

Bauleistungsbeschreibung

Projekt Quartier „Am Stadtgarten“

Stand 25.11.2020

NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Mit 20 Wohnungen, 19 Außenstellplätzen davon 4 Carports sowie 3 weiteren Außenstellplätzen auf weiteren Flurstücken

Bauanschrift: Eindeckerweg 1-3, 45833 Gelsenkirchen

Ein Bauprojekt der Exklusiv Wohnbau Konzept GmbH



Bild dient nur zur Veranschaulichung

Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis	2-4
2. Allgemeines	5
2.1 Bauvorhaben	5
2.2 Planungsleistungen	5
3. Erdarbeiten	5
4. Rohbau	5
4.1 Allgemeiner Rohbau	5
4.2 Fundamente	5
4.3 Bodenplatte & Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator)	6
4.4 Wände Erd- & Obergeschosse.....	6
4.5 Geschossdecken	6
4.6 Treppen	6
5. Dach	6
5.1 Dachkonstruktion	6
5.2 Klempnerarbeiten	7
6. Fassade	7
6.1 Vollwärmeschutz	7
6.2 Außenputz	7
7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren	7
7.1 Fenster Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator).....	7
7.2 Fensterbänke außen.....	7
7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich	7
7.4 Fensterbänke innen.....	8
7.5 Sonnenschutz	8

8. Türen.....	8
8.1 Innentüren Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator)	8
8.2 Haustüren.....	8
8.3 Wohnungseingangstüren	8
8.4 Innentüren	8
8.5 Schließanlage.....	8
9. Innenausbau	9
9.1 Innenputz	9
9.2 Bodenbeläge Treppenhaus.....	9
9.3 Treppenhausgeländer	9
9.4 Estriche.....	9
9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesen Auswahl	9-10
9.6 Malerarbeiten	10
10. Heizung & Warmwasserversorgung.....	10
11. Lüftung.....	11
12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen.....	11
13. Sanitäre Ausstattung.....	11
13.1 Sanitäre Rohinstallation	11
13.2 Ausstattung Bad	12-14
13.3 Ausstattung Gäste-WC	14
13.4 Ausstattung Küche	14
13.5 Ausstattung Abstellraum.....	14
13.6 Außenzapfstellen.....	14
13.7 Wasserversorgung.....	14
13.8 Abwasserentsorgung.....	15
14. Elektrische Ausstattung.....	15
14.1 Grundsätzliches	15
14.2 Elektroversorgung	15
14.3 Elektroinstallation Flur Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator)....	15
14.4 Elektroinstallation Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator).....	15
14.5 Elektroinstallation Treppenhaus	15
14.6 Elektroinstallation Hauseingang	15
14.7 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur	15
14.8 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Essen / Kochen	16
14.9 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer	16

14.10 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer	16
14.11 Elektroinstallation Wohnung Abstellraum / Abstellfläche.....	16
14.12 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	16
14.13 Elektroinstallation Wohnung Gäste-WC.....	16
14.14 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	16
14.15 Klingel- & Briefkastenanlage (Videogegensprechanlage)	17
14.16 Fernseh- & Internet- sowie Telefonanschluss	17
15. Technische Ausstattung	17
15.1 Aufzug / Lift	17
16. Außenanlage.....	17
16.1 PKW-Stellplätze	17
16.2 Gehwege	17
16.3 Fahrradstellplätze.....	17-18
16.4 Feuerwehrezufahrten	18
16.5 Kinderspielplatz	18
16.6 Mülltonnenplatz	18
17. Baureinigung.....	18
18. Wichtige Hinweise	18
18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung	18
18.2 Maßnahmen.....	18
18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten	18
18.4 Information zu Fliesen & Fugen	18-19
18.5 Wartungspflicht.....	19
18.6 Sonderwünsche.....	19
18.7 Wohnraumlüftung.....	20
19. Anhang – Richtig Heizen & Lüften	20-22
(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)	

2. Allgemeines <<

2.1 Bauvorhaben <<

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung. Die Baupläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und Außenanlagenplan sind der Teilungserklärung beigelegt, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist.

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Energieeinsparnachweis und statischen Berechnungen.

