

BAUBESCHREIBUNG

„Wohnen am See“



Bauvorhaben	Neubau eines 10-Familienhaus mit Tiefgaragenstellplätzen, EG-, OG- und DG-Wohnungen
Bauort	78351 Bodman-Ludwigshafen Sommerhalde 1-3
Energiestandard	KfW- 55 Standard; gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, Teil 2 2016 mit Energiepass

Inhaltsverzeichnis

0. Allgemeines	5
1. Planung und Bauleitplanung	5
1.10 Bauantrags- und Genehmigungsverfahren	5
1.20 Bauleitung	6
1.30 Planung	6
2. Rohbau	6
2.10 UG/TG	6
2.11 Kellergrundleitungen	6
2.12 Abdichtungsarbeiten	6
2.13 Verbauarbeiten	6
2.14 Gründung	6
2.15 Umfassungswände und Bodenplatte	6
2.16 Innenwände	6
2.17 Geschosdecken	6
2.20 Erd-, Ober- und Dachgeschosse	7
2.21 Außenwände	7
2.22 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände	7
2.23 Nichttragende Innenwände	7
2.24 Außenliegende Treppenhauseinrichtungen	7
2.25 Balkone	7
2.26 Geschosshöhe	7
3. Dachkonstruktion/ Dacheindeckung	7
3.10 Dach	7
3.20 Blechenerarbeiten	7
4. Fassade-Außenputz	8
4.10 Hauptfassade	8
5. Heizungsinstallation	8
5.10 Heizung	8
6. Sanitärinstallation	8
6.10 Wasserleitungen	8
6.11 Küchen Zuführung	9
6.20 Lüftung	9
6.30 Sanitäreinrichtungen	9
6.31 Badezimmereinrichtung	9

6.40 Hauswirtschaftsraum im UG.....	15
7. Elektroinstallation	15
7.10 Stromzufuhr und Installation.....	15
7.20 Potentialausgleich	15
7.30 E-Mobility	15
7.40 Zählung	15
7.50 Leitungen.....	16
7.60 Ausstattung der Allgemeinbereiche.....	16
7.61 Ausstattung der Wohnung/ der einzelnen Räume	16
7.70 Multimedia	18
7.71 Videosprechanlage.....	18
7.80 Rauchmelder	18
7.90 Stromzähler.....	18
8. Ausbau und Ausstattung	18
8.10 Außenfensterbänke	18
8.20 Innenfensterbänke.....	18
9. Maler- und Innenputzarbeiten.....	18
9.10 Oberflächen Wohnungen	18
9.20 Oberflächen UG/TG.....	18
9.30 Kellertüren	18
9.40 Balkone.....	18
10. Fenster, Fenstertüren, Haustüren.....	19
10.10 Fenster- und Fenstertüren	19
10.20 UG-/TG-Fenster	19
10.30 Rolläden/Jalousien	19
10.40 Estrich	19
11. Türen.....	19
11.10 Haustüren	19
11.20 Innentüren	19
11.30 Kellertüren	19
11.40 Schließanlage	19
11.50 Briefkastenanlage.....	20
12. Fliesenarbeiten	20
12.10 Bad.....	20
12.20 Gäste-WC/ Bad	20

12.30 Küche	20
12.40 Treppenhaus, Treppen	20
13. Bodenbelagsarbeiten	20
13.10 Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gast	21
13.20 WC und Bad	21
13.30 Kellerräume	21
14. Schlosserarbeiten	21
14.10 Balkongeländer	21
14.20 Treppenhausgeländer/ Geländer Außenbereich	21
14.30 Roste und Gitter	21
15. Außenanlage und Tiefgarage	21
15.10 Wege Platten und Pflasterbelag	21
15.20 Garten Pflanzarbeit	21
15.30 Oberflächen Tiefgarage	22

0. Allgemeines

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und 17 Tiefgaragenstellplätzen.
4-geschossige, massive Bauweise mit Mansardendach.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus mit derzeit geltendem Effizienzhausstandard E55 gemäß EnEV 2014 - Stand 01.01.2016 errichtet.

Die Leistungsbeschreibung erfolgt gemäß den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie gemäß den Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung. Es gelten die aktuell anerkannten Regeln der Technik. Die Übergänge (Höhendifferenz) zwischen den Terrassen-/Balkonbelägen zum Fußboden innen werden mit einer Schwelle von max. 5cm ausgeführt. Entsprechend DIN 18531-5 „Abdichtung von Dächern sowie von Balkonen“ und den „Regeln für Abdichtungen“ des deutschen Dachdeckerhandwerks sind hier größere Höhendifferenzen vorgegeben bzw. gefordert. Der Kaufinteressent wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Detailausbildung nicht den vorgenannten Richtlinien entspricht.

