

BAUBESCHREIBUNG

1. GEBÄUDEKONZEPTION

Projektbeschreibung

Mit dem Projekt „Apartmentanlage in Kötz“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten auf einem insgesamt ca. 1331 m² großen Grundstück in 89359 Kötz im KFW 55 Standard.

Die ehemalige Schreinerei bleibt in den Ausmessungen weitgehend erhalten, in die vorhandenen Räumlichkeiten werden Wohnungen geplant. Im Mittelteil des Gebäudes werden zwölf Stellplätze errichtet; teilweise mit einem Doppelparksystem. Ebenso sind Fahrradabstellplätze vorhanden.

Die Außenfassade der Wohngebäude wird mit einem Vollwärmesystem nach Vorgabe des Energieberaters gedämmt. Das Wohngebäude hat ein bestehendes Untergeschoss, welches neu aufgeteilt wird, so dass Kellerabteile und die Haustechnik integriert werden.

2. 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. 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.

3. ROHBAUARBEITEN

Maurer-, Beton-, Stahlbetonarbeiten

Kellerumfassungswände sind Bestand-Innenwände. Die Kellerräume sind als Lagerräume vorgesehen und werden nicht beheizt. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

Kellerfenster, Lichtschächte

Falls in den Plänen vorgesehen, werden die Kellerfenster in den Maßen 80 cm x 60 cm verbaut. Lichtschächte sind Bestand.

Im Bereich von Stellplätzen werden die Lichtschächte befahrbar als Stahlbetonlichtschächte ausgeführt. Die Lichtschächte erhalten eine Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten, inkl. Abhebesicherung.

Kellerabteil

Die meisten Wohnungen erhalten einen zugewiesenen Kellerraum. Die Zugangstüren, wie unter Punkt 6. Kellertüren beschrieben, erhalten einen Schließzylinder, passend zur Schließanlage.

Vorwandinstallation und 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 mit einer Wärmedämmung versehen.

Innenwände der Wohngeschosse

Alle tragenden Innenwände der Wohngeschosse, die nicht bestehend sind, werden gemauert hergestellt. Alle nichttragenden Innenwände der Wohngeschosse werden als Gips-Metall-Ständer Wände ausgeführt. Trennwände zwischen den Wohneinheiten werden gemauert ausgeführt.

Geschossdecken

Alle Geschossdecken sind bestehend. Im Bereich der Außenwände sind diese zur Vermeidung von Wärmebrücken entsprechend der Energiebedarfsberechnung gedämmt.

Hauseingangspodest

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

4. INNEN- AUSSENPUTZARBEITEN

Fassadenputz

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 3 mm. 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 und des offenen Kellervorplatzes erhalten einen Wandfeinputz. Beim Wandfeinputz kommen innen einlagige Feinputze der Putzgruppe IV in Qualitäts-

stufe 2 mit gefilterter Oberfläche für Anstrich bzw. geglätteter Oberfläche für Raufasertapete zur Anwendung. Die gemauerten Wände innen in Bädern und bei einem Keller bzw. bei evtl. Kellerräumen im Untergeschoss erhalten einen einlagigen Kalkzementputz. Betonierte Wände und Gipswanddielen erhalten keinen Putz.

Treppenhaus

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

5. DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEIT

Das bestehende Satteldach wird saniert und nach Vorgabe gedämmt.

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.

6. SCHREINER- UND VERGLASUNGSARBEITEN

Außenfenster und Türen

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnräume mit Kunststoffprofilrahmen, außen foliiert - ähnlich RAL 7016 (soweit erforderlich mit Stahlverstärkung), werden ohne Sprossen ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben Fenstergriffe für Einhandbedienung, 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. An Fensterbrüstungen sind außen alueloxierte Abdeckungen mit Tropfkante angebracht.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden in Aluminium mit außenseitiger Griffstange aus Edelstahl ausgeführt. Innenseitig mit Drückergarnitur. Es werden ein Profilzylinder passend zur Schließanlage sowie ein elektrischer Türöffner eingebaut. Farbe der Profile passend zu den Fenstern.