2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Baugesuch)
- Die Statik
- Die Werks- und Detailplanung
- Die Bauleitung
- Die technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)

3. Erdarbeiten <<

Hierzu gehören das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen Oberboden.

4. Rohbau <<

4.1 Allgemeiner Rohbau <<

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und der Dachstuhl werden entsprechend den statischen Erfordernissen und Berechnungen ausgeführt.

Das Bauvorhaben wird als KfW55-Haus erstellt. Bescheinigungen über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch für eine Kostennote in Höhe von 500 € je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

4.2 Fundamente <<

Alle Streifen- und Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt.

4.3 Bodenplatte & Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator) <<

Ausführung aller Betonbauteile in den entsprechenden C Klassifizierungen der Betongüte gemäß statischer Anforderung.

Bodenplatte (Erdgeschosssohle) aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und mit Armierung, also Eisenanteil, nach statischem Erfordernis mit umlaufendem Fundamentanker.

Die Abtrennung der Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator) erfolgt aus Metalllamellen eines Trennwandsystems.

4.4 Wände Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein Mauerwerk mit 11,5, 17,5, 24 oder 30 cm Stärke sowie der statisch erforderlichen Rohdichte. Teilweise können Wandscheiben aus Stahlbeton ausgeführt werden, wenn dies statisch gefordert ist, um Anforderungen bezüglich Erdbbensicherheit gerecht zu werden.

4.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. Die Deckenunterseite in den Wohnebenen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben. In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

4.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

5. Dach <<

5.1 Dachkonstruktion <<

Die Satteldachkonstruktion erhält einen Dachstuhl aus Nadelholz gemäß statischer Berechnung und wird entsprechend der gemäß Energieeinsparnachweis gedämmt, fachmännisch abgedichtet und mit Betondachpfannen eingedeckt. Sparren- und Pfettenüberstände werden gehobelt, die Untersichtschalung aus Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachuntersicht des Dachüberstandes erhält eine Holzlasur bei sichtbarer Holzmaserung. Alternativ – nach Wahl des Bauträgers – wird die Untersichtschalung mit Dreischichtplatten oder in Kunststoff hergestellt.

5.2 Klempnerarbeiten <<

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Brustbleche in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt und hier an die KG-Rohrentwässerung im Boden angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien.

6. Fassade <<

6.1 Vollwärmeschutz <<

Das Wärmedämmverbundsystem kurz: WDVS wird mit Armierungsgewebe in einer Spachtelschicht ausgeführt und mit einem Außenputz versehen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energieeinsparnachweis.

6.2 Außenputz <<

Der Außenputz wird als mineralischer Reibputz im Standard ausgeführt. Farbgebung nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine fungizide und algizide Wirkung, diese besteht jedoch nur im Standard des verwendeten Materials. Ein zusätzliches Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. *Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputzen und -farben oft biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Fungizide und Algizide sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt verzichten wir auf solche Zusätze.*

7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren <<

Fenster & Fenstertüren werden gemäß den Abgeschlossenheitsplänen aus der Teilungserklärung ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbervorkommen.

7.1 Fenster Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator) <<

Fenster als Kippfenster in Kunststoff weiß

7.2 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Sie werden in weiß oder anthrazit gehalten. Dies erfolgt nach Wahl des Bauträgers je Farbgestaltung der Fassade.

7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff in weiß mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Gummidichtungen und 3-fach Verglasung. Werden Wohnungen mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, so bekommen alle bodentiefen Fenster mit einer Brüstungshöhe von weniger als 100 cm ab Fertigfußbodenhöhe im unteren Segment eine Festverglasung. Ausgenommen hiervon sind Fenstertüren zu den Balkon- oder Terrassenbereichen. Diese sind als Fenstertür komplett zu öffnen. K-Werte gemäß Nachweis nach Energieeinsparverordnung.

Der Austritt auf die Terrasse sowie Dachterrasse im Erdgeschoss sowie Staffelgeschoss wird – entgegen der Dachdeckerrichtlinie - annähernd stufenlos hergestellt. (Austrittsstufe in Höhe der Profilhöhe des Fenster-/Türelementes). Vor den Fenster-/Türelementen wird außen eine Drainrinne in ca. 10cm Breite in Länge der Fenster-/Türelemente verbaut. Die Käufer erklären sich damit einverstanden.

