



Villa **Habicht 20**

Neubau von 5 exklusiven Eigentumswohnungen mit 9 Tiefgaragenstellplätzen
66123 Saarbrücken, St. Johann, Habichtsweg 20



Allgemeine + Funktionale Baubeschreibung

Ausführung/Bauleitung:

A. Architekten- und Ingenieurleistungen

Architektenleistungen

Genehmigungsplanung, Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen wie Bauplan, Baueingabepläne, Entwässerungspläne, Baubeschreibung, Bauberechnungen für die erforderlichen Genehmigungen, sowie die Abgeschlossenheitsberechnung, Werkplanung und begleitende Bauüberwachung.

Ingenieurleistungen

Erstellung der statischen Berechnungen, Wärmeschutz, Schallschutz, Schal- und Bewehrungspläne, Energiepass, Brandschutz, Bodengutachten, Vermessung, SiGeKO und Durchführung der Bauleitung.

Allgemeines

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach den Vorschriften der Landesbauordnung des Saarlandes sowie den technischen Regeln und Normen. In Plänen eingezeichneten Möblierungen, Kücheneinrichtungen usw. dienen der Orientierung und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Die technischen Arbeiten sind auszuführen gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Saarbrücken. Visualisierung und andere Abbildungen des Gebäudes dienen der Veranschaulichung des Bauvorhabens.

B. Baureifmachung des Grundstücks

Ausheben der Baugrube, Abschieben des Mutterbodens und des Sandbodens inkl. der Entsorgung bzw. Zwischenlagerung zur späteren Verwendung. Verfüllen der Arbeitsräume mit vorhandenen Erdmassen, soweit geeignet. Einmessung des Gebäudes, Bauzaun und Baustellensicherung.

C. Allgemeine technische Merkmale des Gebäudes

Erschließung

1. Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse des Gebäudes an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas und Wasser sowie für die Anlagen, die auf dem Kaufgrundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten.

2. Trinkwasser

Das Gebäude erhält einen Wasseranschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Hauptwasserzähler, inklusive Hauswasserstation im Übergaberaum/Technikraum im Untergeschoß gemäß Vorgaben SWT.

3. Fernsehen-Rundfunk-TV

Einbau einer geeigneten Satellitenanlage oder Kabelanschluss nach Wahl des Verkäufers.

4. Stromversorgung

Der Stromanschluss in erforderlicher Dimension erfolgt an das Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Die zentralen Stromzähler befinden sich im Technikraum im Untergeschoss.

5. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz wird entsprechend der aktuellen Energie-Einsparverordnung und der Wärmeschutzberechnung nach den Forderungen der DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) ausgeführt, incl. einer kontrollierten Zwangsbelüftung der Wohneinheiten nach DIN 1946-6. Es ist zu beachten, dass aufgrund der neuen EnEV KEINE Küchenablüftung gestattet ist, die Küchenabluft ist über Umluft zu regeln.

6. Schallschutz

Die Dimensionierung und Herstellung wird entsprechend den Forderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nach den Berechnungen des Fachplaners ausgeführt.

7. Brandschutz

Maßgebend für die Ausführung sind die Regeln der DIN in Verbindung mit der bauaufsichtlichen Festlegung für die Feuerwiderstands- und Baustoffklassen der jeweiligen Teile. Für diese Gebäude wurde ein entsprechendes Brandschutzgutachten erstellt in welchem sämtliche Einbauteile definiert sind. Die Abgasanlage wird mit dem entsprechenden Bezirksschornsteinfeger in Abgleich gebracht.

D. Gebäude

Untergeschoss / Tiefgarage

1. Entwässerungsleitungen

Der Anschluss des Schmutzwasserkanals wird bis an den Übergabepunkt verlegt. Falls ein Trennsystem eingehalten werden muss, wird das Regenwasser getrennt in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. In den Untergeschossen sind – unter Berücksichtigung der Höhenlage des Kanalanschlusses – ggf. Bodenabläufe vorgesehen. Die notwendigen Hausanschlüsse (Kanalanschluss) sind im Leistungsumfang enthalten.

Alle Leitungen einschließlich aller Formstücke und Abzweigungen, Steckmuffen, Birkorinnen etc. für Schmutz- und Regenwasser sowie der erforderlichen Rückstauklappen (2) sind nach DIN 1986 in allen Teilen des Gebäudes voll funktionsfähig zu verlegen.

(2 Revisionsschächte/je d=1 m).

Durchmesser der Grundleitungen nach hydraulischer Berechnung grundstücksseitig Trennsystem, straßenseitig Mischsystem.

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden über den vorhandenen Kanal auf dem Grundstück an den MW-Straßenkanal angeschlossen. Der Einbau der Drainageleitung (Opti-Drain-Rohr DN 200) erfolgt auf Niveau der Detailplanung ca. 20 cm über UK Fundamente im entsprechenden Haltungsverhältnis einschließlich Kiesabdeckung und Filtervlies, einschließlich aller erforderlichen Drainage-Kontroll-/und Spülschächte gemäß DIN und Kanalplan.

Alle Leitungen sind mit einer Vollummantelung aus Sand einzubauen. Druckprüfung nach Vorschrift.

2. Fundamente und Bodenplatte

Bodenplatte in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Schotterstärke nach statischer Vorgabe. Einbau einer Perimeterdämmung nach ENEC.

