

KÄUFERBAUBESCHREIBUNG

Wohngebäude „Relling Stones“
in Relling



Inhalt

1.	Allgemeine Vorbemerkungen.....	4
2.	Erdarbeiten.....	5
3.	Gründung	5
4.	Entwässerungs- und Kanalarbeiten.....	5
5.	Hausanschlüsse	5
6.	Rohbau und Ausbau	5
6.1	Keller/Tiefgarage.....	5
6.2	Außenwände/Fassade.....	6
6.3	Innenwände	6
6.4	Malerarbeiten.....	6
6.5	Decken.....	6
6.6	Treppen	7
6.7	Dach.....	7
6.8	Innenputzarbeiten.....	7
6.9	Estrichbeläge.....	7
6.10	Bodenbelagsarbeiten	7
6.11	Fenster; Sonnenschutz und Türen	8
7.	Technische Gebäudeausstattung	10
7.1	Aufzugsanlagen	10
7.2	Sanitärausstattung.....	10
7.3	Heizungstechnik.....	12
7.4	Lüftungstechnik	13
7.5	Elektrotechnik.....	13
8.	Außenanlagen.....	14

8.1	Pflasterarbeiten	14
8.2	Müllbehälterplatz	14
8.3	Fahrradplätze	14
8.4	Grünflächen	15
9.	Sonderausstattung gegen Aufpreis	15
10.	Hinweise	16

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Grundlage der Baubeschreibung ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros **geirsson architekten**.

Das beschriebene Objekt umfasst den Neubau mit insgesamt 15 barrierearmen Wohnungen und einer Gewerbefläche. Sofern Leistungen in der vorliegenden Baubeschreibung gleich beschrieben sind, so haben diese keinen kumulativen Charakter und sind allgemeingültig zu verstehen.

Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den aktuellen Bauvorschriften, dem Bundesbaugesetz, der Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), den jeweiligen technisch relevanten Bestimmungen, Richtlinien, Normen, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), Energiegesetzen des Bundeslandes, Schallschutzanforderungen sowie Brandschutzvorschriften – alle in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Die folgend aufgeführten Produkte und Hersteller sind „Richtfabrikate“ und können bei Bedarf (Lieferengpässe etc.) durch gleichwertige Alternativen ersetzt werden.

Das Grundstück:

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.350 m² und liegt zentral in Rellingen. Das Rathaus ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenfalls ist die Nahversorgung sowie Ärzte, Banken und Bäcker nur wenige Gehminuten entfernt

Das Gebäude:

Es entsteht ein modernes-Gebäude mit zwei Geschossen, einem Dachgeschoss und einer Tiefgarage mit einem Energiestandard der Effizienzhausstufe 40 (EH 40). Jede Wohneinheit hat eigene Solarpaneele auf dem Dach, welche die Hauptanlage, die für die allgemeine Stromversorgung zuständig ist, ergänzen. Der Solarstrom fließt in den eigenen Speicher, überflüssiger Strom wird eingespeist. Eine umweltfreundliche Erdwärmepumpe heizt das Gebäude.

Alle Geschosse sind über einen zentralen Haupteingang zu erreichen, welcher in einen großzügigen Eingangsbereich mit dem Haupttreppenhaus und der Aufzugsanlage mündet. Ausgenommen hiervon ist die Gewerbefläche, die einen separaten Eingang erhält.

Auf zwei Geschossen und einem Dachgeschoss entstehen insgesamt 15 barrierearme Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 60 (2-Zimmer-Wohnungen) bis 120 qm (3-Zimmer-Wohnungen) je Einheit. Im Erdgeschoss werden drei Wohnungen für eine rollstuhlgerechte Nutzung vorbereitet.

Im Untergeschoss bietet eine Tiefgarage PKW-Stellplätze für 23 PKWs. Die Parkplätze sind sowohl direkt über das Haupttreppenhaus als auch über die Aufzugsanlage zugänglich.

Die Tiefgarage ist über einen modernen Autoaufzug erreichbar. Für eine bessere Flächennutzung sind einige Parkplätze mit Extralänge ausgestattet, hier kann auch der Oldtimer überwintern.

Charakteristisch für das von einem Architekten geplante und gebaute Haus ist die aufwändige Materialität der Fassade, die sich von der umliegenden Bebauung abhebt. Die Wohnräume sind offen gestaltet und durch die großzügigen Fensterfronten lichtdurchflutet.