7.4 Fensterbänke innen <<

Kunststein (z.B. Micro-Carrara) poliert nach Auswahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke.

7.5 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in der Wohnung erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter (ausgenommen Abstellräume und Gäste-WC). Ein zusätzlicher Bedienschalter zur getrennten Steuerung der Rollläden ist gegen Aufpreis möglich. Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden verbaut.

8. Türen <<

Türen werden gemäß den Abgeschlossenheitsplänen aus der Teilungserklärung ausgeführt.

8.1 Innentüren Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator) <<

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator) erhalten Standardtüren in verzinkter Ausführung oder alternativ Türen eines Trennwandsystems. Die Breite der Türen zum Raum Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator) beträgt ca. 100 cm. Die Türbreite der Abstellräume beträgt ca. 88 cm.

8.2 Haustüren <<

Das Türelement Haupteingang mit Obertürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Sie enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), einen Sicherheitsbeschlag und einen elektrischen Türöffner.

8.3 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „Weiß“. Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellerbereich. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl. Breite 100 cm.

8.4 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren, Türhöhe ca. 205 cm bis 210 cm. Es kann zwischen den Ausführungen Buche, Ahorn, CPL Weiß oder Esche-weiß gewählt werden. Eventuelle Glasausschnitte oder Sonderwünsche in den Türen werden gesondert abgerechnet. Die Türbreite der Innentüren beträgt ca. 90 bis 100 cm zu Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmer und dem Hauptbad. Türen zum Gäste-WC oder Abstellraum können eine geringere Breite aufweisen, z.B. eine Breite von ca. 69 bis 74 cm. Die Erstattung bei Wegfall einer Tür, inkl. Zarge, Drücker und Einbau beträgt 220 € inkl. MwSt.

8.5 Schließenlage <<

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und Kellerraum sowie allgemeine Kellerräume. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

9. Innenausbau <<

9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Gipsputz; Alternativ Kalkzementputz an den Wänden ausgeführt. Die Stärke beträgt ca. 1,5 cm. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schweren Tapeten, Rohfaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird ein Gipsputz; Alternativ Kalkzementputz aufgetragen.

Rohfaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen.

Tapezierarbeiten werden in Eigenleistung vom Kunden erbracht.

9.2 Treppenhaus <<

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kellerflur) werden mit Granit oder Feinsteinzeug-Fliesen belegt. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Treppenhäuser werden glatt verputzt und weiß gestrichen.

Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

9.4 Estriche <<

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydritestrich mit Trittschalldämmung.

9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in einer lokalen Fliesenausstellung. Vorgabe durch den Bauträger.

Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis maximal 10 m²) in den Wohnungen. Bodenfliesen sind im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) inklusive. Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung der Differenz.

Bei Wegfall der kompletten Fliesenfläche im jeweiligen Raum wird eine Gutschrift in Höhe von 60,00 € inkl. MwSt. je m² inkl. Verlegung ausgestellt.

Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster sowie andere, nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten.

Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

(Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese sind Wartungsfugen und unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung).

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Verfliesung der Wände in den Bädern und WC's bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal sowie andere, nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Eckkanten werden in PVC-Profil ausgeführt.

Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von 60,00 € je m² ausgestellt. *(Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung).*

9.6 Malerarbeiten <<

Die Wände im Raum Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator) werden weiß gestrichen, die Böden im Raum Abstellräume im EG (Fahrrad/Kiwa/Rollator) werden mit einer Grundierfarbe versehen.

Die Malerarbeiten bzw. Tapezierarbeiten in den Wohnungen erfolgen in Eigenleistung der Wohnungskäufer.

10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird ein zentrales Blockheizkraftwerk installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt Zentral; Alternativ dezentrale Warmwasseraufbereitung pro Treppenhaus separiert oder durch einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen.

Der Verkäufer beabsichtigt zu diesem Zweck einen Wärmeservicevertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren (mit Verlängerungsoption) mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Die jeweiligen Enderwerber treten in alle Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Wärmeservicevertrag des Verkäufers ein. Einzelheiten zum Wärmeservicevertrag werden in der Teilungserklärung und dem Kaufvertrag geregelt.

