

Bau- und Leistungsbeschreibung

Wohnanlage Salzgitter „Altes Dorf“
Neubau von komfortablen Wohnungen
An der Schölke 2 & 4 sowie Klunkau 27
38226 Salzgitter – Lebenstedt

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3	4.4.1	Tragende, nichttragende Innenwände	4
2	BARRIEREFREIES WOHNEN	3	4.4.2	Wohnungstrennwände	4
3	ERSCHLIEßUNG.....	3	4.4.3	Wohnungstüren.....	4
4	BAUKONSTRUKTION.....	3	4.4.4	Schließanlage.....	4
	4.1 Baugrube/Erdarbeiten.....	3	4.4.5	Wandbekleidungen - Fliesen, Sonstige	4
	4.2 Gründung/ Bodenplatte	3	4.4.5.1	Fliesenarbeiten.....	4
	4.3 Außenwände	4	4.4.6	Wandbekleidungen - Maler	4
	4.3.1 Außenwände EG - 2.OG	4	4.4.6.1	Wohnungen & Gemeinschaftsfläche.....	4
	4.3.2 Fenster, Fensterbänke, Rollläden	4	4.4.6.2	Treppenhaus.....	5
	4.3.3 Treppenhaus/ Haustüranlagen.....	4	4.4.6.3	Technikräume	5
	4.3.4 Schlosserarbeiten	4	4.5 Decken	5	
	4.3.5 Außenwandbekleidung innen	4	4.5.1	Deckenkonstruktion	5
4.4	Innenwände.....	4	4.5.2	Treppenhaus	5
			4.5.3	Deckenbekleidung	5
			4.5.4	Deckenbeläge - Estrich, Fliesen, Bodenbeläge	5
			4.5.4.1	Estricharbeiten	5
			4.5.4.2	Fliesenarbeiten in Bad/Gäste-WC/Gem.-WC	5
			4.5.4.3	Bodenbeläge der Wohn- und Kochbereiche, Schlaf-,	

Kinder-, u. Gästezimmer und WG-Abstellräume sowie Gemeinschaftsräume	5	5.4.1	Hauseingangsbereiche	7
4.5.4.4 Bodenbeläge Treppenhaus/Aufzug, Gemeinschafts-Flure 5		5.4.2	Treppenhäuser/Flure	7
4.5.4.5 Sonstige Bodenbeläge.....	5	5.4.3	Gemeinschaftsräume	7
4.5.5 Balkone und Dachterrassen der Wohnungen	5	5.4.4	Allgemeine Räume/Fahrradabstellanlagen.....	7
4.6 Dächer	6	5.4.5	Technikräume/ Hausanschlussräume.....	7
4.6.1 Dachkonstruktion.....	6	5.4.6	Wohnungen	7
4.6.2 Dachbelag/-abdichtung	6	5.4.6.1	Diele/Wohnungseingang.....	7
4.6.3 Dachbekleidung innen (Decke 2. OG)	6	5.4.6.2	Küchen-/Küchenbereich.....	8
5 TECHNISCHE ANLAGEN	6	5.4.6.3	Wohnen	8
5.1 Be- und Entwässerungsanlagen	6	5.4.6.4	Terrassen/ Balkon	8
5.1.1 Wasseranlagen Küche/Küchenbereich	6	5.4.6.5	Schlafen/Gast/Kind	8
5.1.2 Sanitärobjekte Bad.....	6	5.4.6.6	Rauchmelder Wohnungen/allgemeine Bereiche	8
5.1.3 Wasseranlagen für Waschmaschine im Abstellraum bzw. Bad 6		5.4.6.7	Bad.....	8
5.1.4 Wasseranlagen Terrassen/-Dachterrassen	6	5.4.6.8	Abstellraum	8
5.1.5 Wasseranlagen allgemein / Damen- und Herrn-WC.....	6	5.4.6.9	Waschmaschine/Trockner	8
5.1.6 Wasseranlagen Technik	6	5.5 Informationstechnische Anlagen	8	
5.2 Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen	7	5.6 Sonstige technische Anlagen	8	
5.3 Lüftungstechnische Anlagen	7	5.6.1 Aufzug	8	
5.4 Starkstromanlagen.....	7	5.7 Hinweis für technische Anlagen	8	
		6 AUßENANLAGEN.....	8	
		6.1 Geländeflächen	8	
		7 SCHLUSSBEMERKUNG	9	

1 ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Normalausstattung (Standard). Rechtzeitig zusätzlich vereinbarte Änderungen der Standardleistungen (Sonderwünsche) werden darüber hinaus bei der Bauausführung berücksichtigt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Änderungen in der Planungs- und Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Kaufobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Abweichungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowie gestalterische Weiterentwicklungen, Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben ebenso vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht geändert wird. Alle Maße und Flächenangaben in den Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können bis zu +/- 3% abweichen. Farbliche Darstellungen (z.B. in Perspektiven) sind, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung, unverbindlich. Die Gestaltung der einzelnen Bauteile ergibt sich aus der weiteren Beschreibung. Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Baubeschreibung und Zeichnungen hat die Baubeschreibung immer Vorrang.