Loggien und Balkone erweitern jede Wohnung um einen zusätzlichen, großzügigen Aufenthaltsraum im Freien.

2. Erdarbeiten

Die für das Bauvorhaben baulich notwendigen Erdarbeiten werden fachgerecht durch ein Bauunternehmen durchgeführt und von einem Bodengutachter begleitet.

Das Erdmaterial, welches für den Wiedereinbau geeignet ist, kann für die spätere Verwendung seitlich gelagert werden. Die Qualität des Bodens und ob dieser sich für den Wiedereinbau eignet, wird geprüft.

Für den Einsatz der Geothermie werden entsprechend berechnete Pfähle auf dem Grundstück eingebracht.

3. Gründung

Die Gründung erfolgt durch ein Fachunternehmen und unter Berücksichtigung der Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung vom Ingenieurgeologischen Büro underground vom 08.06.2023.

4. Entwässerungs- und Kanalarbeiten

Die Verlegung erfolgt bis Außenkante Grundstück mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung. Alle Grundleitungen werden als Kanalrohre aus PVC, Bodenabläufe mit

Geruchsverschluss, in frostgefährdeten Bereichen ohne Geruchsverschluss, hergestellt.

5. Hausanschlüsse

Die Verlegung und Anschlüsse aller Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) erfolgen an das öffentliche Versorgungsnetz, einschließlich der Verlegung der Zuleitung für den Telefonanschluss.

Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sowie die Hausanschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind die individuellen Freischaltungs- und Anschlusskosten für Telefon bei dem jeweiligen Telekommunikationsunternehmen.

6. Rohbau und Ausbau

6.1 Keller/Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als weiße Wanne aus WU-Beton hergestellt. Die Innenwände werden aus Mauerwerk hergestellt, nicht verputzt und weiß gestrichen. Die Trennwände sowie die Decke zum beheizten Bereich werden gedämmt.

Die „Zufahrt“ zur Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug auf der nördlichen Gebäudeseite, der manuell oder über Funk / per App gesteuert werden kann. Der Boden in der Tiefgarage erhält eine Beschichtungssystem sowie eine Fahrbahn- und Stellplatzmarkierung gemäß Planung. Die Tiefgarage ist für die Nutzung durch PKW vorgesehen.

In der Tiefgarage befinden sich auch die Technikräume und der Hausanschlussraum. Die Wände und Decken in diesen Räumen werden in Q2-Qualität geputzt und weiß gestrichen. Die Bodenflächen der Kellerräume erhalten eine schmutzabweisende Bodenbeschichtung in grau.

6.2 Außenwände/Fassade

Die Außenwände werden in Massivbauweise erstellt. Die tragende Innenschale wird nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellt und mit einer Dämmung gemäß Wärmeschutz ausgeführt. Außen erfolgt eine Gliederung der Fassade durch Materialwechsel und die Art der Bekleidung: es werden Klinker sowie großformatige Fassadenplatten verwendet – grundsätzlich in heller Farbgebung, im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Wohnanlage. Von innen werden die Wände verputzt.

In der Tiefgarage verbleiben die Stahlbeton-Außenwände als Sichtbeton ohne Anstrich.

6.3 Innenwände

In den Wohnungen bestehen die tragenden Wände aus Mauerwerk und Stahlbeton gemäß Statik.

Nicht tragende Wände werden als Trockenbauwände oder Mauerwerk hergestellt. Die Trockenbauwände werden in Teilbereichen mit Wandverstärkungen aus Holz-Plattenwerkstoffen ergänzt, um die Aufnahme von erhöhten Lasten, wie z.B. durch Küchen-Oberschränke oder Waschtisch, zu ermöglichen.

Alle vorspringenden Ecken und Kanten werden mit Abschlusschienen versehen.

Die Schachtbekleidungen werden aus einer Leichtbaukonstruktion, generell doppelagig mit Trockenbau-Platten beplankt, wenn nötig mit Revisionsöffnungen.

6.4 Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden in Q3-Qualität glatt gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände im Treppenhaus und in den Fluren erhalten Glasfasertapete und einen deckenden Anstrich gemäß Farbkonzept. In allen Gemeinschafts-, Abstell- und Haustechnikräumen erhalten die Wände und Decken einen weißen Anstrich.