Elektronische Temperatursteuerung mit Außentemperaturfühler, Tag-/ Nachtprogramm und Schaltuhr.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mit beheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50 x 120 cm.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung, die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

11. Lüftung <<

Die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs erfolgt über eine Zwangslüftung. Die Luftzuströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen entweder von unten oder auf der Wand. Zur Erstellung eines individuellen Lüftungskonzeptes sind diverse persönliche Informationen vom Erwerber notwendig. Diese sind zum Beispiel: Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Haustiere, Pflanzen, Leuchtmittel, Aquarium, Kühlschrank und alle weiteren Gegenstände die Wärme, Kälte oder Feuchtigkeit produzieren. Aufgrund dieser für den Bauträger nicht zugänglichen Informationen ist das Lüftungskonzept auf die Nennlüftung je Wohnung pauschal ausgelegt. Ein spezielles Lüftungskonzept für eine einzelne Wohnung kann als Sonderwunsch vom Erwerber in Auftrag gegeben werden. Dieses Lüftungskonzept sowie die Mehrkosten für die erforderliche Technik ist ein Sonderwunsch und nicht im Kaufpreis enthalten.

Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungs-beeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden diese Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind aber nicht immer vermeidbar.

12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen <<

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus grauen oder anthrazit gefärbten Betonwerk-Steinplatten (Abmessung 40 x 40 cm) mit einem Materialpreis von bis zu 20,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Ist vom jeweiligen Eigentümer ein alternativer Bodenbelag gewünscht, ist dies mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen – die Zustimmung ist zwingend erforderlich. Die Mehrkosten für alternative Bodenbeläge trägt der Erwerber. Sonderwünsche sind gemäß Teilungserklärung zulässig soweit umsetzbar.

Die Balkonbrüstung wird in lackiertem Stahl mit Sichtverblendung aus satiniertem Glas hergestellt. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemauert werden, gemäß den bautechnischen Vorschriften. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Balkon wird frei hängend ausgeführt. Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas.

13. Sanitäre Ausstattung <<

13.1 Sanitäre Rohinstallation <<

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus schallgedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik. Verlegung der Leitungen bis zum Kontrollschacht und weiter bis an das öffentliche Kanalnetz.

Je Wohnung wird im Abstellraum 1 Kaltwasseranschluss und 1 Abfluss installiert.

13.2 Ausstattung Bad <<

Die Ausstattung der Bäder, Duschen und WCs richtet sich nach der Auflistung in dieser Baubeschreibung. Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung im Bad. Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind, sofern nichts anderes vereinbart wird, in weiß ausgeführt. Soweit technisch und planerisch umsetzbar, können individuelle Einrichtungswünsche der Wohnungskäufer, auch hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände, berücksichtigt werden. Sonderwünsche können zu Mehrkosten führen und werden nach Angebot und Annahme zusätzlich berechnet.

Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungs-beeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden diese Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind aber nicht immer vermeidbar.

A large, faint, stylized version of the 'Exklusiv' logo is centered on the page, serving as a watermark. It is rendered in a light gray color and matches the cursive script of the main logo.

Verwendete Keramikserie: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtisch: (ca. 60 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur – Hersteller: **Grohe – Kollektion: Eurocube-M-Size**



1 Acryl- oder Mineralguss Flachduschtasse inkl. Ablauf: 100 x 100 cm (Hausmarke) einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostataratur (inkl. Kopf- und Handbrause)
Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta



1 Echtglas-Duschabtrennung (Materialpreis bis max. 700,00 € inkl. MwSt.) - Hausmarke

1 Tiefspül - Hänge-WC - spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste
(Hersteller: **Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom**)



1 x elektrischer Handtuchheizkörper, Abmessungen ca. 50 cm x 120 cm in weiß.