Einrichtungsgegenstände in den Planungsunterlagen wie Möblierung, Einbauschränke, Küche, etc. gehören nicht zum Leistungsumfang, sondern sind Vorschläge zur Innenraumgestaltung; ebenso die Darstellung der Fliesen (Diagonalverlegung und Dekore). Dies gilt ebenfalls für die in Perspektiven, Lageplan, Grundrissen und Schnitt eingezeichneten Anpflanzungen und Einrichtungsgegenstände u.Ä. Die im Standardleistungsumfang enthaltene Gestaltung der Außenanlagen ist in dieser Beschreibung dargestellt. Die Ausführung erfolgt in Massiv- bzw. Fertigteilbauweise mit Schallschutzanforderungen entsprechend der DIN 4109, Energetische Anforderungen nach dem GEG 2020, sowie BEG 2020 (Bundesförderung für effiziente Gebäude); Standard

Effizienzhaus 40 NH (Nachhaltigkeitsklasse)

2 BARRIEREFREIES WOHNEN

Der gesamte Gebäudekomplex einschließlich der Außenanlagen ist barrierefrei gem. DIN 18040 Teil 2 geplant, d.h. dass gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau u.a. folgende Parameter zusätzlich realisiert werden:

- Größere Bewegungsflächen außerhalb der Wohnung (Mindestbreite und Mindestdiefe von 1,50 m) in Fluren, neben Treppenauf und -abgängen, auf dem Freisitz (Balkon, Dachterrasse), vor Fahrstachttüren des Aufzugs.
- Größere Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung:
 - Mindestbreite und Mindestdiefe von 1,20 m vor z.B. Einrichtungen im Bad, im schwellenlos begehbaren Duschbereich, entlang einer Längsseite eines Bettes, vor Kücheneinrichtungen, zwischen Wänden innerhalb der Wohnung.
 - Mindestdiefe von 90 cm vor Möbeln (z.B. Schränken, Regalen, Betten).
 - Der Aufzugskorb hat mindestens eine lichte Breite von 110 cm und eine lichte Tiefe von 140 cm.
 - Die Treppen erhalten einen zusätzlichen zweiten Handlauf.
- Gem. der o.g. DIN sollten Brüstungen in mindestens einem Aufenthaltsraum ab ca. 60 cm Höhe durchsichtig sein. Geplant ist es, gegenüber dem Standard einen Großteil der Fenster brüstungsfrei auszuführen.
- Bedienungsvorrichtungen (z.B. Schalter, häufig genutzte Steckdosen, Taster, Türdrücker, Öffner von Fenstertüren usw.) werden in 85 cm Höhe eingebaut.
- Bodenbeläge im Gebäude sind rutschhemmend, fest verlegt und elektrostatisch nicht aufladbar.
- In jeder Wohnung ist eine Gegensprechanlage mit Kamera und elektrischem Türöffner vorgesehen.
- Hauseingänge, Treppen, Aufzüge, der Wohnungseingang und alle zur Wohnung gehörenden Räume sind stufenlos erreichbar.
- Von mindestens einem Raum der Wohnung wird die Tür zur Terrasse, zum Balkon bzw. zur Dachterrasse

schwellenlos ausgeführt, d.h. der untere Türanschlag darf nicht höher als 2cm sein.

- Die Türen erhalten eine lichte Breite von mindestens 80 cm. Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Fahrstachttüren von mindestens 90 cm. Sämtliche Türen innerhalb der Wohnung erhalten eine lichte Höhe von mindestens 205 cm.

3 ERSCHLIEßUNG

Herstellung der Hausanschlüsse einschließlich Erdarbeiten für Wasser, Kommunikation, Strom und Abwasser, sowie Gas nach Erfordernis. Die entsprechenden Allgemeinzähler für die Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf den Verkäufer angemeldet, die Zählerstände am Tag der ersten Übergabe abgelesen und die Zähler auf den Käufer/Vertreter/Hausverwaltung angemeldet. Gegebenenfalls anfallende Kosten und Gebühren für den Telefon und/oder Rundfunkanschluss und Zählerbetriebsetzungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

4 BAUKONSTRUKTION

4.1 Baugrube/Erdarbeiten

Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich evtl. Arbeitsräume und Böschungen. Die komplette Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr von Aushubboden, geeignetem Anfüllmaterial bzw. Mutterboden für das abschließende Planum. Sämtliche für die Durchführung der Baumaßnahmen notwendigen Erdarbeiten erfolgen soweit möglich unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Bodens. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten mineralischen Unterbau.

