

MAYER & DAU

IMMOBILIEN GMBH

BAUBESCHREIBUNG „ZUHAUSE IN DUHNEN“ WEHRBERGSWEG 63

Aurich

Große Mühlenwallstr. 39
26603 Aurich

Tel.: 04941 / 9842080

Bad Zwischenahn

Am Hogen Hagen 31
26160 Bad Zwischenahn

Tel.: 04403 / 3099
Fax: 04403 / 937429

Bremen

Schierker Straße 2
28205 Bremen

Tel.: 0421 / 95700180

Bremerhaven

Minna-Rattay-Weg 12
27574 Bremerhaven

Mobil: 0152 / 56761260

Duhnen

Duhner Strandstraße 2
27476 Cuxhaven

Tel.: 04721 / 6780020

Oldenburg

Nadorster Straße 292
26125 Oldenburg

Tel.: 0441 / 35036080
Fax: 0441 / 39012569

Rastede

Mühlenstraße 43
26180 Rastede

Tel.: 04402 / 83083
Fax: 04402 / 3910

Baubeschreibung

Anlage 1

„Zuhause in Duhnen“

Neubau einer traumhaften Wohnanlage in direkter Strandlage von Duhnen
27476 Cuxhaven / Duhnen,
Wehrbergsweg 63 (Ende Dünenweg)

Es entstehen in 2 Objektabschnitten insgesamt 74 Wohneinheiten in hochwertig ausgestatteter Bauweise (KfW 55) mit Garagenstellplätzen und Kellerbereichen.

Davon entfallen für:

Haus Nr. 4: 24 Eigentumswohnungen (Nutzung als Ferienwohnungen, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss) sowie 13 Eigentumswohnungen (Nutzung als Dauerwohnsitz, 3. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss). Wohnungsnummern 1 – 37.

Haus Nr. 5: 24 Eigentumswohnungen (Nutzung als Ferienwohnungen, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss) sowie 13 Eigentumswohnungen (Nutzung als Dauerwohnsitz, 3. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss). Wohnungsnummern 38 – 74.

Eine Hausverwaltung wird für die Eigentümergemeinschaft zuständig sein.

Planung:

Die Wohngebäude werden im KfW 55 Standard mit hohem Energieeinsparpotential ausgeführt. Erzielt wird dies durch die Wärmedämmung der Gebäudehüllfläche und dem Einsatz moderner Heizungstechnik.

Der Schallschutz erfüllt die Mindestanforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Teil werden diese sogar noch überschritten.

Barrierefreies Konzept:

Die Terrassen-/Balkonaustritte werden schwellenarm ausgeführt. Die Balkon-/Terrassentüren werden mit einer ca. 2 cm hohen Schwelle und einer außenliegenden Entwässerungsrinne ausgeführt. Die Entwässerungsrinne bedarf einer nutzerseitigen Wartung (Regelmäßige Reinigung der Entwässerungsrinne). Schwelle muss von Eis und Schnee befreit werden. Diese Konstruktion entspricht nicht der DIN und der Flachdachrichtlinie, wird hier aber als Sonderkonstruktion zugelassen und stellt keinen Mangel dar.

In allen Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich. Einige Wohnungen (siehe Plandarstellung) sind behindertengerecht ausgestattet.

1.) PLANABWEICHUNGEN

Nicht zum Leistungs- und Lieferumfang gehören: Das in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Mobiliar, einschließlich der Küchenausstattung sowie ggfs. dargestellte Bepflanzungen mit Ausnahme der Sanitärobjekte (ohne Unterschrank) in Bädern, Duschbädern und WC`s.

2.) ROHBAU:

2.1 Erdarbeiten

Der Baugrund wurde auf der Grundlage eines Bodengutachtens beurteilt.
Den Mutterboden abschieben und auf dem Gelände lagern, überschüssigen Boden ordnungsgemäß auf eine Deponie abtransportieren.
Erforderlicher Baugrubenaushub und Aushub für Fundamente inkl. Abfuhr überschüssigen Aushubmaterials. Material zur Geländeerhöhung auf dem nicht zu bebauenden Grundstücksbereich seitlich lagern und unter Deckschichten später wieder einbauen.
Wenn notwendig, stellenweise Bodenaustausch mit Sand/Kies. Rückverfüllung der Arbeitsräume mit bauschuttfreiem Aushubmaterial oder Sand.
Rohrgräben ziehen und wieder schließen für die vorgesehenen Hausanschlüsse.

2.2 Hausentwässerung

Das gesamte Bauvorhaben wird an das öffentliche Abwassernetz einschließlich aller erforderlichen Grundleitungen und Erdarbeiten angeschlossen. Die Dimensionierung erfolgt gemäß den Angaben aus der TGA-Planung und den Vorgaben des örtlichen Entsorgungsbetriebes.
Das Regenwasser wird über Rigolen auf dem Grundstück versickert.