13.3 Ausstattung Gäste-WC <<

1 Tiefspül - Hänge-WC- spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste
(Hersteller: **Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom**)

1 Waschtisch: (ca. 45 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur – Hersteller: **Grohe – Kollektion: Eurocube-M-Size**

Beispielbilder siehe Badausstattung Pkt. 13.2

(soweit lt. Planung vorhanden)

13.4 Ausstattung Küche <<

Aufputzanschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und Eckventile.

13.5 Ausstattung Abstellraum <<

1 Kaltwasseranschluss

1 Abfluss

13.6 Außenzapfstellen <<

Erdgeschoss & Penthouse Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

13.7 Wasserversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

13.8 Abwasserentsorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14. Elektrische Ausstattung <<

14.1 Grundsätzliches <<

Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß – **Hersteller: Gira – Standard**

E/A = Ein-/ Ausschaltleitung –

WS = Wechselschaltleitung –

u. L. = unter Lichtschalter

AZ = Schaltung über Zeitautomat

Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm).

Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 9.5

Die nachfolgenden Aufzählungen umfassen alle möglichen Raumbezeichnungen der verschiedenen Wohnungen. Es sind nicht alle genannten Räume in jedem Grundriss vorhanden. Die Bezeichnung der Räume in den einzelnen Wohnungsgrundrissen hat immer Vorrang und ist für die Elektroinstallation ausschlaggebend.

14.2 Elektroversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.3 Elektroinstallation Flur Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator) <<

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

14.4 Elektroinstallation Abstellräume im Erdgeschoss (Fahrrad/Kiwa/Rollator) <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose – u.L.

14.5 Elektroinstallation Treppenhaus <<

Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmeldern

Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr

Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster

Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

14.6 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

14.7 Elektroinstallation Wohnungen Diele / Flur <<

1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)

1 Deckenbrennstelle in E/A (nur bei Fluren mit mehr als 5,00 m Länge)

1 Steckdose

1 elektrischer Haustüröffner / Videogegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

14.8 Elektroinstallation Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

- 3 Deckenbrennstellen in E/A
- 12 Steckdosen
- 1 Koaxial-Wand-Anschluss für TV
- 1 LAN-Anschluss
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für ein Kochfeld
- 1 Anschluss für Kühlschrank

14.9 Elektroinstallation Schlafzimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)
- 4 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss

14.10 Elektroinstallation Wohnungen Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss

14.11 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Abstellfläche <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner
- 1 Steckdose

14.12 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken
- 1 Steckdose für Handtuchwärmekörper

14.13 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC <<

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

14.14 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

- 1 Wandauslass für Außenleuchte von innen schaltbar (Lampe sowie Leuchtmittel werden vom Kunden in Eigenleistung erbracht)
- 1 Steckdose von innen schaltbar

14.15 Klingel- & Briefkastenanlage (Videogegensprechanlage)<<

Briefkastenanlage, Klingel und Wechselsprechanlage mit Videofunktion
(Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

14.16 Fernseh- & Internet- sowie Telefonanschluss <<

Es ist ein Open-Access Glasfaseranschluss geplant mit welchem die Versorgung von Telefon, Internet sowie TV erfolgt. Die Anschlüsse werden vom Hausanschluss/Technikraum an eine Glasfaser-Anschlussdose in den Abstellraum der jeweiligen Wohnung geführt. Der Verkäufer beabsichtigt zu diesem Zweck einen Versorgungsvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Die jeweiligen Enderwerber treten in alle Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Versorgungsvertrag des Verkäufers ein. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse, sowie der Abschluss entsprechender Tarife inkl. TV-Paketen obliegt dem Erwerber der Wohnung.

15. Technische Ausstattung <<

15.1 Aufzug / Lift <<

Es wird ein moderner Fahrstuhl in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen. Der Aufzug wird in rollstuhlgerechten Maßen erstellt.

16. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens erfolgt nach Abnahme durch den Erwerber in Eigenleistung. Bepflanzungen und Einzäunung der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

16.1 PKW-Stellplätze <<

Außenstellplätze werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster hergestellt.

Carporteinstellplätze in Carport-Mehrfachanlage. (Holzkonstruktion)

16.2 Gehwege <<

Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger. Befahrbare Flächen werden mit Verbund- Uni-Ökosteinpflaster und entsprechendem Unterbau gepflastert. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten, welche betoniert sind und keine weitere Überdeckung benötigen.