4.2 Gründung/ Bodenplatte

Fundamente bzw. Bodenplatten aus Beton bzw. WU-Beton, gem. Statik.

4.3 Außenwände

4.3.1 Außenwände EG - 2.OG

In den Geschossen als Kalksandstein- oder Blähbetonfertigteilewände, im 2. OG nach Erfordernis wahlweise in Holzrahmenbauweise oder Blähbetonfertigteilewände; gemäß Statik. Wärmedämmung nach GEG2020-Anforderungen. Die Fassadenflächen werden nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten als Wärmedämmverbundsystem in Putz- und Verblendoptik (Riemchen) hergestellt. Außenflächen der Holzrahmenwände verputzt auf Hydropanel - Faserzementplatten.

4.3.2 Fenster, Fensterbänke, Rollläden

Senkrecht stehende Fenster aus Kunststoff, Farbe innen: weiß, außen: grau mit Mehrkammersystem und 3 Scheiben Isolierverglasung; U-Wert 0,9; Schutzklasse 2. In Wohnräumen mit Fensteranlagen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgeführt. Brüstungen und Unterlichter aus Glas werden mit Verbundsicherheitsglas ausgeführt. Die Fenster erhalten umlaufende Anschlagdichtungen. Griffoliven in Aluminium weiß, im Erdgeschoss abschließbar. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen werden barrierefrei ausgeführt. Außenfensterbänke aus anthrazit beschichtetem Aluminium, Innenfensterbänke, sofern erforderlich, aus Marmor „Micro weiß“, im Bad als Fliesenablage. Fenster des Nebengebäudes erhalten 2 Scheiben Isolierverglasung, U-Wert 1,10; sonst wie vor! Austritt an den Terrassen-/ Balkonfensteranlagen nach Detailplanung des Architekten als schwellenloser Austritt (+/-2 cm) mit vorgelagerten Entwässerungsrinnen.

In allen Geschossen erhalten alle Fenster und Balkon-/Terrassentüren Alu-Rollläden mit Elektroantrieb, Farbton: grau oder silber. Rollladendeckel werden als Revisionsdeckel ausgeführt. Rollläden der Holzrahmenwände wie vor, jedoch als Vorsatzrollläden. Fenster des Nebengebäudes erhalten keine Rollläden.

4.3.3 Treppenhaus/ Haustüranlagen

Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung mit Dreifachverriegelung inkl. zweier Schwenkriegel, mehrteilig verstärkte Bänder, Anschlagdichtung, Edelstahl Profilzylinderabdeckung, Profilzylinderschloss. Haustür mit außenseitigem Edelstahlgriff, Türdrücker innen Aluminium weiß, einbrennlackiert oder Edelstahl. Die Haustüranlage mit Klingel, Kamera, und Gegensprechanlage, Obentürschließer, elektrischer Türöffner und Stopper mit Türfeststeller. Das Objekt wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Eine Briefkastenanlage ist in den Treppenhäusern vorgesehen.

4.3.4 Schlosserarbeiten

Beidseitige Handläufe und Geländer in den Treppenhäusern als Edelstahlkonstruktion. Absturzsicherungen im Außenbereich nach Erfordernissen.

4.3.5 Außenwandbekleidung innen

Wie unter 4.4.1 beschrieben.

4.4 Innenwände

4.4.1 Tragende, nichttragende Innenwände

Tragende Innenwände nach Tragwerksplanung aus Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Blähbetonfertigteile, flächenglatt geputzt, bzw. gespachtelt, Qualitätsstufe Q2, im Nebengebäude Rapp-Wischputz. Nichttragende Innenwände der Wohnungen als Metallständerwerk mit doppelter Bepankung und innenliegender Dämmung gem. Schallschutzanforderungen, gespachtelt, Qualitätsstufe Q2, alternativ Blähbetonfertigteile, sonst wie vor.

4.4.2 Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände als Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Blähbetonfertigteile gem. Statik, Wandinnenseiten flächenglatt geputzt, bzw. gespachtelt, Qualitätsstufe Q2. Schallschutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

4.4.3 Wohnungstüren

Wohnungseingangstüren gemäß schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 (≥ 37 dB Rw,P) mit absenkbarer Bodendichtung (Schallexdichtung) und Leichtlauf-Obertürschließer (Klasse 3 nach DIN 122217) mit Gleitschiene. Wohnungseingangstüren mit glattem Türblatt (weiß) und Schallschutz-Holzzargen, weiß. Türblatt mit Türspion. Drückergarnituren in Edelstahl.