Als Potentialausgleich wird gemäß den VDE-Vorschriften ein Fundamenterde (Erdungsband Edelstahl) innerhalb und außerhalb des Gebäudes eingebaut und geprüft, Anschluss vorne im Technikraum.

Die Bodenplatte im gesamten TG-sowie UG Bereich wird maschinell flügelgeglättet in fertiger Oberfläche und grundiert., in den Nebennutzbereichen der Wohnungen wird ein Fliesenbelag ausgeführt.

Ausführung der Bodenplatte in Betongüte gem. Statik, inklusive aller erforderlicher Ab- und Eindichtungen von Stützen und Wänden.

3. Maurerarbeiten im Untergeschoss

Es wird eine Tiefgarage als Mittelgarage mit 9 Stellplätzen errichtet.

Die Außenwände werden aus Beton-Schalelementen mit Beton ausgegossen einschließlich Fugenverbund, umlaufenden Fugenbändern, sowie Verpressschläuche nach DIN und technischer Vorgabe der Bauleitung und in Stärke gemäß Plan und Statik erstellt. Tragende Innenwände werden mit Kalksandstein-Planelementen, Stärke gemäß Plan und Statik, erstellt. Die Innenwände zwischen den Kellerräumen bestehen aus Lochblechwänden oder gleichwertig, um eine Lüftung zu gewährleisten – z.B. Fabr. Käufele. Sämtliche Wände werden unverputzt, weiß gestrichen hergestellt. Ausbruchsteilen müssen fluchtgerecht beigespachtelt werden. Die Oberfläche des UG Mauerwerks entspricht keinen Anforderungen der DIN für Oberflächenglätte. Kein Fugenglattstrich.

Alle erdberührenden Flächen werden mit einer Schweißbahn, oder Dickbeschichtung gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser isoliert. Wandaufbau: Drain- und Anfüllschutz mit Filtervlies, sowie Perimeterdämmung nach EnEV. Das Mauerwerk in der TG wird horizontal mit einer 1-lagigen, waagerechten Bitumen Mauerwerkssperre bzw. Dichtungsschlämme od. Schweißbahn auf der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit isoliert.

Belüftung und Brandschutz gem. DIN nach den Berechnungen der Fachingenieure und den Vorgaben der Baubehörden.

Die Untergeschosstreppen werden gemäß Plan und Schallschutzberechnung in Stahlbeton-Fertigteilen, einschließlich Tronsolen und Auflager sowie Schallentkopplung zu den umliegenden Bauteilen (DIN 4109/Schallschutz) hergestellt.

4. Decke

Die Decke über dem Untergeschoss wird als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbetonausführung nach statischen Erfordernissen und entsprechender Betongüte ausgeführt. Die Isolierung der Decke zu den Wohngeschossen hin wird nach Vorgaben der Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

Die Unterseite der Decke ist schalungsglatt, mit sichtbaren Plattenfugen.

E. Wohn-Geschossausführung

1. Maurerarbeiten

Die Außenwände werden in Kalksandstein-Planelementen, Dicke und Druckfestigkeit gemäß Statik erstellt, um ein WDVS System aufzunehmen (KfW 55 oder besser). Die Wohnungstrennwände und alle tragenden Innenwände werden gemäß Statik und Schallschutzberechnung in KS erstellt. Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise.

Geschosstreppen werden gemäß Plan und Schallschutzberechnung in Stahlbeton-Fertigteilen, einschließlich Tronsolen und Auflager sowie Schallentkopplung zu den umliegenden Bauteilen (DIN 4109/Schallschutz) hergestellt.

2. Geschossdecken

Die Decken über den Wohngeschossen werden als Massivdecke (Flächenelementdecke) in Stahlbetonausführung nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Elemente sind flächenbündig ohne Höhenunterschiede zu verlegen.

3. Balkone/Loggien

Ausführung Konstruktion in Ortbeton, thermische Trennung mittels Schöck-Isokorb, Dicke u. Betongüte gemäß Statik.

Feuchtigkeitsabdichtung gemäß den gültigen Flachdachregeln, sowie der dazugehörigen Regenwasserentwässerung nach DIN 18195.

F. Dacharbeiten

1. Flachdach

Die Abdichtung und Erstellung des Flachdachs wird gemäß DIN E18531 bis 18535 als Warmdach aufbau auf Betondecke wie folgt ausgeführt:

Die Stahlbetondecke wird mit einem Bitumenvoranstrich versehen. Eine Dampfsperre, bestehend aus Bitumen-/ oder Kunststoffbahnen mit Alueinlage wird verlegt. Anschließend wird die Gefällewärmedämmung gemäß EnEV verlegt. Obere Abdichtung als 2-lagige Abdichtungsbahn, wurzeltest u. UV beständig, mit Kiesauflage, Korngröße 16/32, als Bitumen / oder Kunststoffbahnen .

Die Attikaabdeckung erfolgt aluminiumbeschichtet, einschließlich Unterkonstruktion und ummantelnder Dämmung der Aufkantung.

Die Entwässerung erfolgt mittels Flachdacheinläufen, bzw. Attikaabläufen. Fallrohre aus Zinkblech mit geschweißten Abzweigen und Standrohren am Übergang zu den Grundleitungen.