Abweichungen durch behördliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar. Diese technischen Notwendigkeiten können Auswirkungen im Sondernutzungsrecht nach sich ziehen wie z.B.:

- Lüftungsöffnungen aus der Tiefgarage über Luft- und Lichtschächte im Bereich der Gartenflächen
- Aufstellflächen für Rettungswerkzeug der Feuerwehr (diese Bereiche sind von Hecken und Sträuchern freizuhalten)
- Anlagen zur Regenwasserregulierung und Regenwasserbewirtschaftung (Einläufe, Revisionsöffnungen, Sickermulden etc.)

Lage, Größe und Anzahl solcher behördlichen Auflagen liegen im Ermessensspielraum der zuständigen Institutionen und müssen vom Bauträger umgesetzt und von den Käufern geduldet werden.

Die in den Unterlagen (Exposé) dargestellte Farbgestaltung der Fassaden, Dächer und sonstigen Bauteile sind Vorschläge aus Sicht des Bauträgers und sind – auch auf Grund der Druck- und Farbwiedergabe – nicht Vertragsbestandteil. Die Festlegung der Gestaltung der Fassaden und der Oberflächen im Allgemeinbereich erfolgt durch den Bauträger.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einrichtungsgegenstände sind nur im Lieferumfang enthalten, sofern sie ausdrücklich Bestandteil der Leistungsbeschreibung sind. Für den Leistungsumfang der sanitären Einrichtungsgegenstände sind die Baupläne im Maßstab M 1:100 gültig.

Bezüglich des Schallschutzes der Wohnungen untereinander werden die Tabellenwerte der DIN 4109 Beiblatt 2(Erhöhter Schallschutz) zugesichert und vereinbart.

Der Baustrom und die Müllentsorgung werden bis zur Wohnungsübergabe vom Bauträger übernommen.

1. Planung und Bauleitung

1.10 Bauantrags - Genehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde liegt vor.

1.20 Bauleitung

Die Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegen in den Händen des Bauträgers. Die erforderlichen baupolizeilichen Abnahmen, die Einmessung des Schnurgerüsts bzw. Absteckung des Baukörpers werden vom Bauträger in Auftrag gegeben.

1.30 Planung

In den Erwerbskosten sind folgende Planungskosten und Gebühren enthalten:

- behördliche Genehmigungsgebühren
 - komplette Architektenleistung
 - Tragwerksplanung
 - Wärmeschutzberechnung
 - Vermessungsgebühren
 - behördliche Abnahmen soweit erforderlich
 - Werkplanung
 - Herstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas
-

2. Rohbau

Durchführung der kompletten Erdarbeiten.

Baugruben- und Fundamentaushub samt Abfuhr sowie Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Fertigplanie des Geländes.

2.10 UG/TG

2.11 Kellergrundleitungen

Die Abwasserleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) werden als Kunststoffrohre (KG 2000) mit einem Durchmesser von ca. 100-150 mm verlegt, inklusive Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Durchführung der Entwässerung im Grundstück erfolgt gemäß Werkplanung.

2.12 Abdichtungsarbeiten

Die Abdichtung erfolgt nach Maßgabe des zu erstellenden Bodengutachtens. Die Dichtigkeit ergibt sich aus der Beanspruchungsklasse entsprechend dem Bodengutachten.

2.13 Verbauarbeiten

Die eventuell erforderlichen Verbauarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

2.14 Gründung

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen. UG/TG-Außen- und Innenwände werden als Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Erdung erfolgt nach VDE-Richtlinien.

2.15 Umfassungswände und Bodenplatte

Das UG wird in WU-Beton als weiße Wanne entsprechend den Erfordernissen hergestellt.

Der gesamte TG-Boden wird betonglatt geschleibt oder geglättet ausgeführt und erhält eine Beschichtung inkl. Sockel an Wänden und Stützen gem. DIN.

Die UG-Nebenräume (Schleuse, Flur, Kellerräume, Technikraum, Waschaum, Fahrrad-/Kinderwagenraum) erhalten einen Anstrich (siehe Punkt 13.30).

2.16 Innenwände

Die Trennung der Abstellräume im UG erfolgen über ein Kellertrennwandsystem (z.B. Fa. Braun).

2.17 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivplattendecken ausgeführt (Fertigteilelemente). Die Deckenstärke erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen.

2.20 Erd-, Ober- und Dachgeschosse

2.21 Außenwände

Sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse werden als Kalksandstein-Mauerwerk oder teilweise als Stahlbetonwände nach den Angaben des Statikers ausgeführt. Die Wandstärke wird nach den statischen Erfordernissen angepasst.

2.22 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände

Kalksandstein-Mauerwerk mit einer Dicke nach Erfordernis von Schallschutz und Statik oder als Stahlbetonwände nach Angaben des Statikers.

2.23 Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände in den aufgehenden Geschossen erfolgen als 10cm starke Leichtbauwände.