6.5 Decken

Die Geschossdecken werden nach den statischen Erfordernissen als Stahlbetondecken mit vorgefertigten Großtafelplatten in unterseitiger Q3-Qualität ausgeführt. Die Ausführung der obersten Dachdecke erfolgt aus Holz unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Statisch erforderliche Abfangträger innerhalb der Dachkonstruktion werden ggf. sichtbar im Raum bleiben.

Abgehängte Decken sind vorgesehen als Verkleidung technisch notwendiger Leitungsführungen innerhalb der Wohnungen, Herstellung aus malerfertig verspachtelten Gipskartonplatten auf abgehängter Metallunterkonstruktion.

Lichte Raumhöhen

- Wohnungen: mind. 2,50 m
- Hausflure: mind. 2,50 m

(Ausgenommen sind Bereiche, die aus technischen Gründen notwendigerweise abgehängt werden müssen)

6.6 Treppen

Massive Treppenkonstruktion, schallentkoppelt. Geländer werden in Stahl mit Holzhandlauf, nach Planung, hergestellt. Die Treppenstufen erhalten einen rutschfesten Fliesenbelag mit Sockelleiste.

6.7 Dach

Das Dach besteht aus Steildächern mit Pfanneneindeckung, welche an den Randbereichen des Daches angeordnet wird. Der mittlere Dachbereich ist ein flach geneigtes Dach, mit Abdichtung und Gefälledämmung, auf dem die Solarpaneele montiert werden. Die Stärke der Gefälledämmung / Dämmung ist gemäß Wärmeschutznachweis auszuführen. Enthalten sind ferner Entlüftungsdurchlässe für Strang- und Raumentlüftungen gemäß Fachplanung.

Ein Großteil der PV-Anlage wird so ausgelegt, dass diese den allgemeinen Stromverbrauch des Gebäudes abdeckt. Zusätzlich erhält jede Einheit eigene Module auf dem Dach, sogenannte Balkonkraftwerke.

Alle Dachflächen sind zu Wartungszwecken begehbar. Die entsprechenden Vorrichtungen und Sicherheitshaken sind gemäß den Unfallverhütungsvorschriften hergestellt.

Für die Entwässerung des Daches werden vor der Fassade Fallrohre und Einlaufkästen verbaut. Lage der Fallrohre entsprechend Architektenplanung.

6.8 Innenputzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände werden mit Gips- bzw. Kalkzementputz versehen. Zum Schutz der Putzkanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Sichtbetonunterseiten der Stahlbetondecken werden malerfertig gespachtelt.

6.9 Estrichbeläge

In allen oberirdischen Geschossen wird mind. ein ca. 6cm starker schwimmender Heizestrich auf Estrich-Dämmfilzmatte bzw. Schaumkunststoff (gem. Schallschutz) mit Randstreifen eingebracht. In den Duschbereichen wird der Estrich als Gefälleestrich mit Richtung zum Bodeneinlauf ausgeführt.

6.10 Bodenbelagsarbeiten

Wohnungen:



In den Wohnungen kommt ein geöltes Eichenparkett mit weißen Fußleisten aus MDF oder Hartkern zur Ausführung. Der Parkettbelag ist für die Fußbodenheizung geeignet.

Bäder/WCs/Fliesenarbeiten

Alle Bäder und WCs werden mit einer waagerechten Abdichtung (Schlüter Ditra bzw. Kerdi-Matte o.glw.) auf Estrich/ Gefälleestrich versehen. Die Herstellung des Wand- und

Ablaufanschlusses erfolgt mit den zugehörigen Systemteilen.

In den Bädern und Hauswirtschaftsräumen kommt großformatiger Fliesenbelag zur Ausführung, im Standardprogramm stehen verschiedene Muster zur Verfügung. (Preissegment Boden 40 €/m² bzw. Wand 35 €/m² inkl. MwSt.)

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Klebeverfahren verlegt. Die Türabschlüsse erhalten Messing- oder Edelstahl-Trennschienen 40/4 mm. Die Fußbodenfliesen werden grau, die Wandfliesen weiß/grau verfugt. In den Nassbereichen werden die Wandfliesen bereichsweise in eine Höhe von 1,20m und in den Duschbereichen mind. 2,10m hoch gefliest. Siehe Detailpläne des Architekten.

Alle Fliesenanschlüsse werden farbgleich mit dauerelastischem Material versiegelt. In den bodengleichen Duschen werden die Fliesen im Gefälle zum Fußbodeneinlauf eingebaut. In den Duschen werden die gleichen Fliesen im kleinen Mosaikformat verlegt, wenn diese keine gesonderte Rutschhemmung aufweisen.

