, sind diese Leistungen für statisch nicht relevante Gewerke nach Absprache mit dem Bauherrn möglich. Der Bauherr erbringt für diese Eigenleistung den Nachweis, dass sie die Energiebilanz (EnEV) sowie die Statik nicht beeinträchtigen. Auf Wunsch ist der Bauherr Ihnen bei diesem Nachweis gegen Kostenerstattung behilflich.

Die Eigenleistungen beinhalten jeweils die Lohn- und Materialkosten. Der Käufer hat sich mit seinen Eigenleistungen in die Bauzeitenplanung des Bauherrn einzufügen. Stehen Mängel in mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang mit einer Eigenleistung, unterliegen diese nicht der Gewährleistung. Dies gilt auch für Folgeschäden an Leistungen des Verkäufers, die durch mangelhafte Eigenleistung auftreten können. Der Bauherr oder dritte Personen verpflichten sich, Eigenleistungen bei der Berufsgenossenschaft anzuzeigen und die Vorschriften des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten. Alle Abfälle und Bauschutt, die durch Eigenleistungen des Bauherrn anfallen, werden von diesem entsorgt.

Weitere Vereinbarungen

Diese Baubeschreibung ist in vorstehender versehener Form und mit den dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen, Gegenstand des notariellen Kaufvertrages. In der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden. Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Normen und Richtlinien, insbesondere die Toleranzen im Hochbau gemäß DIN 18202, sofern dies nicht anders vertraglich vereinbart ist. Bei Streiflicht sichtbar werdende Unebenheiten in den Oberflächen von Bauteilen sind zulässig, wenn die Toleranzen von DIN 18202 eingehalten worden sind.

Aufgrund von Temperaturschwankungen, minimalen Setzungen oder Bewegungen des Bauwerks auftretende, kleine Haarrisse stellen keinen Mangel dar, sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Dem Verkäufer bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern –insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen. Die in der vorstehenden Baubeschreibung oder ggf. in der Ergänzung zur Kundenbaubeschreibung genannten Produkte namentlich aufgeführter Hersteller werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können jedoch gleichwertige oder dem Bauherrn zum Vorteil gereichende alternative Produkte verwendet werden. Sollte die Einzelausführung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen nicht schriftlich festgelegt worden sein, wird dies, sowie die Art und Weise der Ausführung durch den Verkäufer allein festgelegt. Dies betrifft alle Punkte mit den Fußnoten*) dieser Baubeschreibung.

Der Verkäufer erhält das Recht, unentgeltlich Abbildungen des Bauvorhabens, ggf. mit den Käufern, für Werbezwecke sowohl in Print- als auch Onlinemedien zu veröffentlichen. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können. Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung. Abweichungen von der Eingabeplanung im Zuge der Werk- und Detailplanung, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für technische Erfordernisse, behördliche Auflagen, Weiterentwicklungen oder notwendige Änderungen der Grundrisse.

Änderungen aus handwerklichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeiten muss sich der Bauträger vorbehalten. Dies gilt auch für aus diesen Gründen erforderliche Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen. Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen keinen Putzabzug (ca. 3 %) oder evtl. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche o. ä. Exakte Maße für die Bestellung von Einbauten (Küchenschränke etc.) können erst nach Fertigstellung der Estrich- und Putzarbeiten genommen werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes außen erfolgt durch den Bauträger. Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Verkäufer.

Die genannten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsbeschreibungen. Während der Ausführung können sich Änderungen ergeben, die ersatzweise durch andere gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Stand: Oktober 2021