Der Flachdach-Warmdachaufbau über der Tiefgarage, im Bereich des gegenüber der aufgehenden Wohnbebauung herausragenden Tiefgaragenbereiches, wird mit einer extensiven Flachdachbegrünung ausgeführt.

Hinweis: Die Flachdachabdichtung über der Tiefgarage im Gartenbereich verträgt keine Wurzelbepflanzung und keine Bohrungen.

G. Allgemeine Ausstattung des Gebäudes

1. Fenster/Balkontüren, Haustür und Tiefgarage

In Anlehnung an die DIN 18025 Teil I und Teil II werden die Neubauten barrierefrei und zum größten Teil rollstuhlgerecht erstellt. Dabei wird u. a., um ein bequemes Begehen der Balkone und Terrassen zu ermöglichen, ggf. eine Anschlusshöhe wie es die DIN 18195, Teil 9, vorsieht, eingebaut .

Balkontüren als HSE schwellenfrei (max 20 mm) mit bodengleichem Einstand und Klapptüren ohne bodengleichen Einstand.

Lieferung und Einbau der Fenster in den Wohngeschossen (Anzahl jeweils gemäß Plan) als Kunststofffenster, Außenfarbe/Innenfarbe nach Vorgabe des Innenarchitekten innen weiß, außen grauton/anthrazit, 3-fach Wärmeschutzglas, 6-Kammer -Profil mit Mitteldichtung im Flügel und Stahlbewehrung im Blend- und Flügelrahmen, Wärmewert nach Vorgabe der ENEC-Berechnung. Einbau nach DIN, RAL Montage. U-Wert nach EnEV.

Alle Fensterelemente mit Aufsatzrolllädenkasten, einschließlich Rolladenpanzer mit Elektroantrieb.

Höhe der Elemente nach Werkplanung ca. 2300mm von OKFF Geschoss bis OK Blendrahmen Element.

Lieferung und Einbau einer ALU-Haustür (Haupteingangstür) mit Fünffachverriegelung (besteht aus zwei Tresorbolzen und zwei Schwenkriegeln, massiven Stahlbändern und Profilylinder) in der Farbe anthrazitgrau, grau, angepasst an die allgemeine Fensterfarbe. Der Außengriff, sowie der Innendrücker aus Edelstahl.

Der Einbau aller Elemente erfolgt einschließlich Montagematerial gemäß anerkannter Fachregeln.

Lieferung und Einbau einer Briefkastenanlage im Gebäude, sowie einer videoüberwachten Klingel- und Öffnungsanlage.

Markisen im Sous Terrain / Penthouse: Hauseinheitliche (Kasten-Markisen in 2 Farbtönen) Markisen an allen Balkonen und Terrassen durch den jeweiligen Wohnungseigentümer (Festlegung in Teilungserklärung).

2. Rollläden

Lieferung und Einbau von wärme gedämmten Rollladenaufsatzelementen auf der Nord-West-/ bzw. Ostseite des Gebäudes - mit Elektroantrieb für alle Kunststofffenster in den Wohngeschossen mit Schalterbedienung in jedem Raum am jeweiligen Element.

Auf der Südseite, bzw, den Fensterelementen angrenzende Fenster-/ Fenstertüren werden Aluminium - Jalousien, Silbergrau, variabel verstellbar, mit Elektroantrieb, eingebaut, z.B. Fabr. Warema, Schüco, Roma, etc

Smart Home Ausstattung und Steuerung der Rolläden bzw Jalousettenanlagen als Grundstandard in der gesamten Wohnung, weiter ausbaufähig geg. Aufpreis.

Keine Rollläden im UG.

3. Fensterbänke

Lieferung und Einbau der Außen- und Innenfensterbänke für alle Fensterelemente mit Ausnahme der bodentiefen Fensterelemente. Bei den bodentiefen Elementen mit Ausgang zu den Balkonen/Loggien, wird jeweils eine trittfeste ALU-Bank geliefert und montiert.

Außen: Alu- Fensterbank mit Antidröhnbeschichtung, Farbe entsprechend der Fensterfarbe.

Innen: Granit, Preisklasse: 80,00€ /lfdm (inkl. Mehrwertsteuer).

4. Sanitärinstallation

Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt nach den Vorschriften der DIN 1988, DIN 18381 und DIN 1986 und den Bestimmungen der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Abwasserleitung im UG in Gussrohr. Warm- und Kaltwasserleitung im Untergeschoss in Kupferrohr. Sämtliche Abwasserleitungen in den Wohngeschossen sind mit Silentrohren - schallentkoppelt, bzw. schallgedämmt - ausgeführt.

Verteilleitungen in den Wohnungen in einem Aluminium-Kunststoff-Verbundrohr, alternativ Kupferrohr.

Um die Schwebstoffe aus dem Trinkwasser zu filtern, wird ein Rückspülfilter/ Wasserfilter mit Druckminderer in die Kaltwasserleitung installiert. Die exakten Vorgaben erfolgen durch die Berechnungen der jeweiligen Fachingenieure.

Der Waschmaschinenanschluss ist im Waschraum im Sous Terrain Geschoss oder gem. Bauplan in den Wohnungen (Hauswirtsraum) mit eigener Zählung für Waschmaschine und Trockner vorgesehen. In der Küche ist ein Spülmaschinenanschluss über ein Eckventil verchromt vorgesehen.

