

Bauleistungsbeschreibung

Stand 23.11.2020

NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIENHÄUSERN

25 Wohnungen, 12 Garageneinstellplätze, 18 Carporteinstellplätze, 5 Außenstellplätze

Bauanschrift: Offerstraße 43, 42551 Velbert

Ein Bauprojekt der Exklusiv Wohnbau Mülheim a.d. Ruhr GmbH



Bild dient nur zur Veranschaulichung

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 Kellergeschoss & Tiefgarage.....	6
4.4 Wände Erd- & Obergeschosse.....	6
4.5 Geschossdecken	6
4.6 Treppen	7
5. Dach	7
5.1 Dachkonstruktion	7
5.2 Klempnerarbeiten	7
6. Fassade	7
6.1 Vollwärmeschutz	7
6.2 Außenputz	7
7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren	7
7.1 Fenster im Kellergeschoss	8
7.2 Fensterbänke außen.....	8
7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich	8
7.4 Fensterbänke innen.....	8
7.5 Sonnenschutz	8

8. Türen.....	9
8.1 Innentüren Kellergeschoss	9
8.2 Haustüren.....	9
8.3 Wohnungseingangstüren	9
8.4 Innentüren	9
8.5 Schließanlage.....	9
8.6 Aufzug als Scherenhubtisch zur Tiefgarage	9
9. Innenausbau	10
9.1 Innenputz	10
9.2 Treppenhaus	10
9.3 Treppenhausgeländer	10
9.4 Estriche.....	10
9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl	10
9.6 Malerarbeiten	11
10. Heizung & Warmwasserversorgung.....	11
11. Lüftung.....	11
12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen.....	12
13. Sanitäre Ausstattung.....	12
13.1 Sanitäre Rohinstallation	12
13.2 Ausstattung Bad	12
13.3 Ausstattung Gäste-WC	15
13.4 Ausstattung Küche	15
13.5 Außenzapfstellen.....	15
13.6 Wasserversorgung.....	15
13.7 Abwasserentsorgung.....	15
14. Elektrische Ausstattung.....	16
14.1 Grundsätzliches	16
14.2 Elektroversorgung	16
14.3 Elektroinstallation Kellerflure	16
14.4 Elektroinstallation Treppenhaus	16
14.5 Elektroinstallation Hauseingang.....	16
14.6 Elektroinstallation Tiefgarage.....	16
14.7 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur	16
14.8 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Essen / Kochen	17
14.9 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer	17

14.10	Elektroinstallation Wohnung Ankleidezimmer	17
14.11	Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer	17
14.12	Elektroinstallation Wohnung Abstellraum / Abstellfläche.....	17
14.13	Elektroinstallation Wohnung Bad.....	17
14.14	Elektroinstallation Wohnung Gäste-WC.....	17
14.15	Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	18
14.16	Klingel- & Briefkastenanlage	18
14.17	Fernseh- & Telefonanschluss	18
15.	Technische Ausstattung	18
15.1	Aufzug / Lift	18
16.	Außenanlage.....	18
16.1	PKW-Stellplätze	18
16.2	Geh- & Radwege	18
16.3	Fahrradstellplätze.....	18
16.4	Feuerwehrezufahrten	19
16.5	Kinderspielplatz	19
16.6	Mülltonnenplatz.....	19
17.	Baureinigung.....	19
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.....	20
18.6	Sonderwünsche	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 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, Wärmeschutznachweis, Statiknachweis, Energieeinsparnachweis und statischen Berechnungen.

2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Bauantrag)
- 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 Leitungsräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanung 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 für Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig (180 € je Wohneinheit) in Auftrag gegeben werden.

4.2 Fundamente <<

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

4.3 Betonsohle <<

Betonsohle aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und mit Eisenarmierung, nach statischem Erfordernis mit umlaufendem Fundamentanker.

4.4 Wände Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk (Kalksandstein), oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung 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, oder um dem Erdbebenschutz sowie Schallschutz zu genügen.

4.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden nur die Elementfugen im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. Die übrigen Flächen der Deckenunterseiten in den Wohnetagen werden tapezierfähig, nicht gespachtelt übergeben.

4.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

5. Dach <<

5.1 Dachkonstruktion <<

Die Flach-/Pulldachkonstruktion erhält einen Dachstuhl aus Nadelholz gemäß statischer Berechnung und wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (Wärmeschutznachweis) gedämmt und fachmännisch abgedichtet (PVC- oder Bitumenschweißbahn). Die Dachüberstände/Untersichtschalungen werden mit PVC (Paneele) verkleidet.

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 (WDVS) wird mit Armierungsgewebe in einer Spachtelschicht ausgeführt und mit einem Außenputz versehen. Die Ausführung erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis. Teile der Fassade werden mit Klinker oder Klinkerriemchen versehen.