Alle Fußbodenfliesen erhalten Sockelleisten passend zum Fußbodenmaterial. Alle vorspringenden Ecken und Kanten werden mit entsprechenden Abschlussschienen versehen.

Allgemeine Flächen

Treppenhaus und Flure sowie die Nebenräume wie Fahrradraum etc. erhalten großformatige Fliesen bzw. Feinsteinzeug mit Sockelfliesen.

Bei den Außentüren kommt im Innenbereich ein Messing- oder Edelstahlmattenrahmen mit einer Sauberlaufmatte zur Ausführung.

Tiefgarage und Keller: Betonboden mit Schutzbeschichtung bzw. Anstrich. Das Treppenhaus und die Schleuse werden hier ebenfalls mit einer Schutzbeschichtung ausgeführt.

6.11 Fenster; Sonnenschutz und Türen

Hauseingangstür

Die Haupteingangstür, eine Stahl-/Alukonstruktion in grau, besteht aus einer mehrteiligen Drehflügelanlage mit thermisch getrennter Zarge.

Die Tür wird einbruchshemmend mit Schließanlage und Stoßgriffen in Edelstahl ausgeführt. Türverglasungen sind mit Verbundsicherheitsglas als Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Brand-/Rauchschutztüren

Die durch bauordnungsrechtliche Auflagen bzw. gemäß Brandschutznachweis geforderten Brand-/Rauchschutztüren in Treppenhausbereichen werden als Holzkonstruktionen ausgeführt. Bei Nebentüren in Flurbereichen, Technikräumen, etc., werden diese aus Stahl hergestellt. Sie werden mit schweren Beschlägen sowie Gleitschienen-Türschließer ausgestattet.

Sofern im betrieblichen Ablauf erforderlich, erhalten diese Türen Rauchmelder mit gesteuerten Feststelleinrichtungen, wodurch die Türen im Normalfall offenstehen, jedoch im Brandfall automatisch zufallen.

Sämtliche Feststellanlagen und Türschließer werden im Leitfabrikat Geze montiert.

Wohnungseingangstüren

Als Richtfabrikat der Türen wird der Hersteller JeldWen vorgegeben. Die Beschläge der Fa.

Häfele „StarTec Serie“ werden in Klasse 3 o. glw. geliefert.

Die Elemente der Wohnungseingangstüren setzen sich aus einer Stahlzarge mit Holztürblatt zusammen und erreichen einen Schallschutz von mind. $R_{WR} \geq 37\text{dB}$ im eingebauten Zustand. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Edelstahlrosette in PZ-Ausführung sowie einen Türspion und eine Weißlack-HPL-Beschichtung. Die Zarge wird in RAL-Farbe lackiert.

Innentüren

Alle Wohnungsinnentüren erhalten eine Holzzarge und ein Türblatt aus Röhrenspaneinlage mit Massivholz - Einleimer. Die Oberflächen sind mit einer mind. 0,5mm starken Schichtstoff - Oberfläche zu versehen (Struktur- und Oberfläche: Preisgruppe 1).

Alle Elemente erhalten stabile 3-teilige Bänder in vernickelter Ausführung.

Türen innerhalb der Wohnungen erhalten eine Edelstahlrosette in Bundbart-Ausführung. Die Bäder und WCs werden mit WC-Garnituren ausgestattet und können im Notfall von außen geöffnet werden.

Die Türelemente zu den Bädern sind als Türen mit einem Unterschnitt in Klimaklasse 2 auszuführen.

Fenster, Terrassen- und Balkontüren

In allen Geschossen kommen Kunststoff-Fenster und -Außentüren mit mind. 5-Kammer-System und ca. 70 mm Bautiefe zur Ausführung.

Fensterfarbe innen: weiß / Fensterfarbe außen: grau.

Die Fenster und Türen erhalten Drehkipp-Beschläge. Im Wohnbereich kommt in

Teilbereichen eine Hebeschiebetür zur Ausführung. Die Bedienung der Fenster erfolgt über weiße Standardfenstergriffe, die im Erdgeschoss abschließbar ausgeführt werden. Alle bodentiefen Elemente erhalten eine max. 20 mm hohe Haustürschiene und werden nach Erfordernis mit Fluchtwegfunktionen gefertigt.

Alle Elemente erhalten Doppeldichtungen sowie Isolierverglasung mit gedämmtem Randverbund.