5. Wohnraumlüftung

Innenliegende Sanitärräume ohne Fenster erhalten eine Zwangslüftung durch einen Raumlüfter über das Dach gemäß DIN 18017.

Dezentrale Wohnraumlüftung als Zwangsbelüftung nach Vorgabe der Fachplaner der Gebäudetechnik, der aktuellen Energieeinsparungsverordnung in den Außenwänden, oder über die Rollladenkästen. Dadurch sind, technisch bedingt, einzelne Wohnungsinneüren mit Unterschnitt auszuführen.

Als Dimensionierungsgrundlage für die Luftmengenberechnung werden die Vorgaben gemäß DIN 1946-6, mindestens Lüftungsstufe 1- Lüftung zum Feuchteschutz, festgelegt.

Dunstabzugshauben nur als Umlufthauben mit Aktivkohle- / und Fettfilter.

6. Heizungsinstallation

Das Gebäude ist gemäß den Vorgaben der aktuellen EnEV berechnet. Die Erfordernisse an KfW 55 werden erfüllt.

Die Gebäudeheizung erfolgt über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Brennwerttherme als Redundanzgerät, mit entsprechendem Abgasrohr, welches im Technikraum im Sous Terrain Geschoss zur Unterstützung als Spitzenlast-Therme inklusive Zubehör und witterungsgesteuerter Außentemperaturregelung errichtet wird. Zur Unterstützung und Erhöhung des Komforts wird ein Heißwasser-Pufferspeicher im Technikraum Sous Terrain nach Erfordernissen und Berechnung der Haustechnik-Ingenieure installiert.

Alle Wohnräume und die Wohnungsflure, außer dem unbeheizten HWR, werden über eine

Fußbodenheizung beheizt, geregelt durch eine Einzelraumregelung für jeden Raum (auf Putz). Systemtemperatur bis maximal 45°. Die Erschließungsflure erhalten ebenso eine Fussbodenheizung, geregelt über den Allgemeinverbrauch, und das Treppenhaus bleibt unbeheizt.

Lieferung und Einbau der Heizungsleitungen als Kunststoffrohrsystem mit allen notwendigen Formteilen.

Konzeption und Auslegung, Wärmebedarfs- und Rohrnetzberechnung nach DIN und Berechnung der Haustechnikingenieure. Messung der Verbrauchswerte über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilerschränken der Fußbodenheizung, welche von den Wohnungseigentümern über die Hausverwaltung geleast oder gemietet werden.

Die Nebenräume im Sous Terrain, bzw. im Untergeschoss bleiben die Kellerräume unbeheizt. Die Regelung der Anlage erfolgt witterungsgeführt.

Alle Arbeiten werden unter Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes ausgeführt.

Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt unter genauer Berücksichtigung von Hygieneaspekten und Komfort über den Warmwasserspeicher der Heizanlage.

Dennoch sind laut Gesetzgeber jährliche Legionellenprüfungen des Systems durchzuführen.

Die Warmwasseranschlüsse erhalten bis zur Wohnraumverteilung eine pumpenunterstützte Zirkulationsleitung.

7. Elektroinstallation

Lieferung und Einbau des kompletten Materials zur Elektroinstallation ab Hausanschluss. Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt als Grund-Smart-Horne-Installation. Aufrüstung der Anlage nach Wunsch des Käufers gegen Aufpreis.

Die Installation wird nach den VDE- Bestimmungen, DIN-Normen, Richtlinien und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde und des örtlichen Energieversorgungsunternehmens ausgeführt.

Sicherungskasten mit automatischen Sicherungselementen und allen erforderlichen Kupferkabeln zur Unterputzinstallation für die Wohnungen, Treppenhaus und Eingang im Sous Terrain Geschoß.

Die Einspeisung erfolgt über den Keller mit Installation des Panzerkastens, der Zählerhauptverteilung und der Sicherungselemente entsprechend den Vorschriften der Stadtwerke im Sous Terrain/Technikraum.

Eine Unterverteilung befindet sich in jeder Wohnung.

Im Untergeschoß/TG erfolgt eine Aufputz-Installation, im Treppenhaus ab UG/ Tiefgarage erfolgt Unterputzinstallation.

Innerhalb der einzelnen Wohnungen wird als Schalter- und Steckdosenmaterial das Schalterprogramm Merten de Luxe, Gira, Jung, o.ä. in Reinweiß oder vergleichbar installiert.

Neben der Hauseingangstür ist eine Sprechanlage mit elektrischem Türöffner vorgesehen. Leuchtkörper und Leuchtmittel in den Wohnungen sind nicht Vertragsbestandteil.

Nur in den allgemeinen Räumen, Tiefgarage und Keller, sowie Nebenräume werden Leuchten

montiert.

Für Elektromotoren und mechanische Teile gilt die Werksgarantie.

Jede Wohnung wird mit Kabelanschluss versehen. Kabelanschluss bzw. SAT. Schüssel auf dem Dach für die Fernsehversorgung. Haustür-Videoüberwachungsanlage mit 17" Bildschirm.

Innenputz/Malerarbeiten

Innenputzausführung an den Wänden als Gipsputz einschl. der erforderlichen Eckschutz- sowie Anputzschienen an den Fenster- und Türelementen.

