

Vorläufige Bauleistungsbeschreibung

Stand 08.07.2022

NEUBAU VON EINEM MEHRFAMILIENHAUS

Mit 20 Wohnungen und 30 Außenstellplätzen

Bauanschrift: Wernapi-Ring 2, 4, 18, 20, in 49152 Bad Essen

Ein Bauprojekt der Schwenkor Immobilien GmbH

Partner der Exklusiv-Wohnbau



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 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	7
6. Fassade	8
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 Haustüren.....	8
8.2 Wohnungseingangstüren	8
8.3 Innentüren	8
8.4 Schließanlage.....	9
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.....	11
13.1 Sanitäre Rohinstallation	11
13.2 Ausstattung Bad	11
13.3 Ausstattung Gäste-WC	14
13.4 Ausstattung Küche	14
13.5 Außenzapfstellen.....	14
13.6 Wasserversorgung.....	14
13.7 Abwasserentsorgung.....	14
14. Elektrische Ausstattung.....	14
14.1 Grundsätzliches	14
14.2 Elektroversorgung	14
<u>16.5</u> Elektroinstallation Waschaum	14
14.3 Elektroinstallation Treppenhaus	14
14.4 Elektroinstallation Hauseingang.....	15
14.5 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur	15
14.6 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Essen / Kochen	15
14.7 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer	15
14.8 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer	15
<u>16.14</u> Elektroinstallation Wohnungen	15
14.9 Elektroinstallation Wohnung Abstellraum / Hauswirtschaftsraum	15
14.10 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	15
14.11 Elektroinstallation Wohnung Gäste-WC.....	15

14.12 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	16
14.13 Klingel- & Briefkastenanlage	16
14.14 Fernseh- & Telefonanschluss	16
14.15 Infrastruktur für Elektro-PKW	16
15. Technische Ausstattung	16
15.1 Aufzug / Lift	16
16. Außenanlage.....	16
16.1 PKW-Stellplätze	17
16.2 Geh- & Fahrwege	17
16.3 Fahrradstellplätze.....	17
16.4 Feuerwehrezufahrten	17
16.5 Kinderspielplatz	17
16.6 Mülltonnenplatz	17
17. Baureinigung.....	17
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
18.5 Wartungspflicht.....	18
18.6 Sonderwünsche & Bemusterung.....	19
18.7 Wohnraumlüftung.....	19
19. Anhang – Richtig Heizen & Lüften	20
(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 Außenanlagenplan die der Teilungserklärung beigelegt 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 Energieeffizienz-Haus entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – KfW 40 erstellt.

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 wärmedämmte 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. In dem Heizungs- und Technikraum werden die Elementfugen nicht 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 Dach-/Staffelgeschosse erfolgt im Sparrenverlauf mit Gipskartonplatten.

Die Flachdachkonstruktion (Loggia) mit Attikaabschluss erhält eine Gefälledämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet (z. B. mit Bitumenbahn).

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 Reibeputz 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 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 Erwerbern vorkommen.

7.1 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Klinker oder Aluminium ausgeführt, wie. Die Auswahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff – nach Wahl des Bauträgers – außen weiß oder anthrazit, 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 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 oder Kunststein nach Wahl des Bauträgers, 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. 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 Haustüren <<

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.

8.2 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, mit einer Oberfläche in CPL „Weiß“, außenliegende Türelemente werden in Kunststoff „Weiß“ ausgeführt. Die Tür erhält eine absenkbare Schalllex-Schiene im Türschwellerbereich und eine Drückergarnitur in Aluminium oder Edelstahl.

8.3 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt 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, sowie KIWA-/Rollatoren-/Fahrradraum werden mit 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 nach Wahl des Bauträgers im Kaufpreis ein schwimmend verlegter Klick- oder Klebevinyl (nicht schwimmend) 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 & Bodenbelag Gemeinschaftsräume <<

Die Wände im Technik-/Heizungsraum werden auf dem vorhandenen Untergrund weiß gestrichen. Der KIWA-/Rollatorenraum erhält einen Kalkzementputz und wird auf dem vorhandenen Untergrund weiß gestrichen. Der Fußboden vom Technik-/Heizungsraum wird mit einer Beschichtung versehen. Die Beschichtung kann bei unterschiedlichen Belastungen einen höheren Abrieb aufweisen. Dies stellt keinen Mangel dar. Der Fußboden vom KIWA-/Rollatoren-/Fahrradraum wird nach Wahl des Bauträgers gefliest.

Die Treppenhauswände werden mit einem Rauputz oder Strukturputz versehen.

Die Deckenunterseiten der Treppenhäuser werden tapeziert u. weiß gestrichen.

Die Maler- bzw. Tapezierarbeiten Wand und Deckenunterseiten in den Wohnungen erfolgen mit Raufaser-Tapete inkl. weißem Anstrich.

10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird eine zentrale Wärmepumpe (Luft/Wasser) verbaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher oder einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen.

Elektronische Temperatursteuerung mit Außentemperaturfühler, Tag-/ Nachtprogramm.

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 oder WPC Belag (nach Wahl des Bauträgers).

Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung aus Glas in Milchglas Optik verbaut. Die Brüstung im Dachgeschoss wird massiv gemauert. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Balkon wird frei hängend, oder mit Beton- oder Stahlstützen verbaut. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

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 wird im Abstellraum 1 Kaltwasseranschluss mit Kaltwasserzähler (wird durch Ableseunternehmen eingebaut) 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 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: (ca. 60 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

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



1 gefliester Duschbereich inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers – Fläche ca. 120 x 120 cm einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta

Bei den Wohneinheiten/Sondereigentum Nr. 9 und 10 wird zusätzlich ein (1) weiterer gefliester Duschbereich inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers hergestellt – Fläche ca. 90 x 120 cm einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta

Eine Badewanne ist optional auf Anfrage gegen Mehrpreis möglich.



Eine Duschtrennung ist nicht Bestandteil der Bauleistung.

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



13.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit lt. Planung vorhanden) <<

1 Tiefspül - Hänge-WC- spülrandlos - **Hersteller: Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste (Hausmarke)
(Drückerplatte: 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-S-Size**

13.4 Ausstattung Küche <<

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

13.5 Außenzapfstellen <<

Erdgeschosswohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle

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

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 Treppenhaus <<

Hauseingangs- und 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)

14.4 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungssensor.

14.5 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)

14.6 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

14.7 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

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

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

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

14.9 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Hauswirtschaftsraum <<

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

14.10 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

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

14.11 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC (soweit lt. Planung vorhanden) <<

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

14.12 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

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

14.13 Klingel- & Briefkastenanlage <<

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

14.14 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.

14.15 Infrastruktur für Elektro-PKW<<

Um einen späteren Anschluss einer Ladestation zu ermöglichen, wird nach Wahl des Bauträgers ein Leerrohr zu jedem PKW-Stellplatz gelegt. Darüber hinaus wird - in einem Gemeinschaftsraum (z. B. Heizung-/Technikraum) - eine Fläche für den Anschluss eines Lademanagements freigehalten.

Informationen zum Hausanschluss (Strom) werden aktuell beim Versorger eingeholt. Ein Konzept für die Stromversorgung wird derzeit erarbeitet.

Ladestationen, Lastenmanagement, 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 genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens erfolgt 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 mit Verbund-, Uni-Ökosteinpflaster oder mit Rasengittersteinen hergestellt.

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 <<

gemäß EG-Plan werden Fahrradstellplätze im Gemeinschaftsraum (KIWA-/Rollatoren-/Fahrradraum) hergestellt.

16.4 Feuerwehzufahrten << ImmoKonzept

Feuerwehzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt. 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 von drei Seiten versehen.

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, Schmierer, 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.
- ↗ der Tiefgaragenboden

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 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. 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. 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 <<

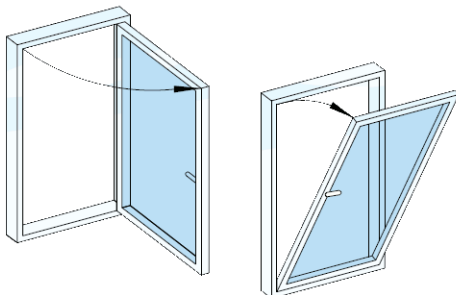
Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab – die so genannte Restbaufeuchte.

Hinweis zur Tauwassergefahr:

Es ergeben sich insbesondere in den Kellerräumen - vor allem im Frühjahr und Sommer - Lüftungsprobleme mit Tauwassergefahr. Durch das sich nur langsam erwärmende Erdreich wird der Keller bis weit ins Jahr kühl gehalten. Gelangt nun warme Außenluft in den Kellerraum, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den kalten Kellerwänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. Keller und kühle Nebenräume sollten deshalb in der Übergangszeit nur nachts gelüftet werden. Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter wie Papier oder Leder und andere hochwertige Nutzungen, eignet sich der Keller nur, wenn er beheizt wird.

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