16.3 Fahrradstellplätze <<

Es werden gemäß dem Erdgeschossplan dargestellte Fahrradstellplätze je Hauseingang in einem entsprechenden Fahrradraum geschaffen. Sollte die Stadt / Gemeinde dies hier

genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

16.4 Feuerwehrzufahrten <<

Feuerwehrzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt, beispielsweise mit Rasenschotter. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

16.5 Kinderspielplatz <<

Es wird – soweit zwingend notwendig – ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt und eingezäunt.

16.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einem Sichtschutz versehen.

17. Baureinigung <<

Die Endreinigung der Wohnungen entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten werden die Wohnungen in einem besenreinen Zustand übergeben.

18. Wichtige Hinweise <<

18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung <<

Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den Bauvorlagen, die keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Notwendigkeiten bedingt sind oder sich als wirtschaftlich und gestalterisch sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

18.2 Maßentnahmen <<

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten <<

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen sind, sind Sonderwünsche und sind prinzipiell möglich, diese können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

18.4 Information zu Fliesen & Fugen <<

Diagonalverlegungen von Fliesen etc. sind aufpreispflichtig und nicht im Preis enthalten. Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw.

Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

18.5 Wartungspflicht <<

Einige Inhalte des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Einbauten, die einer Wartungspflicht unterliegen und für die kein Wartungsvertrag geschlossen wurde, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen. Hierzu zählen insbesondere:

- ↗ Heizung (Brenner- und Verschleißteile, Frischwassertanks, Ventile, etc.)
- ↗ Türen und Fenster (Ölen, Schmieren, regelmäßige Ein- und Nachstellungen)
- ↗ Absperrhähne im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum
- ↗ Regenrinnen und Fallrohre (Reinigung von Laub und Schmutz)
- ↗ Personen- und Nutzaufzüge (TÜV, Betriebskontrollen)
- ↗ Silikon- und Wartungsfugen (siehe vergl. Ziff. 20.4 Informationen zu Fliesen & Fugen)
- ↗ Dach- und Dachziegel (regelmäßige Überprüfungen)
- ↗ Grünanlagen (für den Zeitraum nach der gesetzlichen Wachstumsperiode)
- ↗ alle weiteren technischen Anlagen wie Lüftung etc.

Alle beweglichen Teile wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen müssen gewartet werden. Ohne Wartung werden diese schwergängig, was nicht der Gewährleistung unterliegt. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Für manche Inhalte bestehen Wartungspflichten. Hierzu zählen zum Beispiel: Heizungsanlage, Aufzuganlage, Lüfter, Garagentor, das Dach, die Begrünung usw. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

18.6 Sonderwünsche <<

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind grundsätzlich mit der Bauleitung abzustimmen. Sie werden im Rahmen der technischen Möglichkeiten und nach positiver Prüfung zugelassen. Dabei ist zu beachten, dass ggf. auch unter Inanspruchnahme von Sonderfachleuten geprüft werden muss, ob sich aus den Sonderwünschen nachteilige Auswirkungen für andere Wohneinheiten ergeben könnten und ob bzw. wie diese zu vermeiden sind. Um den Bauablauf nicht zu stören, sollten diese frühzeitig besprochen und definiert werden. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Für Beschädigungen, Diebstahl von Eigenleistungen und Material haftet der Käufer. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke oder direkt mit dem Handwerker vereinbarten Sonderleistungen, wird nicht übernommen.

Auf Verlangen des Bauträgers sind diesem sämtliche für den Bau relevanten Unterlagen vom Käufer oder Nachunternehmer in Kopie auszuhändigen.