Oberflächenqualität Q4 – für Aufnahme von Backgroundvlies 200 gr. in allen Bereichen, s tapeziert, mit weißem Anstrich. Weitere Farben gegen Aufpreis.

Die Innenwände der Bäder/WCs werden in Kalk-Zementputz ausgeführt.

In der Tiefgarage und dem Treppenhaus im UG werden die Wände weiß gestrichen.

Die Unterseiten der Stahlbetontreppen werden, soweit sichtbar, gespachtelt (03) und weiß gestrichen.

Die Stöße der Decken sind vorher gespachtelt und mit einer rissüberbrückenden Binde ausgeführt.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Daher sind es Wartungsfugen.

8. Estrich

Einbau des Estrichs in allen Wohngeschossen als schwimmender Zement-Estrich mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung auf Fußbodenheizung laut Energieeinspar- und Schallschutzverordnung. Der Estrich wird allseitig mittels Randstreifen zwecks Vermeidung von Schallbrücken von den angrenzenden Wänden abgestellt.

Die erforderlichen Dehnfugen werden angelegt.

9. Trockenbau

Alle im Wohnbereich liegenden Entwässerungs - oder Entlüftungsleitungen werden gemäß den Feuerschutzrichtlinien verkoffert und verspachtelt.

Alle verkofferten Flächen erhalten eine Malervliesoberfläche inkl. weißem Anstrich bzw. Fliesenbelag.

Alle nichttragenden leichten Innenwände werden entsprechend den anfallenden Kriterien als Gipskartonständerwände – D = 125 mm, doppelt beplankt -ausgeführt.

In allen Wohnbereichen werden abgehängte Gipskartondecken ausgeführt.

Umlaufende Schatten-/ Lichtfugen im Wand-/ Deckenanschlussbereich gegen Aufpreis.

10. Innentüren

Hochwertige Zimmertürelemente Vollspan, glatt, Superlack-Reinweiß, foliert- lackiert mit Futter und Bekleidung, od. vergleichbar. Türblätter flächig und stumpf einschlagend. Drückergarnituren als hochwertige Edstahlgarnituren/matt, mit Schlüssel und Drückerrosette. Alle Türen Schallschutzklasse II, Klimazone II – Türhöhen 2,135 m. Wohnungseingangstüren Türelemente Vollspan mit Türspion, Schallschutzklasse III, Türhöhen 2,135 m.

Klimaklasse II, Obertürschließer, sowie 5 fach Verriegelung.

Im UG, bzw. Sous Terrain werden Stahltüren der Marke Hörmann laut Brandschutzvorgabe eingebaut.

11. Fliesen und Bodenbeläge

Alle Fliesenbeläge werden entsprechend der Bemusterung und nach Rücksprache mit dem Käufer verlegt.

Die Räume Küche, Wohn-, Ess-, Gäste-, Eingangsbereich, Bad, WCs, sowie Ankleide- und Schlafzimmer erhalten Bodenfliesen mit dazu passender Sockelleiste, in den Wohnzimmern und Schlafzimmern. bzw. Fluren und Zimmern alternativ Parkett, einschließlich der erforderlichen Untergrundbehandlung.

Lieferung und Verlegen der Fliesen/Parkett, einschließlich der passenden Sockelfliesen- / leisten nach Bemusterung im Wert von 100 €, incl. Mwst, fertig verlegt.

Wandfliesenbereiche der Bäder:

Es werden die Wandbereiche der Duschen bis OK Duschtrennung gefliest; ebenso die Wandbereiche hinter WC und Waschtisch bis OK Abmauerung aus Gründen der optischen Qualität der Bäder.

Umlaufende Bordüren bis 50 €, incl. Mwst, fertig verlegt.

Der Materialpreis des Parketts beträgt je m² 100 €, incl. Mwst, fertig verlegt.

Die Treppenhäuser, allgemeinen Flure, die Eingangslobby, sowie die allg. Abstellräume sämtlicher Geschosse, sowie die Geschosstreppen erhalten Fliesen oder Natursteinbelag.

Der Waschraum im Sous Terrain, der Technikraum, sowie die Kellerräume erhalten Fliesenbelag Preisgruppe je m² 75 € incl. Mwst, fertig verlegt.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insofern nicht der Gewährleistung.

12. Vollwärmeschutzsystem

Die Ausstattung des Gebäudes mit WDVS.

Anbringen des Materials für den Vollwärmeschutz D=180mm, WLG 0,35, gemäß EnEV im Außenbereich ab Oberkante Gelände mit Fassadendämmplatten, Dämmplattenkleber, Armierungsputz und Gewebe, ECKLEISTEN und mineralischer Oberputz, Korn 3 mm Scheibenputz.

In Fassadensequenzen werden horizontale Schattenfugen zur Unterteilung oder Fassadengestaltung hergestellt.

Sockel umlaufend als Spritzschutz. Die gesamte Fläche erhält einen Egalisationsanstrich. Farbton laut Vorgabe des Architekten.