Wohnungsinnentürblätter und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff (Röhrenspantürblatt) mit Kunststoffoberfläche in der Farbe Weiß, mit dreiseitiger Lippendichtung. Drückergarnituren in Edelstahl, Fabrikat: FSB, Bundbartschloss mit einem Schlüssel. Innentüren im Gemeinschaftsbereich wie vor!

4.4.4 Schließanlage

Folgende Türen sind mit einer Schließanlage zu bedienen: Haustüren, Wohnungseingangstüren, Fahrradabstellraum, Technikräume sowie Allgemeinräume

4.4.5 Wandbekleidungen - Fliesen, Sonstige

4.4.5.1 Fliesenarbeiten

In den Bädern/Gäste-WC's Wandfliesen; ca. 60x30cm, umlaufend bis Oberkante Installationswand (Höhe = ca. 1,20 m), im Duschbereich bis unter die Decke, Materialpreis bis brutto 30,00 €/m², restliche Wandflächen für Malerarbeiten vorbereitet. Angegebene Materialpreise = Ausstellungspreise incl. Mehrwertsteuer im zuständigen Fliesenfachgeschäft. Eck- und Abschlussprofile in PVC.

4.4.6 Wandbekleidungen - Maler

4.4.6.1 Wohnungen & Gemeinschaftsfläche

Alle Wohnräume werden an nichtgefliesten Wandflächen mit Raufasertapete (mittlere Struktur; Erfurt 52) erstellt und mit weißer

	4.5.2 <i>Treppenhaus</i>	zuständigen Fliesenfachgeschäft.
<p>Dispersionsfarbe gestrichen. Versiegelungen werden dauerelastisch nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Gleiches gilt analog für die Gemeinschaftsräume im EG.</p>	<p>Treppenläufe aus Stahlbeton, schallentkoppelt gemäß Schallschutzbestimmungen. In Teilbereichen sichtbare Fugenausbildung im Wangen- und Deckenbereich.</p>	<p>Vom Standard abweichende Fliesen können zu Mehr- bzw. Minderkosten für Material und Verarbeitung führen.</p>
4.4.6.2 <i>Treppenhaus</i>		
<p>Nicht geflieste Wandflächen werden mit Glasfasertapete ausgeführt und mit weißer Latexfarbe gestrichen.</p>	4.5.3 <i>Deckenbekleidung</i>	4.5.4.3 <i>Bodenbeläge der Wohn- und Kochbereiche, Schlaf-, Kinder-, u. Gästezimmer und WG-Abstellräume sowie Gemeinschaftsräume</i>
4.4.6.3 <i>Technikräume</i>	<p>Alle Wohnräume, sowie Treppenhaus/Flure/Gemeinschaftsräume werden an den Stoßfugen gespachtelt und an den Deckenflächen mit Raufaser tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Treppenuntersichten und Wangen werden gespachtelt und mit wischfester Latexfarbe weiß gestrichen. Technik- und Nebenräume wie vor, jedoch ohne Raufaser.</p>	<p>Designbelag, Materialwert bis 21,- €/m² brutto incl. Sockelleiste im Wandbereich.</p>
<p>In Einzelfällen kann es dazu kommen, dass Versiegelungen reißen bzw. sich ablösen. Hierbei handelt es sich um materialbedingten Verschleiß, aus dem kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsanspruchs abgeleitet werden kann.</p>	<p>Dachdecke als abgehängte Gipskartondecke gem. Brandschutzanforderungen bzw. als Betondecke. Untersicht mit Q2-Spachtelung, Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.</p>	4.5.4.4 <i>Bodenbeläge Treppenhaus/Aufzug, Gemeinschafts-Flure</i>
4.5 Decken	4.5.4 <i>Deckenbeläge - Estrich, Fliesen, Bodenbeläge</i>	4.5.4.5 <i>Sonstige Bodenbeläge</i>
4.5.1 <i>Deckenkonstruktion</i>	4.5.4.1 <i>Estricharbeiten</i>	<p>Alle außerhalb der WG liegenden Abstellräume werden inkl. Schmutzkante gestrichen, Farbton: grau. In den Technikräumen wird der Boden (Estrich) geglättet. Ein Anstrich ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Decken der Geschosse als Stahlbeton-Filigrandecke mit Ortbeton entsprechend den statischen Erfordernissen. Deckenunterseiten schalungsglatt; Stöße gespachtelt (Q2)</p>	<p>Schwimmender Zement-Estrich in sämtlichen Wohn- und Gemeinschaftsräumen incl. erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung für Fußbodenheizung. Im Heizungsraum als geglätteter Verbundestrich.</p>	4.5.5 <i>Balkone und Dachterrassen der Wohnungen</i>
<p>Die Dachdecken der Nebengebäude werden als extensiv begrünte Dachdecke ausgeführt.</p>	4.5.4.2 <i>Fliesenarbeiten in Bad/Gäste-WC/Gem.-WC</i>	<p>Balkone als Stahlbetonkragplatten-Fertigteile mit Aufkantung gemäß statischen Erfordernissen. Gefälle zum Bodenablauf; Oberbeläge aus großformatigen Terrassenplatten Farbton: grau. Die Brüstungen in Sicherheitsglasbrüstung mit geschliffenem Edelstahlgeländer.</p>
<p>Dachdecken als Holzbinderkonstruktion bzw. Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen</p>	<p>Bodenfliesen (ca.30*30 cm) nach Wahl. Angegebene Materialpreise bis 30,00€ = Ausstellungspreise incl. Mehrwertsteuer im</p>	

