

Vorläufige Bauleistungsbeschreibung

Stand 06.12.2021

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

Mit 8 Wohnungen, 7 Außenstellplätzen und 2 Carportstellplätzen

Bauanschrift: Gladbecker Straße 100, 46236 Bottrop

Ein Bauprojekt der AD Smart Construction GmbH

Exklusiv



Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis 2

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 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 6

6. Fassade 7

 6.1 Vollwärmeschutz 7

 6.2 Außenputz 7

7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren 7

 7.1 Fensterbänke außen 7

 7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich 7

 7.3 Fensterbänke innen 8

 7.4 Sonnenschutz 8

8. Türen.....	8
8.1 Haustür.....	8
8.2 Wohnungseingangstüren	8
8.3 Innentüren	8
8.4 Schließanlage.....	8
9. Innenausbau.....	9
9.1 Innenputz	9
9.2 Treppenhaus	9
9.3 Estriche.....	9
9.4 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl	9
9.5 Malerarbeiten	10
10. Heizung & Warmwasserversorgung.....	10
11. Lüftung.....	11
12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen.....	11
13. Sanitäre Ausstattung.....	12
13.1 Sanitäre Rohinstallation	12
13.2 Ausstattung Bad	12
13.3 Ausstattung Küche	14
13.4 Außenzapfstellen.....	14
13.5 Wasserversorgung.....	14
13.6 Abwasserentsorgung.....	14
14. Elektrische Ausstattung.....	15
14.1 Grundsätzliches	15
14.2 Elektroversorgung	15
14.3 Elektroinstallation KIWA-/Rollatorenraum	15
14.4 Elektroinstallation Heizungs-/Technikraum	15
14.5 Elektroinstallation Abstellräume Treppenhaus	15
14.6 Elektroinstallation Abstellräume in den Wohnungen.....	15
14.7 Elektroinstallation Treppenhaus	15
14.8 Elektroinstallation Hauseingang.....	15
14.9 Elektroinstallation Wohnung Flur u. Treppe Maisonette-Wohnung	16
14.10 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Essen / Kochen	16
14.11 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer	16
14.12 Elektroinstallation Wohnung Ankleidezimmer	16
14.13 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer	16

14.14 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	16
14.15 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	16
14.16 Klingel- & Briefkastenanlage	17
14.17 Fernseh- & Telefonanschluss	17
14.18 Infrastruktur für Elektro-PKW	17
15. Technische Ausstattung	17
15.1 Aufzug / Lift	17
16. Außenanlage.....	17
16.1 PKW-Stellplätze	18
16.2 Geh- & Fahrwege	18
16.3 Fahrradstellplätze.....	18
16.4 Feuerwehrzufahrten	18
16.5 Kinderspielplatz	18
16.6 Mülltonnenplatz	18
17. Baureinigung.....	18
18. Wichtige Hinweise	19
18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung	19
18.2 Maßnahmen.....	19
18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten	19
18.4 Information zu Fliesen & Fugen	19
18.5 Wartungspflicht.....	19
18.6 Sonderwünsche & Bemusterung.....	20
18.7 Wohnraumlüftung.....	20
19. Anhang – Richtig Heizen & Lüften	21
(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)	

2. Allgemeines <<

2.1 Bauvorhaben <<

Die Grundlage der Ausführung bildet:

- die genehmigte Abgeschlossenheitsplanung,
- die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik,
- die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen,
- die geltenden Gesetze und Verordnungen,
- die entsprechenden Handwerkerfachregeln,
- die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung,

sowie die Baupläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und der Außenanlagenplan, die der Teilungserklärung beigefügt sind, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist.

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

2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- die Planung (Baugesuch)
- die Statik
- die Ausführungsplanung
- 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 KfW40-Haus erstellt. Bescheinigungen über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig in Auftrag gegeben werden.

4.2 Fundamente <<

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

4.3 Bodenplatte <<

Ausführung aller Betonbauteile in den entsprechenden Expositionsclassen gemäß statischer Anforderung.

Bodenplatte (Erdgeschosssohle) aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und Bewehrung (Eisenanteil) gemäß statischer Berechnung mit umlaufendem Fundamentanker.