13. Garagentor

Die Erreichbarkeit der Tiefgarage im Gebäude wird durch einen – später beschriebenen – Autoaufzug, mit Erschließung vom Habichtsweg. Der Autoaufzug wird abgeschlossen durch ein Alu – Sektionator z.B, Fabr. Vogt, Jansentore,Hörmann, etc. inkl. Antrieb und Funkschalter für die Zufahrt zur Tiefgarage mit Fernbedienung über die Tastatur oder einer Codekarte an der Einfahrt und jeweils einer Funkfernbedienung pro Stellplatz.

14. Schlosserarbeiten

Alle Brüstungselemente der Balkone, Loggien und der Treppenhäuser werden als Kombination von Flachstahl in Edelstahl und Glasflächen, als ESG oder VSG Glas hergestellt.

In Fensterbereichen werden ESG/ VSG Glasbrüstungselemente in die Laibung eingebaut, gem. Gestaltungskonzept bzw. Gebäudeansichten des Architekten.

Als Vordach, sowie Überdachung bis Müllhaus, wird ein Vordach aus einer abgehängten Edelstahlkonstruktion mit VSG Verglasung als wertige, Design Vordachanlage eingebaut.

15. Terrassen und Balkone

Terrassen und Loggien werden wertige Platten der Fa. Ehl, Kenn, oder glw. In Grau, Granit, bzw. nach dem Farbkonzept des Architekten hergestellt. Materialstärke ca. 40 mm, Verlegung auf Kiesbett/ Stelz-Lager, mit umlaufenden Kiesfangstreifen.

13. Aufzug

Einbau eines Aufzuges inclusive Notruffleitsystem und indirekter Beleuchtung. Der lichte Durchgang entspricht einer rollstuhlgerechten Ausführung.

Kabinenmass lichte = 1,10 M/1,40, geeignet für Rollstuhlfahrer + Begleitperson - gemäß Plan für 8 Personen, mit Haltestation in jedem Geschoss, ca. 675 kg Nennlast, mit zweiteiliger Teleskop -Schiebetür, Edelstahl geschliffen, Kabinenwände Laminat mit Spiegel, Handlauf an der Seitenwand angeordnet. Bodenbelag Fliesen oder Kunststein, je nach Garantieübernahme des Herstellers.

Rollstuhlgerechter Zugang in jedem Geschoss. TÜV- abgenommen.

Der Aufzug erhält eine VIP Prioritäts Sicherheitsschaltung (Code, Fingerprint, Chip, o.ä.) als Zugangskontrolle des Penthouses.

Als Autoaufzug wird ein sehr geräuscharm verlaufender Autoaufzug der Fa. Lödige, Fabr. Traffico, o.ä. eingebaut, das Kabinenmaß beträgt im Lichten 2,70 m / 5,50 m.

14. Schließanlage:

Die Haustür, die Wohnungseingangstüren werden mit einer Schließanlage versehen, d.h. ein Schlüsselsystem regelt alle Einrichtungen. Die Kellertüren werden mit Einzelschlüssel versehen.

15. Außenanlagen

Einplanung des Geländes inkl. einer Mutterbodenschicht, Rasenanpflanzung und gärtnerischer Begrünung nach Freiflächengestaltungsplan des Architekten. Die Hauszugänge werden mit Pflaster der Fa. Ehl, Kenn, o.ä. belegt.

Die Zufahrt zum Autoaufzug wird analog dem Hauszugang ausgeführt.

Das abgeschlossene, überdachte Mülltonnenhaus wird im Außenbereich – gegenüber des Hauseinganges - gem. Bauplan angelegt. Das Mülltonnenhaus ist trockenem Fusses gem. des übergreifenden Vordaches erreichbar.

Das Beleuchtungskonzept der Wohnanlage, außen, erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Im hinteren Grundstücksbereich wird ein Kinderspielplatz gemäß LBO hergestellt

H. Wohnungsausstattung

1. Sanitärausstattung

Für die Abrechnung des Kalt - und Warmwasserverbrauches werden in den Wohnungen Zähler in der Verteilung der Fußbodenheizung montiert. Diese Zähler werden von den Wohnungseigentümern über die Hausverwaltung gekauft, gemietet, oder geleast.

Keramikobjekte: Anzahl gemäß Aufteilungsplan.

Die hochwertigen Sanitärobjekte (z. B. von V&B Subway 2.0 oder Keramag) sind in der Farbe weiß vorgesehen. Die Sanitärobjekte werden nach Bemusterung (via Katalog oder durch Ansicht) von dem Bauherrn entschieden.

Es werden hochwertige Armaturen und Dusch-/Spa Systeme der Firma Hans Grohe, Dornbracht, Keuco, Sam etc. nach Bemusterung und Auswahl durch den Bauherrn eingebaut. Die hochwertige und individuelle Waschtischanlage mit Objekten und Armaturen der o.g. Firmen wird im Bad-/ Spa Bereich eingebaut. Diese wird als Doppelwaschtischanlage mit Spiegelschrank und Ablage-/ sowie Unterschränken nach Entwurf und Entscheid durch den Bauherrn eingebaut.

Generell sind in allen WC-Bereichen wertige, wandhängende Tiefspülklosetts der vorgenannten Firmen vorgesehen, mit Spülsystem der Fa. Geberit, Keuco etc.

Ebenso wird von o.a. Firmen (ggf. lt. Bauplan) eine hochwertige Wanne mit umlaufender Ablage mit entsprechender Armatur eingebaut, Größe und Design nach Absprache und Entscheid durch den Bauherrn.