Innenseite

Die Außenfensterbänke werden aus dem Klinker des Verblendmauerwerkes oder aus pulverbeschichtetem Aluminium hergestellt, die Innenfensterbänke bestehen aus einem weißen Kunststein.

Sonnenschutz

Sämtliche Verglasungen des Gebäudes erhalten einen Screen als Sonnenschutz.

Die Dreiecksfenster erhalten eine Sonderlösung, ggf. von innen. Die Screens werden verdeckt installiert, elektrisch betrieben und außenliegend sowie passend zum Farbkonzept, von der Marke ROMA o. glw. montiert.

Der Screen ermöglicht effektiven Sonnen- und Sichtschutz bei gleichzeitigem Durchblick nach draußen und überzeugt mit herausragenden Eigenschaften.

Man erhält wohltuenden Schatten sowie Hitzeschutz und bleibt trotzdem visuell mit seiner Umgebung verbunden. Die Screens sind wetterfest und praktisch wartungsfrei.



7. Technische Gebäudeausstattung

7.1 Aufzugsanlagen

Personenaufzug (mit Seilantrieb):

Leitfabrikat: Haushahn

Kabinenausstattung:

Rückwand mit halbhoher Spiegelverkleidung in einer Breite von 90 cm mit Spiegel aus Sicherheitsglas.

Einseitiger Handlauf aus gebürstetem Edelstahl.

Beleuchtung durch Warmlicht LED Lampen in ausreichender Anzahl.

Autoaufzug

Leitfabrikat: Lödige

Ausstattung:

Die Fahrkabine weist Wände und Decke mit sendzimiervverzinktem (foliertem) Stahlblech sowie einen Rammschutz aus Hartholz auf. Die Beleuchtung wird durch LED-Einbauleuchten sichergestellt.

Der Aufzug fährt vollautomatisch zwischen den beiden Ebenen, sobald die Türen schließen.

Jede Wohneinheit erhält eine Funk-Fernbedienung zur Ansteuerung des Aufzuges. Zusätzlich ist dies auch über eine App möglich.

7.2 Sanitärausstattung

Alle Objekte werden in Farbe Weiß montiert. Die Armaturen erfolgen in verchromter Ausführung.

Ausstattung der Bäder der Wohnungen mit

- Möbel-Waschtisch Renova Plan von Geberit, wandhängend, 588 x 480 mm, Unterschrank

mit Schublade und Innenschublade, in vier Farben wählbar



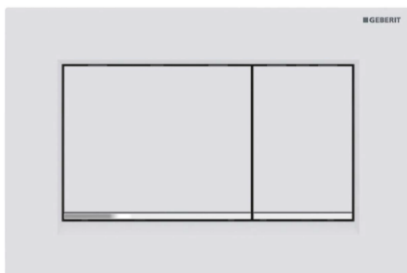
- Einhand-Waschtischbatterie Clivia von Vigour mit Verbrühschutz und Ablaufgarnitur, Ausladung ca. 130 mm;



- Wand-Tiefspül-WC Renova Plan von Geberit, spülrandlos, mit WC-Sitz im eckigen Design



- Betätigungsplatte für 2-Mengen Spülung, weiß, für Unterputz-Spülkasten von Geberit



Duschbereich

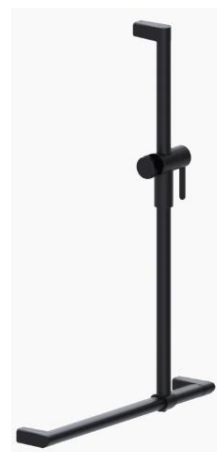
- Thermostat-Brausebatterie, auf-Putz-Montage, Fabrikat Vigour Derby



- Handbrause Individual 1.0 von Vigour



- Haltegriff mit Brausestange in der Dusche, zur Wandbefestigung, Fabrikat Normbau Cavere, antibakteriell



Abstellraum

Der Abstellraum erhält einen Anschluss für den Waschmaschinen-Zu- und Ablauf.

Küchen

Für den bauseitigen Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspülers werden ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz montiert. Der Kücheninstallationsplan muss der Bauleitung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Küchenmöbel und -geräte gehören nicht zum Leistungsumfang.

Allgemein

Alle Wohnungen erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle an der Außenwand. Zwei Zapfstellen werden für die Allgemeinflächen hergestellt.

7.3 Heizungstechnik

Zur Beheizung wird eine Erdwärmepumpe installiert.

Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteilerkasten. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung eingebaut.

Die Wärmeversorgung erfolgt gem. Wärmeschutznachweis.

Zugelassen sind als Leit-Fabrikat: Brötje, alternativ: Fabrikat Buderus.

Die Erdwärmepumpe und ergänzende Anlageteile mit sämtlichen Armaturen und Sicherheitseinrichtungen sowie Warmwasser- und Pufferspeicher werden im Hausanschlussraum aufgestellt.

Die Installation der notwendigen Heizkostenerfassungsgeräte erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Vertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z. B. Kalorimeta).

Wärmebedarf

Die Heizlast wird nach DIN EN 12831 (gültige Fassung) ermittelt. Die Innentemperaturen sind wie folgt festgelegt:

- Wohn- und Schlafräume 20°C
- Duschbäder 24°C
- Treppenhaus 15°C

Fußbodenheizung, Heizkörper, Zubehör

Wohnungen

Es wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung im Estrich vorgesehen. Die Auslegung erfolgt mit einer Vorlauftemperatur von ca. 40° Grad. Die Regelung im Bereich der Fußbodenheizung erfolgt über Aufputz-Raumthermostate mit Stellantrieb. Das zu verlegende Fußbodenheizungsrohr besteht aus diffusionsdichtem Kunststoffrohr. Es wird in jeder Einheit ein Heizkreisverteiler inkl. Schrank im Abstellraum oder Flur montiert. Die Ausführung erfolgt jeweils nach den geltenden Normen und Verordnungen.

Bäder

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper 600 x 1.800mm, Typ CosmoArt Standard von CG in Farbe weiß. Der Handtuchheizkörper wird mit der gleichen Vorlauftemperatur wie die Fußbodenheizung betrieben. Die Heizkörper erhalten zur individuellen Regelung Heizkörper-Thermostatventile mit festem Fühler (Fabrikat CosmoTherm von CG) und eine absperrbare Heizkörperverschraubung.



Alle Zuleitungen werden aus der Wand kommend an die Heizkörper geführt. Die Heizkörperventile werden entsprechend angeordnet.



Es kommt das Geräteprogramm Fabrikat Busch Jäger Future Linear oder gleichwertig, in studioweiß glänzend, zur Ausführung.

Die Abzweigdosens erhalten eine geschraubte Abdeckung. Die Leitungen werden unter Putz verlegt.

Zusätzliche Steckdosen und Lichtaustritte sowie SMART-Home-Anwendungen sind gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich (siehe Punkt 9).

7.4 Lüftungstechnik

Jede Wohneinheit erhält eine kontrollierte Be- und Entlüftung gemäß dem Lüftungskonzept und entsprechend dem EH40-Standard mit Wärmerückgewinnung.

7.5 Elektrotechnik

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den gültigen Vorschriften sowie der TAB des zuständigen Versorgungsunternehmens erstellt. In der Wohnung werden ein Elektroverteiler sowie ein Multimedia-Verteiler installiert.

Wohnungen (Beispielwohnung ~70 m²)

Wohnzimmer mit Küche und Flur

- 11 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Serienschalter
- 1 Stk. Ausschalter
- 2 Stk. Ausschalter mit Kontrollleuchte
- 6 Stk. Steckdose 2-fach
- 7 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Elektroanschluss (E-Herd)
- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 2 Stk. Screen-Taster/Schalter
- 2 Stk. Screen-Motor
- 4 Stk. Taster mit Kontrollleuchte
- 1 Stk. Geräteanschluss
- 1 Stk. Gegensprechanlage mit Monitor

Schlafen

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Ausschalter
- 3 Stk. Steckdose 2-fach
- 2 Stk. Steckdose 1-fach

- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 1 Stk. Screen -Taster/Schalter
- 1 Stk. Screen -Motor

Bad

- 1 Stk. Deckenauslass
- 2 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Steckdose 2-fach
- 2 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Wandauslass

Abstellraum

- 1 Stk. Deckenauslass
- 3 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Elektroanschluss (Lüftungsgerät)
- 1 Stk. Ausschalter

Loggia:

- 2 Stk. Wandauslass inkl. Wandlampe
- 1 Stk. Außensteckdose mit Klappdeckel (schaltbar)

Rauchmelder

Für die erforderliche Sicherheit sind pro Wohn-/Schlafraum sowie Flur jeweils ein Rauchwarnmelder mit fest eingebauter Langzeitbatterie, zentral unter der Decke gelegen, zu montieren.