Die Dachterrassen auf der Geschossdecke, Oberbeläge aus großformatigen Terrassenplatten; Farbton: grau. auf PVC-abgedichteter, trittfester Dämmung nach dem GEG. (GebäudeEnergieGesetz)

4.6 Dächer

4.6.1 Dachkonstruktion

Dach-Sparren-Fetten-Konstruktion nach statischen Erfordernissen. Dachdecke als Holzkonstruktion mit eingelegter Wärmedämmung gem. EnEV. Decken der Dachterrassen und Aufzugschächte in Stahlbeton; schalungsrau entsprechend den statischen Erfordernissen.

4.6.2 Dachbelag/-abdichtung

Steildächer mit Ton-Ziegeleindeckung auf Lattung, Konterlattung und Unterspanbahn. Farbton nach Farbkonzept: anthrazit

Dachterrassen in PVC-Dachbahn-Abdichtung.

4.6.3 Dachbekleidung innen (Decke 2. OG)

Dachdecke als abgehängte Gipskartondecke bzw. Stahlbetondecke gem. Brandschutzanforderungen. Untersicht mit Q2-Spachtelung, Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

5 TECHNISCHE ANLAGEN

5.1 Be- und Entwässerungsanlagen

Die Bewässerungsleitungen werden gemäß den Anforderungen aus der Wasseranalyse des Versorgungsbereiches aus Kunststoff, Kupfer oder Ähnlichem ausgeführt. In der Hauptzuleitung Warm- und Kaltwasser werden Wasserzähler bzw. Wärmemengenzähler je Wohneinheit vorgesehen.

Die Abwasserleitungen werden in den Wohnungen aus HT-Kunststoffrohren und die allgemeinen Fallstränge aus SML-Rohr bzw. Kunststoffrohr Geberit Silent PP nach einschlägigen DIN-Vorschriften und Fachplanung vorgesehen, inklusive der erforderlichen Übergangsstücke sowie Schallentkopplung zum Gebäude. Unter der Fundamentplatte wird eine Sammelleitung zur Entwässerung der erforderlichen Ablaufstellen vorgesehen.

Als Sanitärobjekte sind Porzellanobjekte, Fabrikat Villeroy & Boch; Serie Omnia Architectura, Armaturen Fabrikat Grohe; glanzverchromt.

5.1.1 Wasseranlagen Küche/Küchenbereich

1 Kalt- und Warmwasseranschluss vorgerichtet (Geräte-/ Armatur-Eckventil)
Warmwasser über dezentrale Warmwasserbereitung
1 Abwasseranschluss

5.1.2 Sanitärobjekte Bad

1 bodengleich geflieste Dusche, ca. 1,20 m x 1,20 m, mit Thermostat-Brausebatterie und höhenverstellbarer Handbrausegarnitur.
1 Waschtisch, etwa 60 cm breit mit

Mischbatterie in Einhebelausführung
1 Wandhängendes WC (Höhe ca. 45 cm) mit nicht sichtbar installiertem Unterputzspülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte mit Stop-Funktion und stabilem Kunststoffstoffsitz.
1 Elektro-Handtuchheizkörper bei techn. Erfordernis.

5.1.3 Wasseranlagen für Waschmaschine im Abstellraum bzw. Bad

1 Kaltwasseranschluss vorgerichtet (Geräte-/ Armatur-Eckventil) für Waschmaschine
1 Abwasseranschluss
Lage der Anschlüsse gemäß Fachplanung

5.1.4 Wasseranlagen Terrassen-/Dachterrassen

1 Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherer, absperrbarer Armatur

5.1.5 Wasseranlagen allgemein / Damen- und Herrn-WC

3 Kaltwasserzapfstellen mit frostsicherer, absperrbarer Armatur. Lage nach Angabe der Fachplanung.
Damen und Herren-WC: je 1 wandhängendes WC mit nicht sichtbar installiertem Unterputzspülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte mit Stop-Funktion und stabilem Kunststoffstoffsitz. 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischer.