2.24 Außenliegende Treppenhauanlagen

Die Erstellung der außenliegenden Treppenhauanlagen erfolgen nach Werkplanung als thermisch getrenntes und schallentkoppeltes Außenbauteil ohne Wärmedämmverbundsystem in Sichtbetonausführung. Die Treppenanlage erfolgt ebenfalls als Sichtbetonfertigteile mit Kantenschutz, Anti-rutsch Oberfläche und schalltechnisch entkoppelt.

2.25 Balkone

Balkone: Stahlbetonfertigteile/-halbfertigteile ggf. mit einer umlaufenden Aufkantung. Diese werden thermisch getrennt oder thermisch umschlossen an den Geschossdecken befestigt. Die Unterseite ist zum Aufbringen eines Anstrichs sauber abgezogen. Die Entwässerung erfolgt über einbetonierte Einläufe als Rohr-in-Rohr-System mit Anschluss an die Fallrohre. Die Rinnen an den Türen sowie die Trittschallentkoppelung erfolgen nach technischer Erfordernis.

Belag: Keramikfliesen oder Terrassenplatten auf Schienensystem max. 60cm x 60cm

2.26 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ergibt sich aus den genehmigten Plänen. Die lichte Raumhöhe der einzelnen Geschosse ergibt sich aus den Werkplänen. Das Dachgeschoss ist bis unter den First offen gestaltet. Die Maße können entsprechend den Toleranzen abweichen.

3. Dachkonstruktion/ Dacheindeckung

3.10 Dach

Das Dach wird in hochwertiger Zimmermannskonstruktion als Mansardendach errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt in grauen/anthraziten Dachziegeln. Wo erforderlich erfolgt eine Titanzinkeindeckung.

Der Dachstuhl wird mit Zwischensparrendämmung ausgeführt. Zusätzlich wird eine Aufdachdämmung verlegt (nach EnEV). Die Dachsperrren sind raumseitig mit Rigips beplankt und mit einer Schattenfuge entlang der Wände ausgebildet, die Balken sind somit nicht sichtbar.

Die Dachuntersicht außen wird mit einer hochwertigen 3-Schichtplatte versehen und in weiß gestrichen.

3.20 Blechenerarbeiten

Die Dachabläufe sind ausreichend dimensioniert, die Regenfallrohre werden in Titanzink mit allen erforderlichen Formstücken bis zum Terrain eingebaut.

Wo erforderlich, erhalten die Dachaufbauten Blechverwahrungen aus Titanzink und erfolgen nach Maßgabe des Bauträgers.

4. Fassade-Außenputz

4.10 Hauptfassade

Die Hauptfassaden werden als Putzfassaden im Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol Hartschaum-Platten mit hell eingefärbtem (Hellbezugswert>20) mineralischem Putz (Körnung ca. 2-3mm) in Weiß oder Altweiß ausgeführt. Der Aufbau der Fassade ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis. Zusätzlich ist ein einmaliger Egalisierungsanstrich vorgesehen.

5. Heizungsinstallation

5.10 Heizung

Die Heizzentrale befindet sich in der Ebene des UG. Die Warmwasserbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über eine Luft Wasser Wärme Pumpe Fabrikat Alpha Innotec oder gleichwertig.

Für die Anlage wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen.

Dieser wird gemäß Teilungserklärung auf alle 10 Wohnungseigentümer nach 1000 – stel Miteigentumsanteilen umgelegt.

Jede Wohnung erhält im Flur separat einen Heizungsverteilerkasten für die Regulierung der Fußbodenheizung. Zudem erhält jede Wohnung einen elektronischen Wärmemesser zur Verbrauchsermittlung. Hierbei handelt es sich um gemietete Funkmessgeräte nach Wahl des Bauträgers.

Alle Aufenthaltsräume der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, in jedem Aufenthaltsraum zur individuellen Temperaturregelung. In den Wohnungen ist das Heizsystem so vorgerichtet, dass ein Wärmemengenzähler eingebaut werden kann. Die Installation der Messeinrichtungen für Heiz- und Gaszähler wird von der Hausverwaltung veranlasst, die Kosten sind von den jeweiligen Eigentümern zu übernehmen.

Die Bäder erhalten einen rein elektrischen Handtuchheizkörper.

6. Sanitärinstallation

6.10 Wasserleitungen

Die Kaltwasserleitungen und Warmwasserzuleitungen unter der UG-/TG-Decke werden als Kunststoffrohre verlegt. Steigstränge und Objektanschlussleitungen werden mit Kunststoffleitungen System Alpex (Rohr- in- Rohr) - oder gleichwertig - ausgeführt. In jeder Wohnung werden Unterputzzähler für Warm- und Kaltwasserzählung installiert. Die Wasseruhren werden, soweit sich diese in den Bädern befinden, wenn möglich unter dem Waschtisch montiert. Soweit die Käufer Waschtischunterschranke montieren lassen, müssen diese entsprechende Ausschnitte in den Rückwänden erhalten. Der Gesamtwasserverbrauch der Wohnanlage wird im Hausanschlussraum gezählt. Die erforderlichen Messgeräte werden durch den Verwalter für die Käufer auf deren Kosten angemietet.