6.2 Außenputz <<

Der Außenputz wird als 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 ausgeführt. Drehrichtung wird vom Bauträger festgelegt. Änderungen können in Anspruch genommen werden, solange die Fenster noch nicht bestellt sind. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbem vorkommen.

7.1 Fenster im Kellergeschoss <<

entfällt

7.2 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff außen in weiß oder dunkelgrau/anthrazit je nach Anstrich der Fassade nach Wahl des Bauträgers, innen 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.

Je nach Bauausführung sind im Dach- Staffelgeschoss / Penthouse die bodentiefen Fenster mit einer Stufe auf die Dachterrassen von bis zu 18 cm bautechnisch notwendig. Eine Barrierefreiheit kann deshalb ausgeschlossen sein. Sollte diese notwendig / gewünscht sein, ist dies zu jedem Bauvorhaben und jeder einzelnen Wohnung vor dem Kauf der Wohnung individuell zu prüfen.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittstufe von 15 cm Höhe auf 5 cm Höhe zu reduzieren, wird dadurch zwar nicht die DIN 18040-2 (Barrierefreiheit), aber die entsprechende Dachdecker-Richtlinie des deutschen Dachdeckerhandwerks eingehalten. Der Käufer erklärt sich damit ausdrücklich einverstanden.

7.4 Fensterbänke innen <<

Granit, Marmor oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke.

7.5 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter. Treppenhaus-, runde oder spitz zulaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden verbaut.

Durch den Elektroantrieb an den Rollläden der Wohnungen wird an den Fenstern / Türen, die als 2. Rettungsweg dienen und durch ein Rollo verschlossen werden können, nach Vorgabe der zum Bauantrag gültigen Landesbauordnung und/oder Vorgabe der lokalen Feuerwehr zusätzlich zum elektrischen Antrieb eine Handkurbel verbaut, welche die Öffnung der Rollos bei Stromausfall ermöglicht.

8. Türen <<

Türen werden gemäß den Abgeschlossenheitsplänen ausgeführt.

8.1 Innentüren Untergeschoss <<

entfällt

8.2 Haustüren <<

Das Türelement im Haupteingang erhält einen Obertürschließer und wird in Aluminium ausgeführt, Türfüllung mit Verbund-Sicherheitsglas. 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), Sicherheitsbeschlag (Panikschloss) und elektrischer Türöffner.

8.3 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „weiß“. Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellerbereich und inkl. Spion. Drückergarnitur in Edelstahl.

8.4 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren, Türhöhe ca. 2,10 m. Es kann zwischen den Ausführungen Buche, Ahorn, CPL Weiß oder Esche-weiß gewählt werden. Eventuelle Glasausschnitte oder Sonderwünsche in den Türen werden gesondert abgerechnet. Der Maximalpreis pro Tür, inkl. Drücker beträgt 220 €, inkl. MwSt.

8.5 Schließanlage <<

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und Kellerersatzraum. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

8.6 Aufzug als Scherenhubtisch zur Tiefgarage<<

entfällt

9. Innenausbau <<

9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Gipsputz oder Kalkzementputz an den Wänden ausgeführt. Die Stärke beträgt ca. 1,5 cm. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schwere Tapeten, Rauhfaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz aufgetragen. Tapezierarbeiten werden in Eigenleistung vom Kunden erbracht.

9.2 Treppenhaus <<

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche werden gefliest. Trittstufen und sichtbare Abschlusskanten erhalten eine Edelstahlleckschutzschiene. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt. Die Treppenhäuser werden glatt verputzt, tapeziert und weiß gestrichen. Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

9.4 Estriche <<

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

9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

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

Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 22,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis max. 10 m²) Dielen und Abstellräume in den Wohnungen. Bei Mindermengen (offene Küche) erfolgt keine Erstattung.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 22,00 € 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 Ecken werden als PVC-Profil ausgeführt.

Die Verlegung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt im geraden Verband (keine Diagonalverlegung). Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen auf Kundenwunsch wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € brutto je m² Fliesenfläche ausgestellt.

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.

9.6 Malerarbeiten <<

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

10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird durch einen Anlagenbetreibercontractingvertrag ein zentrales Blockheizkraftwerk installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher, zentrale oder dezentrale Frischwasserstation(en). Der Anlagenbetreiber wird als Eigentümer die vorgenannte Wärmeerzeugungsanlage betreiben.

Der Verkäufer wird zu diesem Zweck einen Wärmeservicevertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren (mit Verlängerungsoption) mit einem Fachunternehmen abschließen. Die jeweiligen Enderwerber treten in alle Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Wärmeservicevertrag des Verkäufers ein. Der Anlagenbetreibercontractingvertrag wird der Teilungserklärung hinzugefügt.