Es wird eine bodengleiche Duschtasse der o.a. Firmen mit hochwertigem Dusch-/ Spa -/ Wellness System der o.a. Firmen installiert, mit Rinneneinlauf der Fa. Geberit, Passavant, Dornbracht, Keuco, Grohe etc.

Die bodengleiche Dusche mit Rinneneinlauf im Gästebad erhält eine Glas-Duschabtrennung als Spritzschutz.

Einbau eines hochwertigen Waschtisches – Größe nach Bemusterung und Entscheid durch den Bauherrn der o.a. Firmen mit Spiegelschrank der Fa. Duravit, Keuco, V&B etc.

Einbau von hochwertigen Armaturen und Duscheinheiten der o.a. Firmen.

Auf der Dachterrassen und der Souterrain-Terrasse werden je 1 Außen Zapfstelle mit Entleerung installiert, absperrbar.

Die Duschanlagen erhalten eine Duschabtrennung aus Glas, H = ca. 2,10 – 2,20 m.

Ein Handtuchhalter sowie ein Spiegel, angepasst an die Waschtisanlage, sowie ein Halter für die Toilettenrolle an jedem WC.

An den Spülen werden ein Eckventil und ein Kombiventil für den Anschluss einer Spülmaschine vorgerichtet.

Anschlüsse für Waschmaschine und Umlufttrockner in den Haus-Wirtschaftsräumen in den Wohnungen.

2. Elektropaket

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen, als Smart-Horne-Grundinstallation, aufrüstbar nach Käuferwunsch und gegen Aufpreis, gemäß DIN-Normen, Richtlinien und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde und des zuständigen Energieversorgungs-Unternehmen.

Zentrale Einspeisung innerhalb des Untergeschosses nach Vorgaben der Stadtwerke.

Alle Leitungen und Schalter in den Wohngeschossen sind vorgesehen zur Unterputzinstallation.

Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird das Programm Merten de Luxe, Gira, Jung, o.ä. (Smart-Horne Version) in weiß, oder vergleichbar installiert.

Die Versorgung der einzelnen Räume erfolgt vom Hausanschlussraum über die eigene Unterverteilung in den Wohnungen. Neben der Wohnungseingangstür ist eine Sprechanlage

mit elektrischem Türöffner mit Videosystem – Monitor 17 Zoll vorgesehen.

Leuchtkörper und Leuchtmittel in den Wohnungen sind nicht Vertragsbestandteil. Nur in den allgemeinen Räumen, Tiefgarage und Keller werden Leuchten montiert.

Lieferung und Einbau einer Briefkastenanlage im Eingangslobbybereich EG, sowie einer videoüberwachten Klingel- und Öffnungsanlage.

Für Elektromotoren und mechanische Teile gilt die Werksgarantie.

Ausstattung Elektropaket:

Wohnungseingangsbereich/Diele:

1 Tasterschaltung von drei Stellen auf eine Brennstelle
1 Einfachsteckdose
1 Klingelanlage mit Türtaster und 2-Klang-Gong

Wohn-/Esszimmer:

4 Deckenauslässe in Ausschaltung
12 Steckdosen
2 Antennensteckdose
4 Datenkabel
1 Telefonanschlussdose
1 Ausschalter für Balkonbeleuchtung mit Kontrolllampe

Küchenbereich:

1 Deckenauslass in Ausschaltung
4 Wandauslass
3 E-Herdanschlussdose – sep. abgesichert
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Dunstabzugshaube
6 Arbeitssteckdosen
1 Steckdose Wärmeschublade

Abstellraum/HWR:

1 Auskontrollschaltung auf eine Brennstelle
6 Einfachsteckdosen
Installation für WM und Umlufttrockner

Zugangsflur / Flure

1 Auskontrollschaltung je Zugangstür auf eine Brennstelle
4 Einfachsteckdosen
2 Deckenauslass in Ausschaltung

Bad:

- 1 Auskontrollschaltung auf eine Brennstelle
- 4 Einfachsteckdosen 1 Doppelsteckdose
- 2 Ausschaltung auf Spiegelschrankauslass

G-WC:

- 1 Wandauslass mit Kontrollschalter vor der Tür
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdose
- 1 Ausschaltung auf Spiegelschrankauslass

Schlafzimmer / Zimmer je:

- 2 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 8 Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennensteckdose SAT
- 2 Datenkabel

Kellerräume im UG:

- 1 Ausschaltung auf eine Brennstelle mit Schiffsarmatur 1
- 4 Einfachsteckdose

Gemeinschaftsabstellräume /Trockenraum u. Technik/UG:

- 1 Ausschaltung auf eine Brennstelle mit Schiffsarmatur 1
- Zentralsteckdosen in ausreichender Menge auf Putz

Flure, Schleusen, Tiefgarage/UG:

Bewegungsmelder mit Aufbauwannenleuchte

Von den Zugängen der Tiefgarage aus werden die Lampen mittels Bewegungsmelder zur Beleuchtung der Tiefgarage geschaltet. Die Schleuse der Tiefgarage zu den Wohngeschossen wird mit einer Brandschutztür abgesichert.