Die Abwasserleitungen werden als Kunststoffleitungen hergestellt.

Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserableitungen werden nach DIN gedämmt. Die sichtbaren Leitungen im Keller werden mit einer aluminium-kaschierten Dämmung gedämmt und mit einem Kunststoffmantel umwickelt soweit notwendig.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Berücksichtigung der Regelungen bezüglich des Schalls und des Brandschutzes. Sämtliche Armaturen besitzen DVGW Zulassungen.

Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl, die dem Bauträger vorbehalten ist. Teilweise können Leitungen im UG durch die Kellerabtrennungen verlaufen.

Für den allgemeinen Gartenbereich wird pro Haus eine abschließbare Gartenbewässerung über die Allgemeinwasserzählung installiert.

6.11 Küchen Zuführung

Die Küchen Zuführung erfolgt mit Kalt- und Warmwasser sowie Ablaufrohr bis Innenkante Wand an der vorgesehenen Installationsstelle, Eckventile oder Stopfenverschluss, je nach Strangleitungsführung eventuell mit Eckventilzähler ausgestattet. Sofern bis zur Rohinstallation ein Küchenplan vom Käufer vorliegt, kann dieser berücksichtigt werden sofern der Fußbodenaufbau es zulässt. Ansonsten werden die Elektro- und Sanitärleitungen gemäß Werkplan ausgeführt.

6.20 Lüftung (gem. Lüftungskonzept)

Innen liegende Bäder und innen liegende WCs (falls vorhanden) werden nach DIN 18017-3 dezentral über Einzelraumlüfter mit einer Dauerabluft entlüftet (Fabrikat Limodor oder gleichwertig). Die Nachströmung der Luft bei innenliegenden Räumen erfolgt über Türunterschnitte aus der Wohnung und Nachströmelemente in den Fenstern oder der Fassade.

Das Lüftungskonzept ist gemäß DIN 1946-6 und DIN 18017-3 unter Beachtung der EnEV 2014 zu erstellen.

Die Dunstabzugshauben der Küchen werden mit Umluft betrieben.

Die geschlossenen Kellerräume im UG werden nach Erfordernis gesammelt mechanisch mit Einzellüftern entlüftet. Grundsätzlich ist eine natürliche Be- und Entlüftung über die Kellerfenster und die Kunststofflichtschächte anzustreben.

6.30 Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Werkplänen. Die Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Sonderwünsche, die von der Ausschreibung bzw. den Plänen abweichen, müssen schriftlich mitgeteilt werden. Hierfür wird ein Zuschlags-Honorar von 25 % auf die Mehrkosten erhoben. Grundsätzlich gilt der Brutto-Listenpreis des Herstellers. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach der Änderung.

Option Sanitärobjekte: Alternativ können andere Objektserien oder höhere Stückzahlen der Einrichtungsgegenstände gegen Mehrpreis eingebaut werden.

6.31 Badezimmer Einrichtung

Wohnungen 1 und 2:

Bad:

- 1 Bodengleich geflieste Dusche mit Rinnenablauf und Edelstahlabdeckung Größe 90/145cm
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300



- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter Isiflex Brauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos, Sigma 30 Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11
- 1 Aufsatzwaschtisch Laufen Pro A 60, Maße 60 x 47 weiß, mit Überlauf und Unterbau aus Wedi Platten verkleidet mit Bodenfliesen
- 1 Hans Grohe Metris 230, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 Keuco Edition 11 verchromter Handtuchhalter, zweifach
- 1 Kristallglasspiegel 90/60cm
- 1 Badewanne Duravit D Code 170/75cm, Acryl weiß
- 1 Hans Grohe Metris Unterputzarmatur, chrom
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter, Isiflex Bauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 verchromter Haltegriff ca. 32cm Keuco Edition 11



Gäste WC:

- 1 Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos, Sigma 30 Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11
- 1 Waschtisch Laufen Pro A 45, Maße 45 x 34 cm weiß, mit Überlauf und Kronenbach Designsiphon
- 1 Hans Grohe Metris 110, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 verchromter Handtuchring Keuco Edition 11
- 1 Kristallglasspiegel 60/80 cm



Wohnung 3 und 4

Bad:

- 1 Bodengleich geflieste Dusche mit Rinnenablauf und Edelstahlabdeckung Größe 120/100cm
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter Isiflex Brauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 Badewanne Geberit Renova 135/135, Acryl weiß
- 1 Hans Grohe Metris Unterputzarmatur, chrom
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter, Isiflex Bauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 verchromte Handtuchstange 100cm Keuco Edition 11
- 1 verchromter Haltegriff ca. 32cm Keuco Edition 11
- 1 Waschmaschinenanschluss Unterputz
- 2 Aufsatzwaschtische Laufen Pro A 60, Maße 60 x 47 weiß, mit Überlauf und Unterbau aus Wedi Platten verkleidet mit Bodenfliesen
- 2 Hans Grohe Metris 230, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 2 verchromte Handtuchhalter, zweifach Keuco Edition 11
- 1 Kristallglasspiegel 200/100 cm
- 1 Glastrennwand individuell nach Grundriss
- Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos, Sigma 30
 Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11



Dusche/WC:

- 1 Bodengleich geflieste Dusche mit Rinnenablauf und Edelstahlabdeckung Größe 90/90cm
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter Isiflex Brauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos, Sigma 30 Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11
- 1 Waschtisch Laufen Pro A 45, Maße 45 x 34 cm weiß, mit Überlauf und Kronenbach Designsiphon
- 1 Hans Grohe Metris 110, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 verchromter Handtuchring Keuco Edition 11
- 1 Kristallglasspiegel 60/80 cm



Gäste WC:

- 1 Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos, Sigma 30
Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11
- 1 Waschtisch Laufen Pro A 45,
Maße 45 x 34 cm weiß, mit Überlauf und
Kronenbach Designsiphon
- 1 Hans Grohe Metris 110, Einhebel-Waschtischmischer,
chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 verchromter Handtuchring Keuco Edition 11
- 1 Kristallglasspiegel 60/80 cm
- 1 Waschmaschinenanschluss Unterputz



6.40 Hauswirtschaftsraum im UG

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im UG

Es wird je Wohneinheit ein Aufputz-Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine im UG installiert. Trockner können auf den Waschmaschinen platziert werden. Jeder Hauswirtschaftsraum erhält ein Waschbecken mit Aufputzarmatur.

Waschbecken

- Ausgussbecken Alpe Stahl - oder gleichwertig
- Aufputzarmatur (Kaltwasser)



7. Elektroinstallation

7.10 Stromzufuhr und Installation

Die Stromzufuhr erfolgt über den vom Energieversorgungsunternehmen installierten Elektrizitätsanschluss. Der Hauptzählerschrank (Preisgruppe Fabrikat Hager oder gleichwertig) befindet sich im zentralen Elektroraum im UG des Gebäudes und ist zugänglich für jeden Käufer. Im Hauptzählerschrank wird eine 380 Volt/16 Ampere Steckdose installiert. Jede Wohnung erhält separat einen Elektrounterverteiler. Die Elektroinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Der Personenschutz wird über 2 FI-Schalter je Wohneinheit sichergestellt.

7.20 Potentialausgleich

Sämtliche Heizungs- und Sanitärleitungen usw. erfolgen über die Fundamenterdung gemäß VDE.

7.30 E-Mobility

Die Elektrofachplanung sieht im Bereich der TG pro Stellplatz eine Leerrohrinstallation für eine Entnahmestelle für Elektrofahrzeuge vor. Diese Leistung beinhaltet nicht das Liefern und die Montage der hierfür erforderlichen Elektroleitungen und Ladestation (Wallbox).

7.40 Zählung

Jede Einheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom (Treppenhaus und Flure, allgemeine Außenbeleuchtung etc.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Es wird ein zusätzliches Gemeinschaftszählerfeld im Hauptverteiler für Heizungsanlage geliefert, sofern erforderlich. Das Ablesen der Strommengen erfolgt vor Ort.

7.50 Leitungen

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Im UG/TG erfolgt die Installation als Aufputz Montage in entsprechenden Kabelkanälen bzw. -rohren gemäß Vorgabe des Bauträgers. Teilweise können Leitungen im Keller durch die Kellerabtrennwände der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume verlaufen.

7.60 Ausstattung der Allgemeinbereiche

Tiefgarage

Langfeldleuchte (Anzahl und Platzierung nach VDE)

Kellerräume

Schiffsarmatur

Treppenhaus und Flure

Deckenleuchten (Preisgruppe SLV), schaltbar über Bewegungsmelder (Anzahl und Platzierung nach VDE)

Außenanlage

Bodennahe Pollerleuchten (Anzahl nach Festlegung des Bauträgers)

Personenaufzug

Personenaufzug Otis Natural Advanced als Seil- bzw. Riemenaufzug je nach Anforderung der Baugenehmigung und Planung als 8-Personenaufzug mit einer Tragkraft von ca. 630kg. Die Ausführung des Innenbereichs ist nach Wahl des Bauträgers.

PKW Aufzug

PKW Aufzug Lödige Pegasos oder Gleichwertig. Tragfähigkeit 2.950kg. Fahrkorbgrößen (b x l x h) 2,60m x 5,70m x 2,10m. Mitfahrender Antrieb bestehend aus zwei frequenzgeregelten Flachgetriebemotoren mit je 4,0 kW. Tragmittel bestehend aus zwei Triplex Rollketten 12B-3.

7.61 Ausstattung der Wohnung/der einzelnen Räume

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung zur Aufnahme der Sicherungen, der Schaltgeräte sowie sonstiger Komponenten aufgebaut. Angebaut an die Verteilung ist ein Multimediafeld vorgesehen, in dem die passiven Netzwerkkomponenten eingebaut sind. Ein Montageplatz für Router wird hierbei berücksichtigt.

Generell wird jede Wohnung mit einem modernen Bussystem KNX ausgestattet. Hierüber werden die folgenden Steuerungsabläufe realisiert:

- Lichtschaltungen
 - Einzelraumregelungen – pro Heizkreis 1 Temperatursensor
 - Sonnenschutzsteuerungen – pro Raum 1 Jalousieschalter/Rollladen
 - Zentrale Funktionen für Sonnenschutz, Heizungsregelung und Beleuchtung
- Die im Nachfolgenden beschriebenen Lichtschalter sind größtenteils als KNX-Sensoren ausgeführt, die teilweise mehrere Funktionen beinhalten (z.B. Steuerung der Sonnenschutzanlage/Jalousien).

Wohn-,Esszimmer

LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planeintrag
1 Serienschaltung für Deckeneinbauleuchten
1 Steckdose unter Schalter
3 Doppel-Steckdosen
1 Dreier- Steckdose
1 Antennenanschluss
1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

Küche

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planeintrag
- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Micro oder Dampfgarer
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 7 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschlussdose 230/400V

Windfang/Garderobe

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planeintrag
- Schalter gem. örtlichen Gegebenheiten
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache
- 1 Tastensensor für zentrale Funktion

Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie links und rechts der Betten
- 2 Leuchtenauslässe über den Betten für Leselicht
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

Kinderzimmer/Gast

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

Bad

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planeintrag, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Leuchtenauslässe über Waschbecken
- 2 Doppelsteckdosen links und rechts der Waschbecken

Gäste-WC/Dusche

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planeintrag, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter bzw. am Waschbecken
- 1 Leuchtenauslass über Waschbecken

Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter

Terrasse / Balkon

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, von innen schaltbar, Schalter mit Kontrollleuchte
- 1 Balkonleuchte, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Steckdose

7.70 Multimedia

Für Telefon-, TV- und Internetempfang werden je Wohnung pro Zimmer eine anschlussfertige TV- und CAT 7 Netzwerk-Dose inkl. Kabelzuleitung in Leerrohren installiert.

7.71 Videosprechanlage

Eine Videogegegensprechanlage mit Innenstation-Farbmonitor mit Klingel und Türöffner. Etagenruftaster im Treppenhaus an der Wohnungsabschlusstür.

7.80 Rauchmelder

Gemäß LBO werden in Aufenthaltsräumen, in welchen bestimmungsgemäß Personen schlafen sowie in Fluren, über die Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen führen, batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die erforderlichen Rauchmelder werden durch den Verwalter der Käufer auf deren Kosten angemietet und gewartet.

7.90 Stromzähler

Sollten fernablesbare Stromzähler installiert werden, sind die Kosten der Einrichtung und Ablesung von den Käufern selbst zu zahlen.

8. Ausbau und Ausstattung

8.10 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als Aluminiumbänke pulverbeschichtet in Fensterfarbe ausgeführt.

8.20 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in sämtlichen Räumen (außer im UG-/TG-Bereich) in Agglo Marmor 20 mm stark, weiß ausgeführt. Überstand ca. 10 mm eingebaut.

9. Maler- und Innenputzarbeiten

9.10 Oberflächen Wohnungen

Die Innenwände im Bereich der Wohnungen im EG, OG und DG erhalten einen einlagigen Maschinengrundputz auf Kalkzementbasis, darauf eine streichfähige Oberfläche mit einem Filzfeinputz 1mm Körnung und einen hochwertigen Anstrich in Weiß. Die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen.

9.20 Oberflächen UG/TG

Die Wand- und Deckenfugen im UG/TG sind sichtbar ohne verspachteln und ohne verputzen. Die sichtbaren Wandoberflächen werden einmalig mit Dispersionsfarbe weiß (nicht deckend) gestrichen oder gespritzt.

9.30 Kellertüren

Die Zargen und Türen in den Keller- und Funktionsräumen werden mit Kunstharzlack oder gleichwertig nach Farbgestaltung des Baurägers ausgeführt.

9.40 Balkone

Die Balkone werden als wärmeentkoppelte Kragplatten in Stahlbetonweise ausgeführt. Die Balkonunterseiten werden weiß gestrichen.

10. Fenster, Fenstertüren, Haustüren

10.10 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster- und Fenstertürrahmen der Wohngeschosse werden in Kunststoff (Mehrkammersystem mit Stahleinlage) ausgeführt. Die Elemente erhalten die Farben innen weiß und außen anthrazit. Die Verglasung erfolgt mit Wärme-Isolierglas (Dreifachverglasung, Ug=0,6) gemäß den Anforderungen der EnEV. Die Fenster werden gemäß Werkplanung mit einem Dreh-Kipp-Beschlag mit Pilzzapfenverriegelung versehen. Die Fenster- und Türgriffe werden in Kunststoff weiß ausgeführt.

10.20 UG-Fenster

Die Fensterrahmen, Fensterleibung und Türgriffe (Dreh-Kipp-Beschlag) werden in Kunststoff weiß ausgeführt. Die Verglasung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Lichtschächte in der TG erhalten keine Fenster.

10.30 Rollläden/Jalousien

Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer sowie Bäder und Gäste-WC erhalten Rollläden mit Elektromotoren. Die großen Koch-/ Ess-/Wohnzimmerfenster erhalten elektrobetriebene Jalousien. Elektrische Schalter befinden sich zentral im Bereich der Lichtschalter. Rollläden/Jalousien bei notwendigen Fluchtwegen (2. Rettungsweg) werden zusätzlich mit einer Notkurbel ausgestattet, damit bei Stromausfall die Fluchtmöglichkeit gegeben ist. Die Farbgebung der Rollläden/Jalousien erfolgt nach Maßgabe des Bauträgers.

10.40 Estrich

Alle Wohnräume und deren Flure erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Dämmplatten mit Trittschall- und Wärmedämmung aus hochwärmedämmenden PU-Platten oder aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (FCKW frei) je nach Bedarf bzw. gemäß den statischen Erfordernissen. Der Randdämmstreifen wird als Wanne ausgeführt, darauf der Estrich ca. 5-50mm stark. Der Estrich wird als Calciumsulfatestrich (Fliesestrich) ausgeführt. In den Bädern und Duschen erfolgt eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit mit Eckdichtbändern und Zementestrich.

Hinweis zu Pos. 12.0 und 13.0 - bedingt durch die geforderten Dämmstärken kann es im Boden/Wandbereich gerade bei elastischen Fugen Risse geben. Hieraus ergibt sich kein Mangel, die Fugen sind dann gegebenenfalls zu erneuern.

11. Türen

11.10 Haustüren

Die Haustüren sind hochwertige wärme gedämmte Aluminiumhaustüren in grau oder anthrazit nach Wahl des Bauträgers. Die Türen erhalten ein PZW Schloss mit Dreifachverriegelung und elektrischem Öffner.

11.20 Innentüren

Sämtliche Türen in der Wohnung werden als edelholzfurnierte, glatte Türblätter weiß lackiert mit Edelstahl-Türdrückern montiert. Die Türzargen werden als Holzzargen im selben Material ausgeführt.

11.30 Kellertüren

Die Treppenhaus- und Schleusentüren sowie Türen zu Technikräumen erhalten aus brandschutztechnischen Gründen feuerhemmende T30-Türen inkl. Obertürschließer.

11.40 Schließanlage

Die Schließanlage wird mit einem Profilzylinder für die Wohnungseingangstüre und Hauseingangstüre ausgeführt. Je Wohneinheit werden 6 Schlüssel zur Verfügung gestellt.

11.50 Briefkastenanlage

Im Bereich der Hauszugänge wird eine freistehende Briefkastenanlage mit integriertem Klingel- und Sprechschild montiert. Die Farbe erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

12. Fliesenarbeiten

12.10 Bad

Im Bad werden Wandfliesen nach Mustervorlage oder alternativ bis zum Materialpreis von 60,- €/m² (brutto gemäß Preisliste Lieferant/ Händler) verlegt. Die maximale Formatgröße beträgt 120x40 cm; größere Formate oder Mosaikfliesen können gegen Verrechnung ebenfalls verlegt werden. Die Platten werden bis 1,20m (Abschluss Installationswände) Höhe verlegt, im Duschbereich raumhoch.

Ein Pack Reservefliesen ist enthalten.

Spätere Bestellungen können bezüglich Oberfläche, Farbe und Brand von der Erstlieferung abweichen. Hierfür kann keine Gewähr übernommen werden.

12.20 Gäste-WC/Bad

entsprechend 12.10 jedoch bis 1,20m Höhe verlegt. Im Bereich der Dusche raumhoch.

12.30 Küche

In der Küche werden auf Wunsch Fliesen in einem Streifen zwischen Unter- und Oberschrank als Wandplatten geklebt. Die Qualität der Wandfliesen entspricht denen im Bad, max. 4qm.

12.40 Treppenhaus, Treppen

Die allgemeinen Treppenhäuser und deren Treppen werden als Betonfertigteile ausgeführt. Die Treppen erhalten keinen Belag.

Die Treppen in den Maisonette-Wohnungen werden als exklusive Metalltreppe mit Holzstufen ausgeführt.