5.1.6 Wasseranlagen Technik

Der Heizungsraum (Nebengebäude) wird mit einem ausreichen dimensionierten Kaltwasseranschluss für die Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung, einem Kondensatablauf sowie einem emaillierten Stahlwaschtisch mit Kaltwasserhahn ausgestattet. Der Heizungsraum erhält einen Bodeneinlauf.

5.2 **Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft/Wasser Wärmepumpenanlage. Die Wärmeverteilung wird über isolierte Rohrleitungen vom Technikraum (Nebengebäude) als Nahwärmenetz bis hin zu den Wohnungen, Innerhalb der Wohnungen mittels Fußbodenheizung nach Berechnung des Wärmebedarfs, gewährleistet. Abstellräume in den Wohnungen werden nicht beheizt. Jedes Bad erhält falls erforderlich einen zusätzlichen Elektro-Handtuchheizkörper. Jeder Raum ist individuell über ein Raumthermostat regelbar. Alle Wohnungen erhalten zur Verbrauchserfassung einen Wärmemengenzähler auf Mietbasis. Wärmeverteilung zur Grundtemperierung im Treppenhaus und den innenliegenden Fluren, falls erforderlich, mittels Heizkörper oder Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung. Lage laut Fachplanung.

5.3 **Lüftungstechnische Anlagen**

Die Belüftung der Wohnräume zur Vorbeugung und Bekämpfung der Ursachen von Schimmelpilzbildung wird wohnungsweise durch ein Wohnraumbelüftungssystem mit Wärmerückgewinnung gewährleistet. Alternativ: Einzelraumbelüftung nach techn. Erfordernis.

5.4 **Starkstromanlagen**

Die Elektrozähleranlagen der Wohnungen befinden sich im Zählerraum (EG) in schutzisolierten Zählerräumen, unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen und entsprechend den Vorgaben der örtlichen Versorgungsunternehmen, der DIN 18015 und den VDE-Richtlinien. Der Überspannungsschutz gem. DIN VDE 0100-443/-534 ist sicherzustellen und der E-Check

ist für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen. Jede Wohnung hat eine Elektrounterverteilung, in der die gesamten Sicherungen der Wohnungen für die einzelnen Bereiche untergebracht werden. Schalter und -steckdosen werden in der Farbe Weiß geliefert und in allen Wohnungen und Treppenhäusern in Unter-Putz-Ausführung gebaut, Fabrikat: Busch-Jäger o.ä... In Technikräumen in Auf-Putz-Ausführung.

5.4.1 **Hauseingangsbereiche**

Bis zu 2 Brennstellen mit Leuchte auf der Außenwand in Türnähe, mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder, montiert.
1 Türsprech- und Klingelanlage mit Kamera, Läutwerk und Drückerplatte, elektrischer Türöffner am Hauseingang.
Wegbeleuchtung mit Bewegungsmelder nach Erfordernis.

5.4.2 **Treppenhäuser/Flure**

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Leuchten je Geschoss nach Erfordernis, Taster-Zeit-Schaltung.
1 Klingel je Wohnungstür.

5.4.3 **Gemeinschaftsräume**

5 Deckenauslässe
2 Schalter mit Steckdose nach Bedarf in Kreuz-bzw. Wechselschaltung
3 Doppel-Steckdosen
1 LAN-Doppel Anschlussdose
1 Dreifach-Steckdose neben LAN-Anschluss je Fenster
1 Jalousieschalter neben Lichtschalter im Zugangsbereich (Flur oder Tür)

5.4.4 **Allgemeine Räume/Fahrradabstellanlagen**

Deckenbrennstellen mit Leuchte nach Erfordernis in Ausschaltung bzw. Wechselschaltung, sowie teilweise abschließbare Steckdosen nach Bedarf gemäß Fachplanung.

5.4.5 **Technikräume/ Hausanschlussräume**

1 Deckenbrennstelle mit Leuchte nach Erfordernis in Ausschaltung
1 Einzelsteckdose
1 Doppelsteckdose
Erdungsanschlüsse gemäß Erfordernis
1 CEE Steckdose 400 V 16 A
Elektroanschlüsse für die Heizungsanlage gemäß Erfordernis (Versorgung über Allgemeinzähler)
Nur im HAR
1 LAN-Anschlussdose
1 Doppel-Steckdose neben Telefondose für Router
Nur im Heizungsraum
1 Unterverteiler in Aufputz-Konstruktion mit FI-Absicherung für Feuchträume und abschaltbarer Außensteckdose sowie zum Anschluss der Außenbeleuchtung.
1 LAN-Anschlussdose (Verbindung zum HAR)
1 Doppel-Steckdose neben Lan-Anschluss

5.4.6 **Wohnungen**

5.4.6.1 **Diele/Wohnungseingang**

1 Unterverteiler in Unterputz-Konstruktion mit FI-Absicherung für Feuchträume und Außensteckdose
1 Steckdose unter Schalter
2 weitere Steckdosen
1 Gegensprechanlage mit Bildschirm und Türöffner
1 Deckenauslass (nach gültiger DIN)