4.4 Wände Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Alternativ können auch wärmegeämmte Lochziegel-Steine verwendet werden. Die Innenwände bestehen aus Mauerwerk mit 11,5, 17,5, 24 oder 30 cm Stärke sowie der statisch erforderlichen Rohdichte. Teilweise können Wandscheiben in Stahlbeton ausgeführt werden, wenn dies statisch gefordert ist, um Anforderungen der Erdbebensicherheit gerecht zu werden.

4.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen verspachtelt.

4.6 Treppen <<

Die Treppenhäuser werden aus schallschutztechnischen Gründen doppelschalig hergestellt. Hierdurch wird ein erhöhter Schallschutz im Treppenhausbereich erreicht.

5. Dach <<

5.1 Dachkonstruktion <<

Die Satteldachkonstruktion erhält einen Dachstuhl aus Nadelholz gemäß statischer Berechnung und wird gemäß Gebäudeenergiegesetz gedämmt, fachgerecht abgedichtet und mit Betondachpfannen eingedeckt. Sparren- und Pfettenüberstände werden im sichtbaren Bereich gehobelt, die Untersichtschalung wird aus Nut- und Federbrettern hergestellt. Der sichtbare Dachüberstand erhält eine Holzlasur bei sichtbarer Holzmaserung. Alternativ – nach Wahl des Bauträgers – kann die Untersichtschalung mit Dreischichtplatten oder in Kunststoff hergestellt werden. Die Verkleidung der Deckenunterseiten der Dachgeschosse erfolgt im Sparrenverlauf mit Gipskartonplatten.

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 Gebäudeenergiegesetz.

6.2 Außenputz <<

Der Außenputz wird als Reibputz im Standard ausgeführt. Farbgebung nach Wahl des Baurägers. 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 Fassadenputz und Farben oft biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Diese Fungizide und Algizide (Filmschutzmittel) 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 Baugesuchplänen/Baugenehmigungsplänen ausgeführt. Abweichungen können aufgrund der Ausführungsplanung in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbervorkommen.

7.1 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Sie werden in weiß, grau, oder anthrazit ausgeführt. Die Auswahl erfolgt nach Wahl des Baurägers je nach Farbgestaltung der Fassade.

7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff – nach Wahl des Baurägers – außen in grau oder anthrazit je nach Anstrich der Fassade, innen weiß mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Gummidichtungen und 3-fach Verglasung.

Werden Wohnungen mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, 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. Uw-Werte der Fensterelemente entsprechen dem Gebäudeenergiegesetz.

Ein Zugang (1 Terrassen-/Balkontür) auf die Terrasse, Balkon und Dachterrasse im Staffelgeschoss (soweit vorhanden) wird – entgegen der Dachdeckerrichtlinie - annähernd stufenlos hergestellt - Austrittsstufe von Innen ca. 2 cm Höhe, Außen ca. 5 cm. Vor den Fenster-/Türelementen wird außen eine Drainrinne in ca. 10 cm Breite in Länge der Fenster-/Türelemente verbaut. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden. Die übrigen Zugänge erhalten keine Flachschwelle, sondern Standardfensterprofile. Wird darüber hinaus eine Nullbarriere/Nullschwelle als Sonderwunsch vom Erwerber gewünscht, ist dieses ausdrücklich im Bemusterungsgespräch schriftlich zu vereinbaren.

7.3 Fensterbänke innen <<

Aus verdichtetem Holzkern mit robuster Oberflächenbeschichtung nach Wahl des Baurägers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke.

7.4 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen - ausgenommen Abstellräume/Hauswirtschaftsräume - erhalten elektrische Rollläden mit einem Bedienschalter rechts neben dem Fenster. Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker, Dachflächenfenster und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden verbaut.

8. Türen <<

Türen werden gemäß der in der Teilungserklärung beigefügten Grundrisse, Ansichten und Schnitte ausgeführt.

8.1 Haustür <<

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

8.2 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, mit einer Oberfläche in CPL, Farbe weiß. Dieses erhält eine absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellerbereich und eine Drückergarnitur in Aluminium oder Edelstahl.

8.3 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren. Ausführung erfolgt in CPL, Farbe weiß. Die Erstattung bei Wegfall einer Tür, inkl. Zarge, Drücker und Einbau beträgt 220,00 € inkl. MwSt. (Material + Arbeitsleistung).

8.4 Schließanlage <<

Die Wohneinheiten erhalten Zentralschlüssel für Haustür und Wohnungstür. Je Wohnung werden mind. 3 Schlüssel ausgehändigt.

9. Innenausbau <<

9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nach Wahl des Bauträgers als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt. In den Bädern wird ein Gipsputz (z. B. Aqua Protect oder gleichwertig), alternativ Kalkzementputz aufgetragen. Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen und im Treppenhaus. Es können teilweise Abriebspuren auf dem Innenputz, sowie die Abgrenzungen im Bereich der Deckenstoßfugen zu sehen sein. Diese stellen keinen Mangel dar.

9.2 Treppenhaus <<

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

9.3 Estriche <<

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

9.4 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

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

Die Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Die Verlegung erfolgt im wilden Verband. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) sind bei den WCs und Bädern im Nass- und Spritzwasserbereich im Kaufpreis enthalten. Verfliesung erfolgt im Nass- und Spritzwasserbereich bis ca. 1,20 m hoch - inkl. Abkantung des WC- und Waschbeckenbereiches, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Außen-/Eckkanten werden mit einem Fliesen-Kantenschutz aus PVC in der Farbe Weiß ausgeführt, ausgenommen der Anschluss zur nicht gefliesten Wandfläche/Decke.

Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung/Gutschrift der Differenz. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material + Arbeitsleistung).

Für den restlichen Wohnbereich ist im Kaufpreis ein schwimmend verlegter Klickvinyl bis 25,00 € inkl. MwSt. je m² Materialpreis enthalten (Einkaufspreis Bauträger). Die Bemusterung erfolgt in einer lokalen Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers.

Andere Bodenbeläge sind auf Anfrage ggf. gegen Mehrpreis möglich. Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung der Differenz. Bei Wegfall ganzer Flächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material + Arbeitsleistung). Eine Sockelleiste ist im Kaufpreis enthalten. Ausführung nach Wahl des Bauträgers

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

9.5 Malerarbeiten <<

Die Wände des KIWA-/Rollatorenraum und Treppenhaus werden mit einem Spritz- oder Rollputz versehen. Die Deckenunterseiten des KIWA-/Rollatorenraum und Treppenhaus werden weiß gestrichen.

Die Maler- bzw. Tapezierarbeiten in den Wohnungen/innenliegenden Abstellräumen erfolgen mit Raufaser-Tapete inkl. einmaligem weißem Anstrich. Die Deckenunterseiten der Wohnungen/innenliegenden Abstellräumen erhalten einen Spritz-oder Rollputz.

10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird ein zentrales Wärmepumpen-Hybridsystem (Luft-Wärme/Gas) verbaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher oder einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen. Bedarf es zum Erreichen der KfW40 Stufe noch Ergänzungen oder Änderungen, werden diese in Abstimmung mit dem Energieberater und Kunden später in die Bauleistungsbeschreibung einfließen.

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

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum/Hauswirtschaftsraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mitbeheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchheizwärmekörpers 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 feuchtegesteuerte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen/Fenstern 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. Wird das Lüftungskonzept nach Wärmebedarfsberechnung nicht gefordert, erfolgt die Erstellung des Lüftungskonzeptes auf Kosten des Erwerbers. Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische Beeinträchtigungen oder auch Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind nicht immer vermeidbar.

12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen <<

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus grauen oder anthrazit gefärbten Betonwerksteinplatten (Abmessung nach Wahl des Bauträgers).

Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung aus Glas in Milchglas Optik verbaut. 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, oder mit Beton- oder Stahlstützen ausgeführt.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht nach Wahl des Bauträgers 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 (EG bis 2. OG) wird im Abstellraum 1 Kaltwasseranschluss mit Kaltwasserzähler (wird durch Ableseunternehmen eingebaut) und 1 Abfluss installiert, bei den Dachgeschoßwohnungen im 2. Bad im Spitzboden.

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 Beeinträchtigungen oder auch Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind nicht immer vermeidbar.

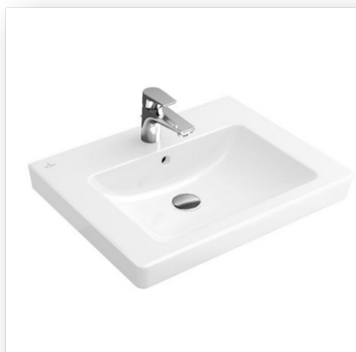
Verwendete Keramikserie: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtisch (Wohnung 7 und 8 zwei Waschtische) ca. 60 cm breit

Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur (Wohnung 7 und 8 zwei Waschtischarmaturen)

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



Bei den Wohneinheiten Nr. 7 und 8 wird zusätzlich eine Acrylbadewanne: (ca. 170 cm x 70 cm bis ca. 180 cm x 80 cm je Platzangebot (Hausmarke) nach Wahl des Bauträgers verbaut, zzgl. 1 Einhand-Wannenbatterie für Wandmontage inkl. Handbrause.

Hersteller: **Grohe** – Kollektion: **Eurocube**



1 gefliester Duschbereich (bei Wohnung Nr. 7 und 8 zwei geflieste Duschbereiche) inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers – Fläche ca. 120 x 120 cm einschließlich Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller: **Hansgrohe** – Kollektion **Crometta**



Eine Duschartrennung ist nicht Bestandteil der Bauleistung.

1 Tiefspül - Hänge-WC (bei Wohnung 7 und 8 zwei Tiefspül - Hänge-WCs) - spülrandlos -
Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffstoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste (Hausmarke)
(Drückerplatte: Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom)



13.3 Ausstattung Küche <<

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

13.4 Außenzapfstellen <<

Erdgeschosswohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle

13.5 Wasserversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

13.6 Abwasserentsorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14. Elektrische Ausstattung <<

14.1 Grundsätzliches <<

Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe weiß

Hersteller: Gira, Busch-Jäger oder Jung (nach Wahl des Bauträgers)

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 KIWA-/Rollatorenraum<<

1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder

1 Steckdose (Aufputzdose - abschließbar)

14.4 Elektroinstallation Heizung-/Technikraum <<

1 Deckenbrennstelle in E/A mit Beleuchtungskörper

1 Steckdose u. L. (Aufputzdose)

14.5 Elektroinstallation Abstellräume Treppenaus (1. OG/2. OG) <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose u. L.

14.6 Elektroinstallation Abstellräume in den Wohnungen <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

eine Doppelsteckdose (für Waschmaschine/Trockner)

1 Steckdose u. L.

14.7 Elektroinstallation Treppenhaus <<

Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungssensor

Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr

Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster

Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

14.8 Elektroinstallation Hauseingang <<

Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungssensor.

14.9 Elektroinstallation Wohnungen Flur u. Treppe Maisonette-Wohnung <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter) Flur
- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter) bei der Maisonette-Wohnung 7 u. 8. (für die Treppe)
- 1 Steckdose
- 1 Telefonleerrohr mit Leitung (mit nach örtlich verfügbarem Dienstleister)
- 1 elektrischer Haustüröffner / Videogegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

14.10 Elektroinstallation Wohnungen Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

- 3 Deckenbrennstellen in E/A
- 12 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss nach Wahl des Bauträgers (je nach Verfügbarkeit)
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Kochfeld (5-Phasen-Anschluss)
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank

14.11 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)
- 4 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss nach Wahl des Bauträgers (je nach Verfügbarkeit)

14.12 Elektroinstallation Wohnungen Ankleidezimmer bei Wohnung Nr. 7 und 8 <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

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

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss nach Wahl des Bauträgers (je nach Verfügbarkeit)

14.14 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Doppelsteckdose
- 1 zusätzliche Doppelsteckdose - Bad Spitzboden (Whg. 7 u. 8 für Waschmaschine/Trockner)
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken

14.15 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

- 1 Wandauslass für Außenleuchte, Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

14.16 Klingel- & Briefkastenanlage <<

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

14.17 Fernseh- & Telefonanschluss <<

Im Flur 1 Leerrohr inkl. Telefonleitung (siehe Elektroinstallation). Der Hausanschluss erhält einen Anschluss für TV und Telefon nach jeweilig verfügbarem Anbieter, dieser wird in den Hausanschlussraum / allgemeinen Kellerraum geführt. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

14.18 Infrastruktur für Elektro-PKW<<

Um einen späteren Anschluss einer Ladestation zu ermöglichen, wird nach Wahl des Bauträgers ein Leerrohr oder Kabeltrasse zu jedem PKW-Stellplatz gelegt. Darüber hinaus wird im Heizungs-/Technikraum - eine Fläche für den Anschluss eines Lademanagements freigehalten.

Informationen zum Hausanschluss (Strom) werden aktuell beim Versorger eingeholt.