Im Bereich zum jeweiligen Eingang befindet sich die Briefkastenanlage. Die Klingel und die Sprechanlage mit Videokamera zu den einzelnen Wohnungen werden entweder seitlich an der Briefkastenanlage oder unmittelbar neben der Haustüre angeordnet. Die Hausnummer des Gebäudes wird ebenfalls im Hauseingangsbereich an der Außenwand angebracht.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspankertüren in Weiß mit CPL-Holzumfassungszarge ausgeführt. Es kommt ein Sicherheitsschloss mit Profilzylinder 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 Beschlaggarnitur gehören zweiteilige Bänder und Beschläge, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam (oder ähnliches) aus Edelstahl mit Einsteckschloss und einem Schlüssel. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag. Die Türen innen liegender WC's und Bäder sind im unteren Bereich mit Lüftungsgittern versehen. Innentüren von innen liegenden Abstellräumen haben ebenfalls je ein Lüftungsgitter auf der unteren und oberen Seite.

Kellertüren

Die Kellertüren werden als Stahltüren ausgeführt. Drückergarnitur aus Kunststoff. Wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig werden Brandschutztüren in er-

forderlicher Brandschutzanforderung eingebaut. Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt Hauseingangs- und Wohnungstüre, Kellerabteil und Garagentor. Jede Einheit erhält drei Schlüssel. Die Briefkästen erhalten eine separate Schließung mit 2 Schlüsseln.

7. 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.

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-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.

8. SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Basisfarbe „weiß“ 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 ähnliches in Aufputz Ausführung mit Brauseschlauch und Handbrause.
- Porzellanwaschtisch, 60 cm x 50 cm
Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule) oder ähnliches. Einhebel-Waschtischmischer sowie verchromter Doppelhandtuchhalter, Kristallspiegel ca. 60 cm x 40 cm.
- Porzellanwandtiefspül-WC
mit Kunststoff WC-Sitz, Fabrikat REISSER, Serie Golf oder Florida oder ähnliches. 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 ähnliches, mit Brausegarnitur, bestehend aus: Brausenhalter höhenverstellbar, Handbrause, Brauseschlauch.

Zur Ausstattung eines separaten WCs gehören – sofern i. V. vorgesehen:

- Duschtrennwände
Duschtrennwände in Echt Glas mit wasserabweisender Beschichtung Nano Glas Versiegelung
- Porzellanwandtiefspül-WC mit Kunststoff WC-Sitz
Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida oder ähnliches. Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Kunststoff - Abdeckplatte sowie verchromter Papierhalter.
- Handwaschbecken 45 cm x 32 cm
Fabrikat REISSER Serie Golf oder Florida (ohne Halbsäule) oder ähnliches. Standventil für Handwaschbecken/Kaltwasser sowie verchromter Handtuchring.

Zur Ausstattung der Küche gehören:

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

Frisch- und Abwasserleitungen:

Die Installation der Frischwasserleitung aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr erfolgt stets ab Wasseruhr im Technikraum. Alle Wasserrohre sind wärme gedämmt. Im Keller erfolgt ein Aufputz Montage. Die Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser befinden sich im Hausanschlussraum oder in den jeweiligen Wohnungen. 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.

9. 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.

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 ähnliches), 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/Balkone:

- 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

Technikraum, Fluren und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen vorgesehen. In der Garage 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

Treppenhaus/Flur

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsausschaltung mit je einem selbstleuchtenden Lichttaster und zwei Lichtauslässen je Stockwerk. Die Beleuchtung am Hauseingang wird mit der Treppenhausbeleuchtung bzw. Bewegungssensor ge-

koppelt. Im Bereich Flur und der Schleuse kommt ebenfalls eine automatische Beleuchtungsausschaltung 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

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.

Rauchmelder

Die Installation der Rauchmelder erfolgt durch eine von der WEG zu bestimmenden Fachfirma.

10. NATURWERKSTEINARBEITEN**Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume sind aus oberseitig poliertem Naturwerkstein gefertigt. In den Bädern und in den WC's können die Fensterbänke gefliest ausgeführt werden. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

Treppenbeläge

Die Treppenläufe und Podeste sind bestehend.

11. FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 18352. Es werden Wand- bzw. Bo-

denfliesen zu einem Einzelhandels-Materialpreis von Euro 40,- je m² inkl. MwSt. und einschließlich Verschnitt verbaut. Die Fußböden der Bäder, WCs und Küchen erhalten einen verlegten Fliesenbelag. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Schlüterschienen eingebaut. Es werden nur Spritzwasserbereiche gefliest. Separate WC's werden bis zu einer max. Höhe von 1,20 m rundum gefliest. Die Wartungsfugen im Anschluss von Fliesenbelägen an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänken sind elastisch ausgeführt. Sämtliche Verfugungen werden grau ausgeführt.

12. ROLLADENARBEITEN

Wo technisch lösbar. 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 grauen 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 500,- EUR/St. Bei den best. Aussenwänden kann ein Aufputz- Rollladen zur Ausführung kommen

13. MALER- UND ANSTREICHARBEITEN

Wohnräume Wände und Decken

Die Wände und Decken in den Wohnräumen, sofern nicht gefliest, werden weiß gestrichen. Bei Teilfertigdecken in Wohnräumen werden die Stoßfugen gespachtelt. Oberflächenqualitätsklasse Q2.

Allgemeinräume

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

Stahlkonstruktionen, Stahlgeländer, Stahltüren

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

14. 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 erhalten einen Verbundestrich auf Trennlage.

15. GEBÄUDETREPPEN

Die Keller- und Wohngeschosstreppen sind bestehend. Die sichtbaren Flächen der Betonfertigteile werden 2-fach deckend gestrichen.

16. GARAGENSTELLPLÄTZE

Es werden Garagen- Stellplätze im EG realisiert; teilweise als Duplex-Parker. Zur Senkung der Betriebskosten erhält die Großraumgarage eine natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungsausparung 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 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 Bettung oder als Betonplatte, Oberfläche mit Besenstrich gebürstet, befahrbar für KFZ bis 3,5 to, in betongrau ausgeführt.

17. BODENBELÄGE

Alle Wohnräume, Schlafräume, Dielen, Flure, Garderoben, Hauswirtschafts- und Abstellräume der Wohngeschosse (ohne Kellerräume) werden mit einem Vinylbodenbelag oder Parkettboden zum Material-Einzelhandelspreis von Euro 40,-/m² inkl. MwSt. einschließlich Verschnitt ausgeführt. Verlegung schwimmend, parallel zu einer Wand inkl. Sockel (bzw. Profilleisten) zu einem Einzelhandels-Materialpreis von je Euro 5,- je lfdm inkl. MwSt.

18. BALKONE, TERRASSEN, LOGGIEN

Terrassen

Die Terrassenfläche erhält einen Belag aus Kunststoff oder WPC. Die Fläche wird mit Gefälle in Richtung freies Gelände entwässert. Die verzinkten Metallgeländer erhalten eine Füllung aus beschichtetem Aluminium oder Milchglasfüllung.

Flachdächer - nicht genutzt

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

19. 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 ähnliches.

20. AUSSENANLAGEN

Hauszugänge, befestigte Flächen

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

Grünflächen

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

Beleuchtung der Aussenanlagen

Hauszugangswege erhalten zur Orientierung eine Außenbeleuchtung mit Poller-Leuchten gesteuert durch Bewegungsmelder mit automatischer Abschaltung.

Schallschutz

Für das Gebäude wird der Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgeführt.

Blower-Door-Test

Im Rahmen der Abnahme wird ein Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) durchgeführt.

Eschliessung

Das Grundstück wird mit Medien wie Wasser, Strom, Abwasser und Kanelanschluss voll erschlossen. Alle Anschlüsse für Trinkwasser und Stromversorgung sowie die Entwässerung werden nach den DIN Bestimmungen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Gemeinde Kötz erstellt.

Übergabe

Das Objekt wird besenrein übergeben.

21. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Baubeschreibung ist in dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen Gegenstand des notariellen Kaufvertrages.

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. Es bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern –insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen.

Sollte die Einzelausführung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen nicht schriftlich festgelegt worden sein, wird dies, sowie die Art und Weise der Ausführung durch den Bauträger allein festgelegt. 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. 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.

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. 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: Sept. 2022