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 Verbrauchsabrechnung wird über geeichte Wasser- und Wärmemengenzähler getrennt je Wohneinheit erstellt (Hausverwaltung bzw. Stadtwerke/Abrechnungsunternehmen). Die erforderlichen Zähler sowie Rauch-/Feuerwarnmelder werden im Mietservice inkl. Wartung gestellt.

11. Lüftung <<

Die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WC's erfolgt über eine Zwangsentlüftung. Die Luftzufuhr erfolgt über ALD (Außenluftdurchlässe), verbaut in den Rollladenkästen, an den Fenstern oder auf der Wand nach Wahl des Bauträgers. 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 der jeweiligen Wohnung pauschal ausgelegt. Ein individuelles Lüftungskonzept (kostenpflichtig) kann auf Wunsch des Erwerbers erstellt werden. Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungsbeeinträchtigungen 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.

Die Balkonbrüstung wird in lackiertem, pulverbeschichtetem oder verzinktem Stahl (alternativ Edelstahl) und einer Sichtverblendung aus Milchglas geliefert. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemauert werden, gemäß den bautechnischen Vorschriften. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl (alternativ aus Aluminium) mit 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 ein Waschmaschinen Anschluss und ein Abfluss installiert. Im Heiz-/ Technikraum wird 1 allgemeines Ausgussbecken und 1 allgemeiner Kaltwasseranschluss wird zusätzlich montiert.

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.

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 Ausstattung des Bades ausschlaggebend. 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.

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**



Badewanne - sofern in der Planung vorgesehen:

1 Acrylbadewanne: (ca. 170 cm x 70 cm bis ca. 180 cm x 80 cm je Platzangebot) z. B. Hausmarke

1 Einhand-Wannenbatterie für Wandmontage inkl. Handbrause

Hersteller: Grohe – Kollektion: Eurocube



- 1 flache Duschwanne: mind. 90 cm x 90 cm mit Ablauf inkl.
- 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta

- 1 Echtglas-Duschabtrennung (Materialpreis bis max. 550,00 € inkl. MwSt.) – Hausmarke
- Bodenebene Dusche – z. B. gefliest o. Keramik – gegen Aufpreis möglich



- 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



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**

(soweit lt. Planung vorhanden)

13.4 Ausstattung Küche <<

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

13.6 Wasserversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

13.7 Abwasserentsorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14. Elektrische Ausstattung <<

14.1 Grundsätzliches <<

Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß
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. 7.5
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 Kellerflure <<

entfällt

14.4 Elektroinstallation Treppenhaus <<

Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (AZ).
Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr. Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster und auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten).

14.5 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

14.6 Elektroinstallation Kellerersatzräume <<

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

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 Telefonleerrohr mit Leitung (mit nach örtlich verfügbarem Dienstleister)
1 elektrischer Haustüröffner / Videogegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

14.8 Elektroinstallation Wohnungen Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

3 Deckenbrennstellen in E/A
12 Steckdosen
1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers
1 Anschluss für Elektroherd
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Dunstabzug
1 Anschluss für ein Kochfeld

1 Anschluss für Kühlschrank

14.9 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)

4 Steckdosen

1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers

14.10 Elektroinstallation Wohnungen Ankleidezimmer <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose

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

1 Deckenbrennstelle in E/A

4 Steckdosen

1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers

14.12 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Abstellfläche <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose u. L.

14.13 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Doppelsteckdose

1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken

1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine und Trockner

14.14 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC <<

1 Decken- oder Wandbrennstelle in E/A

1 Steckdose u. L.

14.15 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

1 Wandauslass für Außenleuchte (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.

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.

16. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. 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. Garageneinstellplätze im Gebäudekörper integriert, mit Sektional- oder Schwingtor und elektrischem Torantrieb nach Wahl des Bauträgers. Carporteinstellplätze in Carport-Mehrfachanlagen. Holzkonstruktion – soweit notwendig mit Dachbegrünung inkl. den Seitenwänden (Seitenwände nicht in voller Carporthöhe) im Außenbereich inklusive (keine Seitenwände zwischen den Parkplätzen).

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.

16.3 Fahrradstellplätze <<

Es werden gemäß dem Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt. Fahrradstellplatzüberdachung im Außenbereich als Holzkonstruktion o. alternativ in verzinktem Stahl (alternativ Aluminium) ausgeführt.

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 ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt, soweit zwingend erforderlich.

16.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert.

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 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, 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.

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

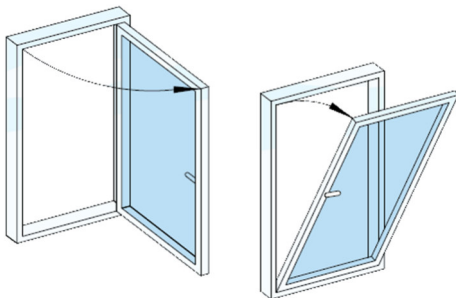
In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

19. 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 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



Wir verwirklichen Wohnträume

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