13. Bodenbelagsarbeiten

Hinweis zu 13.00: Es können auch andere Bodenbeläge als vorgesehen ausgesucht werden, jedoch muss der Untergrund abgestimmt werden. Mehrleistungen müssen vom neuen Eigentümer getragen werden. Parkettböden verlängern den Austrocknungszeitraum.

Die hygroskopische Wirkung des Naturstoffes Holz kann entscheidend auf die Luftfeuchtigkeit eines Raumes und somit auf das Raumklima insgesamt Einfluss haben. Da diese Baustoffe viel Feuchtigkeit aus der Luft aufnehmen und bei Bedarf rasch wieder abgeben können, sind sie für ein angenehmes Raumklima besonders geeignet. Kommt es jedoch für einen längeren Zeitraum zu einem Absinken der Luftfeuchtigkeit, so trocknet das Holz aus und es neigt zum Schwinden. Es können je nach Holzart mehr oder weniger starke „Fugen“ entstehen. Bei Anstieg der Luftfeuchtigkeit, i.d.R. mit dem beginnenden Frühjahr, schließen sich diese Fugen weitestgehend wieder von selbst. Die Fugenbildung kann bei Verlegen von Parkett auf Heizstrichen bis zu 1 mm betragen und stellt (auf Grund des natürlichen Verhaltens von Holz) keinen Mangel dar.

Dauerelastische Fugen: Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und bedürfen laufender Kontrolle und Überholung. Abrisse solcher Fugen unterliegen gemäß VOB nicht der Gewährleistung.

13.10 Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gast

Der Parkettboden wird in einer Stärke von 10-15 mm, nach Mustervorlage oder alternativ bis zum Materialpreis 80,- €/m² (brutto gemäß Preise Herstellerliste) ausgeführt. Die Sockelleisten erfolgen als Echtholzsockelleisten weiß lackiert nach Maßgabe des Bauträgers. Auf Sonderwunsch können andere Böden verlegt werden, jedoch muss der Untergrund darauf abgestimmt werden.

13.20 Bodenbelag im Bad/ Gäste-WC

In diesen Räumen werden Bodenfliesen nach Mustervorlage oder -alternativ- bis zum Materialpreis 60,- €/m² (brutto) bis Format 60 x 60 cm verlegt, s. Punkt 12.10.

13.30 Kellerboden

Die Böden der UG-/TG-, Technik- und Funktionsräume erhalten einen Anstrich.

14. Schlosserarbeiten

14.10 Balkongeländer

Balkongeländer als feuerverzinkte oder pulverbeschichtete Stahlkonstruktion mit Glasfüllung.

14.20 Treppenhausgeländer/ Geländer Außenbereich

Feuerverzinkte oder pulverbeschichtete Stahlgeländerkonstruktion mit senkrechten oder waagrechten Stäben. Der Handlauf erfolgt aus Edelstahl.

14.30 Roste, Gitter und Blenden

Sämtliche am Bauwerk vorhandene Roste, Gitter und Blenden werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder pulverbeschichtet ausgeführt.

15. Außenanlage und Tiefgarage

15.10. Wege Platten und Pflasterbelag

Wege und Plätze

Die Oberflächen der Hauszugänge, des Müllabstellplatzes, der Stellplätze sowie der Hof erhalten einen Belag aus versickerungsfähigem Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus 20/20cm. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden. Zur Hangbefestigung können teilweise Mauerscheiben oder L Steine benötigt werden. Mögliche Feuerwehrezufahren ggf. als Schotterrasen.

Spritzschutz

Kiesrandstreifen mit Stellkanten als Spritzschutz. Im Bereich der Hauszugänge und Terrassen wird kein Spritzschutz ausgeführt

15.20. Garten Pflanzarbeit

Im Bereich der TG Decke intensiver Aufbau, Stärke ca. 30cm gem. Planung. Bei den erdberührten Grünflächen werden ca. 20cm Mutterboden aufgetragen und ein Rasen eingesät. Die Oberflächen werden den Geländebeziehungen angepasst. Art der Bepflanzung gem. B. Plan und Baugenehmigung.

15.30 Oberflächen Tiefgarage

Wände/ Decken: Die ungedämmten Decken im Keller und der Tiefgarage werden mit Dispositionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt, ebenso die Wandflächen.

Nach Angabe des Wärmeschutzes wird die Tiefgaragendecke mit unbehandelten gestoßenen Mineralwollelamellen beklebt. Diese werden einmal nichtdeckend weiß gespritzt.

Abgrenzungsmarkierungen und Nummerierung farbig an Boden oder Wand.

Die Oberfläche der Tiefgarage wird betonglatt gescheibt oder geglättet ausgeführt und erhält eine Beschichtung inkl. Sockel an Wänden und Stütze gemäß DIN. Das Gefälle in der Tiefgarage wird Außerhalb der Norm ausgeführt.