18.7 Wohnraumlüftung <<

Die von dem Bauträger erstellten Bauten verfügen über eine automatische WC- und Badentlüftung, ebenso besitzen die Wohnungen Nachströmelemente für die automatische Zuluft. Gebäude nach dem KFW55-Standard sind weiterhin entsprechend hochwertig und energieeffizient erbaut. Es besteht deshalb eine entsprechende Dämmung. Je nach Nutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Allein der menschliche Körper gibt in einer Nacht ca. 1-2 Liter Wasser an Luftfeuchtigkeit an die Umgebung ab. Je mehr Nutzer (Bewohner) vorhanden sind, desto höher der Luftfeuchtigkeitsgehalt. Zimmerpflanzen, die normale Nutzung des Bades, Kochen, Dampfbügeln, kurz alles was zusätzliche Luftfeuchtigkeit produziert, birgt die Gefahr der Schimmelpilzbildung.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu Wänden so aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen. Die Broschüre finden Sie unter:

https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/themen/gesundes_klima.html

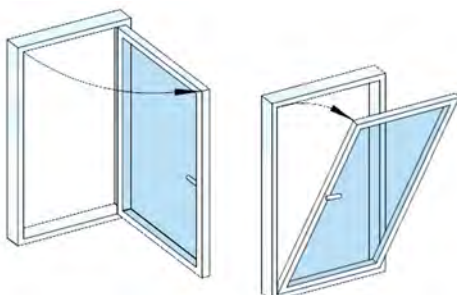
In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

Richtig Heizen & Lüften <<

Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab – die so genannte Restbaufeuchte.

Gezieltes Lüften

Nach Bezug Ihrer frisch fertiggestellten Eigentumswohnung ist es wichtig, dass die Baufeuchte durch vermehrtes Lüften abgeführt wird. Ein 0,5 - 0,8-facher Luftwechsel pro Stunde ist erforderlich.



Hierbei wird unterschieden in Lüften außerhalb - und während der Heizperiode.

Außerhalb der Heizperiode (Sommer), sollte ein häufiger Durchzug hergestellt werden.

Daher sollte man die Fenster mindestens 45° öffnen, sowie langfristig auf Kippstellung belassen.

Während der Heizperiode ist es wichtig, verstärkt zu Beginn der Heizperiode zu Lüften und zu Heizen.

Dies ist die Vorgehensweise, die empfohlen wird:

1. Durchlüften der Wohnung für ca. 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern und am besten mit Durchzug.
2. Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
3. Nach 3 bis 4 Stunden und 3- bis 4-mal täglich den Lüftungs-Vorgang wiederholen.

Am wirksamsten ist dies bei kaltem und trockenem Wetter, da kalte Außenluft nur wenig Feuchtigkeit enthält und so bei Erwärmung große Mengen an Feuchtigkeit aufnehmen kann.

Um den trockenen Zustand der Wohnung nach der Austrocknungsphase zu bewahren, ist es wichtig:

1. Täglich zu lüften
2. 2- bis 3- mal am Tag Stoßlüftungen vorzunehmen. Dies ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, genauso wie beim Kochen, im Bad usw.
3. keine Luftbefeuchter verwenden
4. deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder eines Aquariums

Genug Heizen

Alle Räume der Wohnung sollten gleichmäßig geheizt werden.

In der Nacht ist es ratsam die Temperatur nicht mehr als 5° Celsius zu senken.

Dadurch wird ein gutes Raumklima ermöglicht und verhindert, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nichtbeheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!).

Halten Sie Türen zwischen unterschiedlich geheizten Räumen stets geschlossen. So verhindern Sie, dass sich warme, feuchte Luft im kühleren Nachbarraum als Kondenswasser niederschlägt.

In Wohn- und Arbeitsräumen reicht eine Temperatur von 20° Celsius aus. Nachts und in ungenutzten Räumen sollte die Temperatur auf etwa 16° Celsius gesenkt werden.

Hier sollte aber bedacht werden, dass eine zu niedrige Raumtemperatur unter 14° Celsius Schimmelbildung begünstigt.

Auf eine ausreichende Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 % ist zu achten. Heizkörper sollten nicht durch Möbel oder ähnliches verbaut werden, da die erwärmte Luft sonst nicht zirkulieren kann.



Wir verwirklichen Wohnträume

Als optimale Raumtemperaturen werden vom Bundesumweltamt empfohlen:

in den Wohnräumen:	20 bis 23 Grad
im Bad:	20 bis 23 Grad
im WC:	16 bis 19 Grad
im Schlafzimmer:	17 bis 20 Grad
in der Küche:	18 bis 20 Grad
im Flur	15 bis 18 Grad

Exklusiv