Ergänzend dazu erhalten Flure mit Rettungswegen ebenfalls Rauchmelder in ausreichender Anzahl.

Türsprechanlagen

Es wird eine beleuchtete Türsprech- und Klingelanlage mit einer Kamera inkl. Gesichtsbeleuchtung im Eingangs-Türelement installiert.

Die Wohnungen erhalten hierzu eine Gegensprechanlage/Wandtelefon samt Monitor und Türöffner.

Beleuchtung

Treppenhaus / Hausflure

Beleuchtungsstärke min. 150 Lux

Die Beleuchtung in den Fluren und im Treppenhaus werden über Präsenzmelder gesteuert. Die Lichtfarbe wird, bis auf die Tiefgarage, in Warmweiß gehalten.

Garage

Die Beleuchtung in der Garage wird alle Stellen der Nutzflächen sowie Rettungswege erreichen. Sie erfolgt ebenfalls über Präsenzmelder.

8. Außenanlagen

8.1 Pflasterarbeiten

Die Zufahrten, Wege, Terrassen und Stellplätze werden mit Betonpflastersteinen hergestellt. Die Randeinfassung erfolgt mit Sichtbeton-Bordsteinen. Die Stellplatzunterteilungen sind mit dunklen Pflastersteinen abzusetzen.

8.2 Müllbehälterplatz

Im Gebäude ist ein Raum für entsprechende Zahl von Müllbehältern vorgesehen. Dieser ist nur von außen zugänglich.

8.3 Fahrradplätze

Fahrradstellplätze befinden sich in einem abgeschlossenen Raum auf der Straßenseite. Der Raum ist von außen sowie von Treppenhaus

zugänglich. Es werden abschließbare Steckdosen für E-Bikes vorgesehen.

8.4 Grünflächen

Die Bepflanzung soll in der Artenzusammensetzung, Höhe und Anordnung der Gehölze und Sträucher sowie bodendeckenden Pflanzen gemäß genehmigten Plänen vielfältig und strukturreich erfolgen. Folgende Auswahl soll als Pflanzliste Verwendung finden: z. B. Rotdorn, Esche, Hasel, Eberesche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Efeu. Die nicht bepflanzten Freiflächen erhalten eine Raseneinsaart.

9. Sonderausstattung gegen Aufpreis

9.1 SMART-Home

Das Smart Home vernetzt die Bereiche Licht, Beschattung, Heizung und Türsprechanlage.

Die Steuerung kann zentral über das Panel erfolgen, was auch gleichzeitig die Innenstation der Sprechanlage darstellt oder über die Sensoren (Schalter) in den jeweiligen Räumlichkeiten.

Die Steuerung kann auch über weitere Mobilgeräte (Tablet, Handy etc.) und der entsprechenden kostenfreien App erfolgen.

Smart Home Paket Standard

inkl. Programmierung, Inbetriebnahme und Einweisung:

- 7 Zoll Panel a.P. mit bis zu 16 konfigurierbaren Funktionen

- Binäreingänge zum Einbinden von bis zu 12 Tastern /Schalter (mechanisch)
- - Steuern von bis zu 6 Screens
- - Regeln von bis zu 6 Heizkreisen

Smart Home Paket Komfort

wie Smart-Home Paket Standard, jedoch mit

- 10Zoll IP Panel a.P. mit bis zu 100 konfigurierbaren Funktionen
- Bewegungsmelder im Eingangsbereich (Haustür und Abstellraum)
- Sensoren statt mechanischer Taster/Schalter (größerer Funktionsumfang)
- dimmbaren Beleuchtungskreisen

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn diese technisch möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt über den beauftragten Architekten im Rahmen der Käuferbetreuung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand.

Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z. B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

10. Hinweise

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt unberührt.

Bei alternativen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften.

Wohnungen:

Abweichungen von der vereinbarten Wohn- bzw. Nutzfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) werden insofern nur ausgeglichen, soweit diese sich um mehr als 3 % verringern und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht sind.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für kleinere auftretende Schub-, Setz-, Trocknungs- und Schwindrisse.

Geölte Fußböden bedürfen der besonderen Pflege, zur Erhaltung sind die Pflegehinweise zu beachten.

Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon auf Grund des Bautenstandes vom Bauträger bereits eine Materialauswahl vorgenommen worden sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit.

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in EURO brutto.