Hauseingangsbereich/Treppenhaus:

- Zeitschaltung mit Tastern und bis zu 5 Deckenleuchten je Geschoss (allgemeiner Zähler)
- Bewegungsmelderleuchten
- 2 Anschluss für eine Außenleuchte unter Putz

Antennenanlage und Telefone

Zur Installation der Telefon- und Antennenanlage werden Leerrohre und Leerdosen, einschließlich Verkabelung, entsprechend dem Stand der Technik eingebaut.

Sonstiges:

1 Sonderkreis für Aufzug, inkl. Potentialausgleichsschiene 1

Heizungsanschluss mit Außenfühler

1 Potentialausgleich

6 Bewegungsmelder im Außenbereich

(Haustür/Tiefgarage) 1 Sprechanlage

1 Zähleranlage für alle Wohneinheiten

Rauchmelder in Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer innerhalb der Wohnungen nach
Vorschrift

Allgemeine Informationen

Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Bei Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Massen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ zulässigen Bautoleranzen möglich.

Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz:

Entsprechend allen gültigen DIN Normen (4108/ENEV, 4109, 4102).

Das Treppenhaus ist analog den behördlichen Vorgaben mit RWA Anlagen ausgestattet. Ebenso ist eine Entrauchung für den Aufzugschacht vorgesehen. Desweiteren sind die notwendigen Feuerlöscher/Wandhydranten und die nötigen Fluchtwegebeschilderungen

Die oben aufgeführte Beschreibung gibt Ihnen einen Überblick über das Ausbauprogramm unseres Projektes. Da Sie als Kunde andere Anforderungen an die Ausführung des Innenausbaues stellen können, kann selbstverständlich jede Position ganz nach Ihren Wünschen geändert werden.

Wünscht der Käufer Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, sind diese möglich und werden als Mehr- bzw. Minderkosten separat erfasst. Die jeweiligen Mengen der Positionen richten sich dann nach Art und Größe Ihres Objektes.

Die Reihenfolge der in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen ist mit dem tatsächlichen Ablauf der Arbeiten an der Baustelle nicht identisch. Die Grundausstattung berücksichtigt den zum Zeitpunkt der Textabfassung bauaufsichtlichen Normenstand und der DIN-Vorschriften. Sämtliche in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in den Plänen und der Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zu Datum der Herausgabe überprüft. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Projekt und Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Vorschriften. Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen. Maßgebliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen oder statischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität

des Bauwerkes sind, bleiben vorbehalten.

Wenn eine Behörde besondere Vorschriften erteilt, welche zur Änderung zwingen, werden diese von den Bauherren bzw. Käufern anerkannt.

Die angegebenen Nettonutzflächen sind nach DIN 277 ermittelt. Aufgrund statischer Forderungen bzw. sonst. baulicher oder behördlicher Maßnahmen sind bis zu 3% Flächenabweichung möglich. Für das Erreichen der persönlichen und steuerlichen Ziele des Käufers kann keine Gewähr übernommen werden.

Die vorstehende Baubeschreibung gibt eine Qualitätsbeschreibung wieder. Abweichungen, insbesondere durch behördliche Auflagen, sofern durch diese nicht die Qualität verändert wird, bleiben ebenfalls vorbehalten. Die Entscheidung über die Abnahme von Alternativen trifft der Architekt / Projektleiter. Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeitsplänen, maßgebliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die

Qualität einer Wohneinheit haben, bleiben ebenfalls vorgehalten. Aus technischen und konstruktiven Gründen können auch andere, als hier beschriebene Materialien verwendet werden, sie müssen jedoch weitestgehend gleichwertig sein. Geringfügige Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten. Sollten in Grundrissen und Darstellungen, die sich in den Bauplänen vorfinden, Einrichtungsgegenstände und Möblierung eingezeichnet sein, so dienen diese lediglich als Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitgelieferte und fest eingebaute Einrichtungen ergeben sich ausschließlich aus der Beschreibung. Bei Natur- und Betonwerksteinerzeugnissen sowie Fliese dienen Muster nur als Anschauungsmaterial oder zu Beurteilung der durchschnittlichen Qualität.

Sonderwünsche:

Über unser Grundprogramm hinaus können Sonderleistungen ermöglicht werden. Um eine optimale Baudurchführung zu sichern, ist es unbedingt erforderlich, dass diese Sonderleistungen bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch 2 Wochen vor Baubeginn, schriftlich festgelegt sind.

Nachträgliche Änderungen sind schriftlich beim Bauherrn einzureichen. Änderungen während der Herstellung verlängern die Bauzeit entsprechend. Sonderleistungen und Mehrkosten werden separat direkt mit den Eigentümern abgerechnet. Bei Boden- und Wandbelägen erfolgt die Abrechnung auf Einzelnachweis unter Berücksichtigung der Anrechnungsbeträge in den jeweiligen Positionen.

Eigenverantwortlich veranlasste Leistungen fallen nicht unter die Gewährleistung und Verantwortung des Bauherrn und können nicht überwacht werden.

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit sie keine konstruktiven oder statischen Änderungen erforderlich machen.

Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr und nur in Absprache mit der Bauleitung.

In Schadensfällen haften weder der Auftragnehmer noch die am Bau beteiligten Firmen.

Bauendreinigung

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor Einzug erübrigt sich dadurch nicht und muss vom jeweiligen Erwerber selbst ausgeführt werden.