<p>5.4.6.2 <i>Küchen-/Küchenbereich</i></p> <p>1 Deckenauslass (nach gültiger DIN) 1 Steckdose unter Schalter 4 Arbeitssteckdosen 1 Steckdose für Umlufthaube 2 Steckdosen für Kühlschrank 1 Herdanschlussdose fest 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Steckdose für Mikrowelle (nach gültiger DIN) je Fenster 1 Jalousieschalter neben Lichtschalter im Zugangsbereich (Flur oder Tür)</p>	<p>Tür)</p>	<p>Verteilung zum Wohnungsanschlusspunkt in die Wohnung</p>
<p>5.4.6.3 <i>Wohnen</i></p> <p>1 Deckenauslass, bei Raumgröße über 20 m² = 2 Stück 1 Serienschalter bzw. Schalter mit Steckdose nach Bedarf in Kreuz- bzw. Wechselschaltung 3 Doppel-Steckdosen 1 LAN-Doppel-Anschlussdose 1 Dreifach -Steckdose neben Lan-Anschluss je Fenster 1 Jalousieschalter neben Lichtschalter im Zugangsbereich (Flur oder Tür)</p>	<p>5.4.6.6 <i>Rauchmelder Wohnungen/allgemeine Bereiche</i></p> <p>Ausstattung gem. technischen Erfordernissen. (Fachplanung)</p> <p>5.4.6.7 <i>Bad</i></p> <p>1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung 1 Wandauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung 2 Einzelsteckdosen je Fenster 1 Jalousieschalter neben Lichtschalter im Zugangsbereich (Flur oder Tür)</p>	<p>5.6 <i>Sonstige technische Anlagen</i></p> <p>5.6.1 <i>Aufzug</i></p> <p>Maschinenraumlose Aufzüge für 6 Personen, rollstuhlgeeignet, Ausführung nach Fachplanung. Kabine mit Edelstahlverkleidung und halbem Spiegel. Fabr. OTIS. Für sonstige technische Anlagen, wie Aufzüge/RWA-Anlagen/Heizung etc. werden die erforderlichen technischen Anschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.</p>
<p>5.4.6.4 <i>Terrassen/ Balkon</i></p> <p>1 Wandbrennstelle in Ausschaltung von innen 1 Steckdose abschaltbar von innen</p>	<p>5.4.6.8 <i>Abstellraum</i></p> <p>1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Steckdose LAN-Anschlussdosen zur sternförmigen Verteilung der LAN-Anschlüsse 1 Doppel-Steckdose neben Wohnungsübergabepunkt /LAN) für bauseitigen Router oder Switch</p>	<p>5.7 <i>Hinweis für technische Anlagen</i></p> <p>Sofern technisch erforderlich, werden verkleidete Vorwandinstallationen und Versorgungs-/Entsorgungskanäle unterhalb der Decken und/oder Wände ausgeführt, auch wenn diese nicht im Plan dargestellt sind. Im Technikbereich sichtbare Installationen auf Decken und Wandflächen. Hier befinden sich auch die Zähleranlagen für die Stromversorgung der Wohnungen, sowie der Allgemeinzähler der Hausgemeinschaft. Die Wasserzähler sowie Wärmemengenzähler sind in den Wohnungen untergebracht. Gemäß GEG 2020 sind Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie raumluftechnische Anlagen und Aufzüge sachgerecht zu bedienen, zu warten und instand zu halten. Bei beweglichen, maschinellen und elektrotechnischen-/elektronischen Anlagen oder Teilen kann die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit haben. Es wird daher dem Erwerber bzw. der Hausgemeinschaft empfohlen Wartungsverträge mit Fachfirmen zu vereinbaren.</p>
<p>5.4.6.5 <i>Schlafen/Gast/Kind</i></p> <p>1 Deckenauslass, bei Raumgröße über 20 m² = 2 Stück 1 Schalter 1 Steckdose unter Schalter 2 Doppelsteckdosen 1 LAN-Doppel-Anschlussdose 1 Doppel-Steckdose neben Lan-Anschluss je Fenster 1 Jalousieschalter neben Lichtschalter im Zugangsbereich (Flur oder</p>	<p>5.4.6.9 <i>Waschmaschine/Trockner</i></p> <p>1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Kondentrockner im Bad, bzw. Abstellraum gemäß Fachplanung</p>	
	<p>5.5 <i>Informationstechnische Anlagen</i></p> <p>Kabelanschluss für die Versorgung mit Telefon, Fernsehen und Internet per LAN-</p>	

6 AUßENANLAGEN

6.1 *Geländeflächen*

Der abgetragene Oberboden (DIN 18300 Bodenklasse

1) wird nach Fertigstellung der Außenanlage im Bereich der nicht befestigten Grundstücksflächen aufgetragen und planiert.

Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen des Gebäudes, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Sofern die Planung eine Gesamtmodellierung des Baugeländes und der Erschließungsanlagen vorsieht, wird das vorhandene Gelände mittels Erdauffüllungen und/oder Erdabtragungen ausgeführt. Durch planerische Höhenverläufe können sich auch Grundstücksflächen mit Schrägen ergeben. Erforderliche Maßnahmen (z. B. Abböschungen zu Nachbargrundstücken) zum Übergang unterschiedlicher Geländehöhen müssen nicht mit dem Erwerber abgestimmt werden. Sämtliche für die Durchführung der Geländemodellierung notwendigen Erdarbeiten erfolgen, soweit möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Bodens oder, soweit dieser nicht auskömmlich oder verwendbar ist, durch Anlieferung eines geeigneten Bodens.

Ein Großteil der Außenanlagen ist bepflanzt mit Rasen, Pflanzflächen mit Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und Gräsern.

Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Terrassen mit Betonkunststeinplatten, Farbe naturgrau, vorgelagert. Den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Gartenflächen (Sondernutzung gem. WEG) werden vollflächig mit Rasen bestückt. Bei frühzeitiger Bekanntgabe können größere Beetflächen ausgespart werden.

Die Einfriedung des Grundstückes an den Grundstücksgrenzen erfolgt soweit konzeptionell erforderlich durch Hecken, Zäune oder Stützmauern. Art und Konstruktion nach Wahl des Verkäufers.

Die Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück werden versickerungsfähig gepflastert.

Die das Gebäude umgebenden Fußwege werden versickerungsfähig gepflastert. Die Wege werden von Leuchten begleitet.

Fahrrad- und Rollatorabstellplätze, sowie die Abfallaufbewahrung befinden sich in Nebenanlagen, bzw. überdachten Unterständen.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Alle vom Wohnungskäufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche; sie können insoweit berücksichtigt werden, wenn sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls dadurch für den Gesamtbaufortschritt erhebliche nicht zu kompensierende Verzögerungen entstehen. Die Mehrkosten trägt der Wohnungskäufer.



4.5.5

Balkone und Dachterrassen der Wohnungen

Balkone als Stahlbetonkragplatten-Fertigteile mit Aufkantung gemäß statischen Erfordernissen. Gefälle zum Bodenablauf; Oberbeläge aus großformatigen Terrassenplatten Farbton: grau.

Die Brüstungen ~~in Sicherheitsglasbrüstung mit geschliffenem Edelstahlgeländer.~~ **als Stahlstabgeländer verzinkt und pulverbeschichtet; Farbton: anthrazit; teilweise hinterlegt mit einer HPL-Platte als Sichtschutz**

5.2

Wärmeversorgungs- und Verteileranlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt über ~~eine Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage~~ **die örtliche Fernwärmeversorgung**. Die Wärmeverteilung wird über isolierte Rohrleitungen vom Technikraum (Nebengebäude) als Nahwärmenetz bis hin zu den Wohnungen, Innerhalb der Wohnungen **über Wohnungsverteilstationen** mittels Fußbodenheizung nach Berechnung des Wärmebedarfs, gewährleistet. Abstellräume in den Wohnungen werden nicht beheizt. Jedes Bad erhält falls erforderlich einen zusätzlichen Elektro-Handtuchheizkörper. Jeder Raum ist individuell über ein Raumthermostat regelbar. Alle Wohnungen erhalten zur Verbrauchserfassung einen Wärmemengenzähler auf Mietbasis. Wärmeverteilung zur Grundtemperierung im Treppenhaus und den innenliegenden Fluren, falls erforderlich, mittels Heizkörper oder Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung. Lage laut Fachplanung.

5.4.6.8

1. Abstellraum

1 Deckenauslass

1 Schalter

1 Steckdose

~~LAN-Anschlussdosen zur sternförmigen Verteilung der LAN-Anschlüsse~~

~~1 Doppel-Steckdose neben Wohnungsübergabepunkt /LAN) für bauseitigen Router oder Switch~~

5.5

2. Informationstechnische Anlagen

Glasfaser- oder Kabelanschluss für die Versorgung mit Telefon, Fernsehen und Internet. Nach technischer Machbarkeit. ~~per LAN-Verteilung zum Wohnungsanschlusspunkt in die Wohnung~~

Wohnungsübergabepunkt im Flur bzw. Abstellraum nach techn. Erfordernis.

1 Doppel-Steckdose neben Wohnungsübergabepunkt /LAN) für bauseitigen Router oder Switch.

Einverständnis durch Unterschrift der/s Käufer/s:
