

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

Bauobjekt:	Neubau eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und 29 Stellplätzen in einer Tiefgarage.
Bauherr:	Welcome Home Willich GmbH Sonnenstraße 7 82205 Gilching

Stand: 11.10.2022

A. Allgemein

A.1. Normenstand

Die nachstehende Baubeschreibung ist Grundlage für die schlüsselfertige Erstellung des Objektes. In ihr wird Material, Art und Güte wiedergegeben. Die Ausstattung des Hauses berücksichtigt den derzeit bauaufsichtlich eingeführten Normenstand (Stand 2019). Das Objekt wird nach den anerkannten Regeln der Bautechnik hergestellt. Änderungen können sich beispielsweise aus Auflagen von Behörden oder Energie-Versorgungsunternehmen sowie Änderungen der DIN-Vorschriften ergeben. Bei funktioniell gleichwertiger Ausführung kann von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung abgewichen werden. Der Leistungsumfang beinhaltet auch die Bauwesen- und Betriebshaftpflichtversicherung.

A.2. Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

A.3. Wärmeschutz

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen gemäß der aktuell geltenden Gesetze werden erfüllt. Der mindestens erreichte Energiestandard des Gebäudes ist KfW 55 EE und richtet sich an den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 aus. Die entsprechende Berechnung erfolgt durch einen Energieberater.

A.4. Brandschutz

Das Bauvorhaben entspricht als Massivhaus den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung NRW. Durch einen beauftragten Fachplaner werden ein Brandschutzkonzept und ein Brandschutznachweis erstellt.

A.5. Schallschutz

Das Gebäude wird entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie der jüngeren Rechtssprechung gemäß DIN Vorgaben bzw. über diesen Standard hinaus geplant.

A.6. Spartenanschlüsse

Herstellen der Spartenanschlüsse für Wasser- und Abwasser, Strom und Telekom erfolgt in Koordination mit den öffentlichen Versorgern einschließlich der Hausanschlussgebühren und Herstellbeiträge.

A.7. Barrierefreiheit

Bei der Objektplanung wurden die Vorgaben für barrierefreies Bauen für Wohnungen weitestgehend berücksichtigt.

B. Bauwerk

B.1. Abbruch und Erdarbeiten

Der Abbruch inklusive Entsorgung des Abbruchmaterials und die Erdarbeiten inklusive Entsorgung, soweit erforderlich, sind im Festpreis einkalkuliert. Soweit hierfür ausreichend Platz besteht, wird der vorhandene Mutterboden im Bereich der Baugrube abgehoben und zur Wiederverwendung auf dem Grundstück seitlich gelagert. Der restliche Mutterboden wird abgefahren und entsorgt. Der Aushub der Baugrube sowie der Fundamente und Rohrgräben innerhalb der Baugrube werden ebenfalls seitlich gelagert, soweit hierfür ausreichend Platz besteht. Der Aushub wird ggf. mit weiterem angelieferten Erdmaterial nach Fertigstellung des Rohbaus zum Hinterfüllen der Arbeitsräume sowie für die Herstellung der Außenanlagen verwendet. Die Gründung des Mehrfamilienhauses wird mit Fundamentbodenplatte und Punktfundamenten nach Vorgabe der Statik ausgeführt.

B.2. Keller und Tiefgarage

Die Stärke von Fundamenten, Bodenplatte und Kellerwänden sowie die Bewehrung und die Betongüte richten sich nach den statischen Erfordernissen gemäß Planung. Die Bodenplatte und Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt („Weiße Wanne“). Die nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderliche Dämmung der Treppenhäuser erfolgt mittels Perimeterdämmung. Die Dämmung wird geschützt durch eine Noppenbahn. Die Wohneinheiten 1 bis 20 haben im Untergeschoss ein abschließbares Kellerabteil. Die Wände der Kellerabteile werden als Keller-Systembauteile hergestellt.

Die befahrbare Oberfläche der Tiefgarage wird ohne Gefälle ausgebildet, die Verdunstung erfolgt offen. Es kann jahreszeitenbedingt zur Pfützenbildung kommen, sollte Schleppwasser durch PKWs mit in die Tiefgarage eingefahren werden. Die Tiefgarage hat organisch gestrichene, weiße (Dispersion) Decken und Wände. Der TG-Boden ist nach den anerkannten Regeln der Technik mit einer OS8 Beschichtung beschichtet, diese wird an aufgehenden Bauteilen wie Wänden und Stützen 50cm hoch im Farbton grau gestrichen. Die Rampe wird ebenfalls mit einem Oberflächenschutzsystem von OS8 beschichtet. Für die Beschichtung der Tiefgarage muss ein Wartungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma abgeschlossen werden. Die Zufahrt ist mit einem Einfahrtstor mit einer Oberflächenbeschichtung ähnlich der Farbe der Fenster und Haustüren, und einer Schlupftüre ausgestattet. Die Tiefgarage ist über das Tor und Lüftungsöffnungen ausreichend belüftet. Die lichte Durchfahrtshöhe in der Tiefgarage beträgt gemäß Garagenverordnung mind. 2,0 m.

B. 3. Geschossdecken

Die Stärke der Stahlbetondecken (UG/EG und 1.OG/2.OG) erfolgt nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen gemäß Planung. Die Geschossecken werden entweder aus Fertigteilplatten mit Überbeton hergestellt (Filigrandecken) oder in Ortbeton.

Um eine glatte Untersicht der Geschossdecken in den Wohnbereichen (EG/ 1.OG/ 2.OG) herzustellen, werden die Plattenstöße der Filigran-Deckenelemente im Bereich der

Fugenstöße entgratet und glatt gespachtelt, und mit einem Malervlies tapeziert. Bei Verwendung von Ortbeton wird dieser unterseitig vollflächig glatt verputzt.

B.4. Außenwand

Die Außenwände werden mit Kalksandstein und Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach Vorgabe des Energieberaters hergestellt. Zur Fassadengestaltung werden mittels unterschiedlichen Dämmstärken, Vor- und Rücksprünge in der Fassade erzeugt.

Die straßenseitigen Fassaden zum Bereich Bahnstraße und Moltkestraße werden mit Klinkerriemchen in einem sandfarbigen, oder ähnlich hellen Farbton bekleidet. Die seitliche Fassade im Bereich Moltkestraße sowie im Bereich des Innenhofes wird als weiße Putzfassade mit einem Kunststoff-Gewebe als Unterkonstruktion und Specht-Schutz auf dem WDVS hergestellt. Je nach Erfordernis sind gemäß Angabe der Fachplaner TGA Lüftungsöffnungen vorzusehen.

B.5. Wohnungs- und Treppenhaustrennwand

Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein ausgeführt und beidseitig verputzt. Die endgültige Wandstärke und das Material sowie die Rohdichte richten sich nach den Anforderungen der Statik und des erforderlichen Schallschutzes. Die Aufzugschachtwände werden als in sich abgeschlossene Bauteile in Stahlbeton ausgeführt.

B.6. Wohnungsinnenwand

Die Wohnungsinnenwände, die nicht tragend ausgeführt sind, werden in Trockenbauweise als Leichtbau-Metallständerwände oder Mauerwerkswände errichtet. In Nassraumbereichen feuchtraumgeeignet.

B.7. Innenputz

Die innen liegenden Wandflächen der Wohnungstrennwände werden mit geglättetem Gipsputz erstellt. Die Bäder und Feuchträume erhalten im Spritzwasserbereich eine Grundierung gegen eindringende Feuchte. Die Putzoberfläche in Nassräumen wird mit geglättetem Gipsputz hergestellt, wo Mauerwerk verbaut ist.

Sofern die Geschosdecken in Ortbeton hergestellt werden, werden diese unterseitig glatt mit einem Gipsputz in allgemeinen Aufenthaltsträumen und Nebenräumen verputzt, in Nassräumen wird der Verputz ebenfalls mit einem geglätteten Gipsputz hergestellt.

Die Wände in den Treppenhäusern sowie die sichtbaren Wände von Aufzugschächten werden als Glattputz hergestellt und weiß gestrichen.

B.8. Maler und Putzarbeiten

Die gemauerten Wand- sowie die Deckenflächen in den Wohnbereichen werden verputzt und in der Oberflächenqualität Q3 verspachtelt, geschliffen, mit Malervlies und einem weißen matten Anstrich versehen. Innenwände aus Gipskartonständerwerk werden ebenfalls in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, geschliffen, mit Malervlies und einem weißen matten Anstrich versehen.

B.9. Dachkonstruktion

Das Hauptdach wird als flach geneigtes Pfettendach mit Firstpfette und Stielen gemäß statischen Anforderungen hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln, im

Farbton Anthrazitgrau. Der Dachaufbau über der Tiefgarage wird als extensives Gründach ausgeführt – der Unterbau erfolgt nach Vorgabe des Freiflächenplaners.

B.10. Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Laubfänge, Gauben und Verblechungen werden in beschichtetem Aluminium- oder Zinkblech hergestellt.

B.11. Treppenanlage

Die Stahlbetontreppen werden als Fertigteil oder in Ortbeton vom Untergeschoss bis in das 2.OG mit Schallschutztrennung erstellt. Die Treppenstufen sowie die Podeste des Treppenhauses werden mit Naturwerkstein oder gleichwertig auf Dickbett-Mörtel verlegt. Sockelleisten im Bereich der Treppenhäuser werden ebenfalls mit Naturwerkstein oder gleichwertig hergestellt. Die Treppengeländer werden aus Stahl mit Grundierung, Endanstrich und Edelstahlhandlauf hergestellt und seitlich an den Treppenhauswänden bzw. an den Treppenläufen verschraubt.

B.12. Aufzuganlage

Eingebaut wird ein Personenaufzug vom Typ Schindler 3000 oder vergleichbar je Treppenhaus mit voraussichtlichem Seilzugbetrieb (mit ggf. Unter- und Überfahrt). Je Aufzug besteht eine Traglast von 9 Personen. Die innere Ausführung der Decken und Kabinentür sowie der Kabinenfront erfolgt in gebürstetem Edelstahl. Die Verkleidung der Kabinen wird in Edelstahl, z.B. Leinen, ausgeführt. In jeder Aufzugkabine ist ein halbhoher, kabinenbreiter Spiegel angebracht.

B.13. Fenster und Fenstertüren

Die Wohnungen erhalten Kunststofffenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung entsprechend dem Wärmedämmkonzept und Vorgabe des Schallschutzes, mit entsprechendem Einbruchschutz. Die Fensterteilung erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Als Farbton für die Fenster ist außen ein anthrazitfarbiger und innen ein weißer Farbton vorgesehen, mit Dreh-Kipp-Beschlag oder als Festverglasungselemente gemäß Planung. Die Wohnzimmer erhalten zu den Terrassen und Balkonen Fenstertüren mit Dreh-Kipp-Funktion.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium in einem Farbton beschichtet, welcher optisch zu den Fenstern passt (anthrazitfarbig). Die Innenfensterbänke sind aus Naturwerkstein hergestellt.

B.15. Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohn- und Schlafräumen erhalten wärmegeämmte Rollladenkästen. Die Rollläden werden als Kunststoffrollläden ausgeführt und sind anthrazitfarbig. Die Rollläden sind elektrisch steuerbar, mit Ausnahme derjenigen Fenster- oder Türelemente, welche als zweiter Rettungsweg dienen – diese sind ausschließlich manuell bedienbar.

B.16. Boden- und Wandbeläge

Die Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen werden auf Ausgleichsdämmung, Tackerplatte als Trittschall, schwimmendem Heizestrich und einem Bodenbelag Fertigparkett Eiche Schiffsboden, Nutzschicht ca. 3,5 mm in geölter Oberfläche gemäß Mustervorlage mit weiß

lackierten Sockelleisten auf Trittschall hergestellt. Der Verrechnungspreis des Materials liegt bei 50 €/m² inklusive MwSt. und Sockelleisten.

Bäder und WC's erhalten Fliesen ca. 30cm x 60cm oder ca. 60cm x 60cm am Boden, und ca. 30cm x 60cm oder 60cm x 60cm an den Wänden (Verrechnungspreis: 30 €/m²).

Die Duschbereiche werden wandhoch gefliest. Die restlichen Wandbereiche werden ca. 1,20m hoch gefliest, ausgenommen hiervon sind Wandbereiche ohne Sanitärgegenstände, die nicht gefliest werden, aber eine Sockelfliese bekommen.

B.17. Türen - Schließanlage

Die Hauseingangstür wird als verglastes Alurahmenelement der Widerstandsklasse RC2-N ausgeführt, als Farbton ist ein anthrazitfarbiger Farbton vorgesehen. Die Schlüsselanzahl beträgt drei Stück.

Die Wohnungseingangstüren aus Holz mit Stahlumfassungszarge sind schallgedämmt, innen und außen weiß, besitzen Spion und klassisch- moderne Beschläge aus Edelstahl. Der Türgriff ist außen als Knauf, innenseitig mit Drückergarnitur angebracht.

Die Wohnungsinnentüren haben Holzumfassungszargen und Türblätter aus Röhrenspannern. Sie sind weiß lackiert und haben Beschläge aus Edelstahl. Drückergarnituren mit Türschloss und Schlüssel. Türen in Bädern erhalten innenseitig einen Schließ-Mechanismus in Form einer Olive, anstatt eines Türschlosses mit Schlüssel.

Die Türen in Technikräumen, Kellerräumen und zur Tiefgarage werden als Stahlblechtüren ausgeführt, je nach Anforderung gemäß Fachplaner Brandschutz in T30 oder T30-RS. Türen in Bereichen der Schleusen werden mit Panik-Beschlägen oder Blind-Zylindern ausgeführt.

In der Klingelanlage an der Hauseingangstür ist eine Türkommunikationsanlage mit Klingel und Sprechstelle mit Kamera integriert, verbunden zu entsprechend bestückten Wohnungsstationen.

Die Schließanlage hat Sicherheitszylinder der Widerstandsklasse RC2 für Zugangstüren und Wohnungseingangstüren. Die Kellerabteile, mit Halbzylinder, sind mit der Wohnungstür gleichschließend.

B.18. Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage wird in die Hauseingangstüre integriert oder im Hauseingangsflur Aufputz angebracht. Jede Einheit erhält einen Briefkasten z.B. in Edelstahl, mit jeweils drei Briefkastenschlüsseln.

B.19. Sanitär

Das Schmutzwasser wird über Anschlussleitungen und Sammelleitungen aus schalloptimierten Kunststoffrohr entsprechend DIN 4109 entsorgt.

Die Wohnungen werden über Rohrleitungen aus Edelstahl und Mehrschichtverbundrohr mit Trinkwarm- und Kaltwasser versorgt. Alle Leitungen sind bis zu den Wohnungszähler durchgeschliffen. Die Rohrleitungsdämmung entspricht der GEG.

Die Bäder werden mit Sanitärobjekten ausgestattet. Die Küchen werden mit einem Anschluss für Wasser und Abwasser, sowie einem Anschluss für eine Spülmaschine

ausgestattet. Die Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss. Die Accessoires sind nicht in der Ausstattung enthalten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Willich. Um das Rohrleitungssystem und die angeschlossenen Einheiten zu schützen ist eine zentrale Trinkwasserenthärtungsanlage im Hausanschlussraum vorgesehen. Die zentrale Warmwasserbereitung (Frischwasserstation) befindet sich im Sanitärraum im Untergeschoss.

B.20. Duschanlage

Bodengleiche Dusche mit Wandeinlauf (Rinne) Geberit Typ Duofix (Größe ca. 1,20m x 1,20m). Duschauslauf von Geberit, Typ Duofix, Farbe: Edelstahl. Unterputzduscharmatur (Hersteller: Hansa / Typ: Twist / Farbe: verchromt) mit Handbrause mit Kunststoffschlauch (Hersteller: Hansa / Typ: Aviva / Farbe: verchromt, oder gleichwertig)

B.21. Waschtischanlage Bad

Waschtisch (Hersteller: Keramag / Typ: Renova / Farbe: weiß oder Keramag / Typ: Renova Plan Nr. 1/ Farbe: weiß), Waschtisch-armatur (Hersteller: Hansa / Typ: Twist XL / Farbe: verchromt)

B.22. Wand-WC-Anlage

Unterputz Spülkasten Typ Geberit Duofix, WC Keramik (Hersteller: Keramag, Typ Renova, Farbe weiß), Drückerplatte (Hersteller: Geberit, Typ: Sigma 01) Farbe

B.23. Papierrollenhalter / Handtuchhalter / Schwammkorb / Spiegel

Diese Einbauten werden vom Bauherrn nicht erbracht und müssen vom Käufer auf Wunsch selbst erworben und angebracht werden.

B.24. Haustechnik

Jede Wohneinheit erhält ein Kaltwasserauslaufventil mit Entwässerungsleitung für Anschlussmöglichkeit einer Waschmaschine.

B.25. Küche

Kalt-, Warmwasser,- und Ablaufleitung für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine mit Eckventil (kombiniert mit dem Anschluss der Spüle) bis Installationsschacht Küche. Die Küche und Küchengeräte sind vom Käufer selbst beizubringen und anzuschließen.

B.26. Gartenwasseranschluss

Es werden selbstentwässernde und frostsichere Gartenwasser-Armaturen am Haus installiert pro Erdgeschosswohnung.

B.27. Heizung – Brauchwasser

Die Wärmeerzeugungsanlagen befinden sich im Untergeschoss in der Technikzentrale Heizung. Die Erzeugung der erforderlichen Wärmeenergie für die Beheizung des Gebäudes und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Wärmepumpentechnik.

Innerhalb des Gebäudes werden Heizungsleitungen aus Kupfer und Mehrschichtverbundrohr in Presstechnik verwendet. An der Kellergeschosdecke erfolgt die horizontale Verteilung der Rohre. Alle Rohre werden gemäß der Vorgaben nach GEG isoliert.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mit einer Fußbodenheizung. Die Raumtemperatur jedes einzelnen Raumes einer Wohneinheit ist über einen Raumregler (thermostatisch) gesteuert (ausgenommen Abstellräume). Jede Wohneinheit bekommt einen eigenen Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler für die Heizkostenabrechnung.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper (z.B. Typ: Kermi, Basic 50, Farbe weiß, oder gleichwertig) installiert, der am Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung angeschlossen ist.

In den Gemeinschaftsflächen wie Kellergeschoss und Erdgeschoss sind Heizkörper in Fluren und Treppenhäusern vorgesehen. Die Abrechnung dieser beheizten Flächen erfolgt über die Allgemeinkostenrechnung.

Die Raumtemperaturen wurden nach DIN EN 12831 und der vorliegenden Baubeschreibung festgelegt.

Wohnräume	ca. 21°C
Bad:	ca. 24°C
Treppenhäuser / Flure:	ca. 15°C

B.28. Lüftung

Die innenliegenden Sanitärräume werden mit Einzelventilatoren entlüftet. Die Ventilatoren werden im Bereich der Nasszellen montiert.

Die Abluftleitungen werden aus Spiralfalzrohr gefertigt. Durchdringungen von Wänden und Decken mit Brandschutzanforderung werden mit zugelassenen wartungsfreien Deckenschotts versehen. Die Leitungen über Dach werden mit einem Deflektor vor Regeneinfall geschützt. Die Nachströmung der Außenluft erfolgt über Schalldämmlüfter in der Außenwand. Die Schalldämmleistungen werden gemäß bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Die Schalldämmlüfter sind als Außenwand - Luftdurchlässe (ALD) konzipiert.

Die Technikräume sowie die Abstellräume erhalten eine „Kellerlüftung“ bestehend aus einer Frischluftansaugung mit nachgeschaltetem Heizregister Filter und Schalldämpfer. Der Ventilator versorgt über das Kanalnetz die einzelnen Räume. Die Abluft strömt in die Tiefgarage.

B.29. Elektroarbeiten

Die gesamte Elektroinstallation des Mehrfamilienhauses wird entsprechend der VDE-Richtlinien und der Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt.

B.30. Niederspannungstechnik:

Die Versorgung erfolgt über eine Elektro-Mehrsparten-Einführung ELT/NT im ELT-Raum UG des Gebäudes in welchem die notwendigen Leitungsanlagen ins Gebäude geführt werden und in einem vom EVU verplombten Hausanschlussschrank enden

B.31. Verteilungen:

Die Unterverteiler der Allgemeinanlagen sowie der Bereich 3 – E-Mobilität sind in den Technikräumen im KG verortet. Vorgesehen sind Allgemeinanlagen als Wandverteiler.

Die horizontale Erschließung der Bereiche erfolgt in den Geschossen EG, OG1 und OG2 in Leerrohrsystemen innerhalb der Betondecken und Estrichbereichen sowie ebenso in Wänden. Teile davon in Beton, Mauerwerks- sowie Trockenbau. In der Tiefgarage und im Bereich der Kellerabteile erfolgt die Befestigung unter der Deckendämmung mit Kabelrinnen, teilweise auf Putz.

Die vertikale Erschließung der Stockwerke erfolgt über Steigschächte. Die Steigschächte werden jeweils geschossübergreifend F90 geschottet.

Im gesamten Gebäude sind Steckdosen, CEE-Dosen und sonstige Installationsgeräte in ausreichender Anzahl und entsprechend der Gebäudenutzung individuell auf die Wohnungstypen installiert. Die Außensteckdosen sind abschließbar und abschaltbar vorgesehen.

Zur Erdung der gesamten elektrischen Anlage wird ein Fundamenterder mit einem zusätzlichen Ringerder unterhalb der Bodenplatte ausgeführt.

Die Elektrounterverteilung in den Wohnungen beinhaltet zwei Fehlerstromschutzschalter, die erforderlichen Leitungsschutzschalter, und einen Überspannungs-Ableiter Typ 2 als Mittelschutz Überspannungseinschutz Typ 3 im Bereich der Steckdosen bei Erfordernis durch den Käufer.

Die Schalter und Steckdosen sind aus dem Programm GIRA, weiß oder gleichwertig vorgesehen und werden ohne Beleuchtungskörper verbaut.

Die Anzahl von Brennstellen und Steckdosen erfolgt exemplarisch wie folgt:

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Raumaufteilungen können sich Abweichungen von der beschriebenen Ausstattung ergeben. Die jeweilige Ausstattung der Wohnungen kann den Elektrolänen entnommen werden.

Wohnzimmer:

- Schalter, bzw. Wechsel- und Kreuzschalter je nach Grundriss
- 2 Deckenauslässe
- 1 Dreifachsteckdose neben der Breitbandkabelanschlussdose
- 3 bis 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschlussdose Breitbandkabel (TV / Radio)
- 2 Anschlüsse Telefon / Datentechnik

Schlafzimmer:

- 1 Schalter neben der Türe

- 2 Schalter neben dem Bett
- 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschlussdose Breitbandkabel (TV / Radio)
- 1 Anschlussdose Telefon / Datentechnik

Kinderzimmer:

- 1 Schalter
- 1 Deckenauslass
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschlussdose Breitbandkabel (TV / Radio)
- 1 Anschlussdose Telefon / Datentechnik

Küche:

- 1 Schalter
- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Steckdose für Abzugshaube
- 1 Steckdose für Kühlschrank

separate Stromkreise für:

- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Herdanschlussdose

Bad:

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch

separate Stromkreise für:

- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner genaue Lage der Steckdosen Waschmaschine / Trockner nach dem vorgesehenen Aufstellort bzw. Raum gemäß der Architekturplanung

WC/ Dusche:

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch

WC:

- 1 Schalter
- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose beim Waschtisch

Flur:

- Wechselschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlagentelefon mit Videomonitor

Abstellraum:

- 1 Schalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Balkone/ Terrassen:

- 1 Schalter innenliegend
- 1 Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Einfachsteckdose, im EG von der Wohnung aus schaltbar

Die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu den Aufenthaltsräumen führen, sind mit Rauchmeldern ausgestattet. Im Eingangsbereich, in den Fluren, im Treppenhaus sowie im Keller und der Tiefgarage befinden sich Beleuchtungskörper mit ausreichender Beleuchtungsstärke.

B.32. Fernseh- und Antennenanlagen:

Der Anschluss einer Fernseh- und Antennenanlage per Breitbandkabel ist vom Bauherrn beim Kabelnetzbetreiber anzumelden.

B.33. Internet und Telekommunikationsanlagen:

Das Internet ist durch Techniker bzw. die Eigentümergemeinschaft freischalten zu lassen. Die monatlichen Gebühren sind durch den Erwerber zu tragen. Als Übergabe zum TK-Netz der Deutschen Telekom wird im ELT-Raum-KG ein Telefonrangierverschrank in Wandmontage realisiert. Vom Rangierschrank wird ein Telefonkabel zu den Medienverteilern zu den Medienverteilern der Wohnungen verlegt. Die Zentralen der datentechnischen Anschlüsse befinden sich in den Medienverteilern der Wohnungen. Jede Wohnung erhält ihre eigene Netzwerkverkabelung inkl. -zentrale.

Kellerabteil:

-Jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum, welcher aus verzinkten Stahllamellen hergestellt wird. Jeder Abstellraum hat eine Steckdose auf Putz.

B.34. Tiefgarage/ E-Mobilität:

In der Tiefgarage sind von 29 Parkplätzen 20 Parkplätze mit E-Mobilität geplant. Die Abrechnung wird über extra EVU-Zähler ausgeführt. Die Zugehörigkeit zwischen Elektroparkplatz und Wohnung bleibt dadurch flexibel. Die Ladeeinrichtung ist vollumfänglich bis zur Wallbox mit 11 KW geplant.

Zusätzlich zur KFZ-Parkplatz-Situation ist im südöstlichen Tiefgaragenbereich in der Nähe der TG-Abfahrt ein Stellplatz für 6 E-Bikes sowie im südwestlichen Teil vor dem Haustechnikraum ein Stellplatz für weitere 7 E-Bikes vorgesehen. Die Anschlusspunkte sind als abschließbare Schuko-Steckdosen geplant und den 3-Zimmer-Wohnungen sowie einer 2,5-Zimmerwohnung zugeordnet.

B.35. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Elektro, Kommunikation und Wasserversorgung werden von der Kommune bzw. vom jeweiligen Versorgungsunternehmen erstellt und bis zur Übergabestation im Hausanschlussraum geführt.

C. Außenanlagen

C.1. Gartenflächen

Die Gartenflächen auf dem Dach der Tiefgarage werden als extensives Gründach gemäß Freiflächenplanung ausgeführt. Allen Erdgeschosswohnungen sind Sondernutzungsflächen als Gärten zugeordnet. Die Abgrenzungen zwischen Gartensondernutzungen erhalten einen verzinkten Stabgitterzaun – Höhe = 1,20m

C.2. Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag von Betonsteinplatten (40cm x 40cm x 4cm) auf Splittbett oder Stelzlager. Die Terrassen werden seitlich durch Sichtschutzelemente abgegrenzt, diese bestehen aus anthrazitfarbenen beschichteten Stahlrahmen und werden flächig ausgefacht. Die als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Gartenflächen der Erdgeschoss-Wohnungen werden eingezäunt. Die Gartenflächen auf dem Dach der Tiefgarage werden als extensives Gründach gemäß Freiflächenplanung ausgeführt.

C.3. Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird nach den Erfordernissen der Baugenehmigung und der Freiflächenplanung auf dem Grundstück erstellt.

C.4. Fahrradhaus

Im Außenanlagenbereich wird ein Fahrradhaus mit Platz für 40 Fahrradstellplätze entstehen.

C.5. Müllhaus

Im Außenanlagenbereich wird ein überdachtes Müllhaus errichtet.

C.6. Entwässerung - Schmutzwasser - Regenwasser

Grundlage für die Entwässerung des Grundstücks und des Neubaus ist die genehmigte Entwässerungsplanung.

Allgemeine Hinweise

Die in den Grundrissen und Zeichnungen dargestellten Möbel und Ausstattungsgegenstände, sofern nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, stellen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik keinen Gewährleistungsmangel dar. Plastische Ver fugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen von Herstellern verwendet, die in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen angeben. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, sowie Überarbeitungen plastischer Fugen notwendig. Diese Wartungsanstriche und Ver fugungen sind dann bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergeinschaft durchzuführen. Die Dauerhaftigkeit von plastischen Ver fugungen ist insbesondere vom nutzungsbedingtem Gebrauch abhängig. Diese Ver fugungen sind durch den Erwerber in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und zu erneuern. Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK (Zentralverband Sanitär Heizung Klima) - Merkblatt werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers in den Leitungen (entspricht etwa 5 Minuten Wasser laufen zu lassen) zu gewährleisten ist. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grund- und Aufrissen, sowie Visualisierungen und Renderings gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgebend ist der vorliegende Text. Die Wohnungen werden „besenrein“ bezugsfertig übergeben. Pläne Bezüglich der Pläne des Bauvorhabens wird auf die der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungspläne verwiesen. Diese enthalten die Grundrisse samt Raum- und Flächenangaben im Rohbaumaß, sowie Ansichten und Schnitte.

Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Bauherrn, soweit sie in dieser Bau- beschreibung nicht bereits festgelegt ist.

Sonstiges

Richtiges Heizen und Lüften: Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals (mindestens dreimal) tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5 - 10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel müssen im Abstand von mindestens 5 cm von Wänden - insbesondere der Außenwand - entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.