Die dafür erforderlichen Leitungswege werden in einer gesonderten Zeichnung markiert und für eine spätere Installation an die Hausverwaltung übergeben. Die Durchführung sowie die Installation der einzelnen Ladesäulen sind mit dem Elektriker als Sonderwunsch zu planen und separat zu beauftragen. Ladestationen, Lademanagement, sowie die zugehörige Verkabelung und Anschluss sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

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. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 5 oberirdischen Etagen wird ein Aufzug auch für Krankentragen oder als Lastaufzug installiert.

16. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigtem Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät, sowie eine Hecke gem. Außenanlagenplan nach Wahl des Bauträgers gepflanzt. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens und Hecke erfolgt durch die Erwerber in Eigenleistung. Weitere Bepflanzungen und Einzäunungen 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/Carportstellplätze werden mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder mit Rasengittersteinen hergestellt. Die Carportstellplätze (St07 und St08) erhalten eine Carportüberdachung mit Abstellraum aus Holz. Der Abstellraum erhält einen Zugang/Tür mit Schließriegel. Weitere Seiten- o. Zwischenwände sind nicht Bestandteil der Bauleistung. Das Holzcarport wird grundiert und gestrichen. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Baurträgers in Abstimmung mit der Hausfassade.

16.2 Geh- und Fahrwege <<

Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger. Befahrbare Flächen werden mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengitterstein und entsprechendem Unterbau hergestellt.

16.3 Fahrradstellplätze <<

Es wird der gemäß Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplatz hergestellt. Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster. Die Fahrradüberdachung wird aus Holz hergestellt, das Holz grundiert und gestrichen. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Baurträgers in Abstimmung mit der Hausfassade. Alternativ kann die Fahrradüberdachung nach Wahl des Baurträgers auch aus verzinktem Stahl oder pulverbeschichtetem Aluminium mit Blechdach hergestellt werden. Weitere Rück- oder Seitenwände sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

16.4 Feuerwehrzufahrten <<

Feuerwehrzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt (soweit vorhanden). Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

16.5 Kinderspielplatz <<

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

16.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einem Sichtschutz von drei Seiten versehen (Doppelstabmattenzaun).

17. Baureinigung <<

Vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Bauendreinigung – keine Grundreinigung. Sollten Arbeiten in Eigenleistung oder durch Fremdfirmen durchgeführt werden, obliegt die Reinigung dem Auftraggeber bzw. der Fremdfirma.

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, Lieferengpässe 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 Rolltore, 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, Aufzugsanlage, Lüfter, Garagentor, das Dach, die Begrünung usw. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

18.6 Sonderwünsche & Bemusterung<<

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind grundsätzlich mit dem Bauträger 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. Bemusterungen erfolgen – soweit möglich – in einer lokalen Ausstellung. Auch die als „Hausmarke“ bezeichneten Objekte können hier besichtigt werden. Sonderwünsche anstatt der Hausmarke sind ggf. gegen Mehrpreis möglich, soweit technisch umsetzbar. Leistungen, die nicht bemustert wurden, werden im Standard gem. Bauleistungsbeschreibung und der Teilungserklärung beigefügten Planung ausgeführt.

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 KFW40-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. In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

19. Anhang - Richtig Heizen & Lüften <<

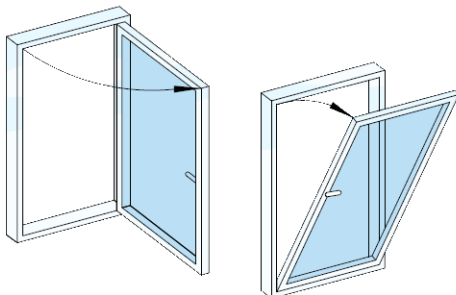
Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab – die so genannte Restbaufeuchte.

Hinweis zur Tauwassergefahr:

Es ergeben sich insbesondere in nicht beheizten Räumen - vor allem im Frühjahr und Sommer - Lüftungsprobleme mit Tauwassergefahr. Durch das sich nur langsam erwärmende Erdreich werden nicht beheizte Räume bis weit ins Jahr kühl gehalten. Gelangt nun warme Außenluft in den nicht beheizten Raum, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den Wänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. Kühle Nebenräume sollten deshalb in der Übergangszeit nur nachts gelüftet werden. Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter wie Papier oder Leder und andere hochwertige Güter, eignen sich solche Räume nicht.

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 ein Aquarium

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.

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