2.3 Gründung

Die Fundamente frostfrei in Stahlbetonausführung nach statisch nachgewiesener Notwendigkeit.

2.4 Sohlplatte sowie Untergeschossflure und Allgemeinräume

WU-Beton nach statisch berechneter Notwendigkeit.
Oberfläche im Bereich Garage, der Abstell- und der Haustechnikräume: Oberflächenbeschichtung der Stahlbetonsohlplatte nach Vorgabe des Tragwerkplaners.
Sohlplatte im Bereich der Schleusen und der Treppenhäuser mit Granitbelag auf Estrich.
Abdichtung gegen Feuchtigkeit durch wasserundurchlässigen Stahlbeton gem. Statik.

2.5 Außenwände

Umfassungswände des Untergeschosses in Stahlbeton als WU-Konstruktion nach statischen Vorgaben. Sonstige Geschossaußenwände in Mauerwerk aus Kalksandstein und Stahlbeton gemäß Statik. Bemessung bestimmt durch Standsicherheits-, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis. Horizontalsperre gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit, sofern erforderlich.

Alle Geschosse werden entsprechend der Ansichtszeichnungen des Bauantrages mit einer nach EnEV-Berechnung gedämmten Klinkerfassade (als Kerndämmung) aus sandsteinfarbenem Vormauerstein versehen nach Wahl des Bauträgers.

2.6 Kellerinnenwände

Wände – tragend:

in Kalksandstein oder Stahlbeton - Stärken nach Erfordernis.

Wände – nichttragend:

in Kalksandstein oder in Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers.

2.7 Geschossinnenwände

Wohnungstrennwände in Kalksandstein oder Stahlbeton nach gem. Schallschutznachweis und Statik, alle Innenwände in Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers.

2.8 Geschossdecken

Stahlbetonmassivdecken oder Plattendecken mit Überbeton, Unterseite Sichtbeton SB3, entsprechend der statischen Notwendigkeit.

2.9 Gas- und Abgassystem

Für den Spitzenlastkessel wird ein Gasanschluss mit einem separaten Gaszähler vorgesehen. Das Abgasrohr wird vom Technikraum im Kellergeschoss bis über das Dach geführt. Die Frischluftzufuhr erfolgt über ein zweites Rohr über das Dach oder über eine Öffnung in der Kelleraußenwand.

Die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten jeweils einen Gasanschluss für einen Kamin mit einem konzentrischen Luft-Abgasrohr (Ø130/200) und einen Gasanschluss für einen Herd. Jede Wohnung bekommt einen separaten Gaszähler, welcher sich im Kellergeschoss befindet.

Jeder Dachgeschosswohnung stehen max. 20 kW Wärmeleistung zur Verfügung.

2.10 Treppen + Treppenhaus

Aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteilen, nach den statischen Berechnungen mit bequemer Steigungsverhältnis. Die Treppenläufe werden von den angrenzenden Bauteilen schalltechnisch entkoppelt. Unterseiten und Stirnseiten der Betonbauteile

Sichtbeton (SB3). Das Treppenhaus und die RohTreppen erhalten einen Belag aus Granit, Farbton nach Auswahl des Bauträgers.

Treppen- und Brüstungsgeländer in Flachstahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und Edelstahl-Handlauf. Im Bereich der Hauseingänge und in den Treppenhäusern des Untergeschosses werden je eine große bodengleiche Sauberlaufmatte im Metallrahmen im Belag eingelassen.

2.11 Aufzug

Das Gebäude wird mit je einem für Rollstuhlfahrer geeigneten Personenaufzug ausgestattet (lichte Durchgangsbreite der Kabinentüren mindestens 90 cm). Haltestellen befinden sich im Treppenhaus in allen Wohngeschossen und im Untergeschosses.

2.12 Dachkonstruktionen

Flachdachkonstruktion (Stahlbetondecken) mit Vollwärmeschutz nach Vorgabe Tragwerksplaner in allen erforderlichen Abmessungen und nach allgemein bauaufsichtlicher Zulassung.

2.13 Dacheindeckung und Blecharbeiten

Flachdach mit 2% Gefälle, Abdichtung gemäß DIN und Dachdeckerrichtlinien. Dachentwässerung über innenliegende Einläufe, Fallrohre der Balkone und Teildachflächen außen in Kupfer oder Alublech.

Einfassung des Aufzugsturmes, Attiken, Abdeckungen und sonstige Blecharbeiten ebenfalls in Kupfer- oder Alublech, Farbe und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

2.14 Garagenbereich

Die Tiefgarage beinhaltet in 2 Abschnitten Stellplätze. Es sind dort Stellplätze für PKW- sowie SUV Größen vorgesehen (Behindertenparkplätze wurden gem. Vorgabe der NBauO berücksichtigt), ebenso ein Fahrradabstellraum.

In der Tiefgarage sind des Weiteren die Räume zu Abstellzwecken (sep. Räume) sowie Hausanschlüsse, Haustechnik, Abfall sowie Schleusen (Brandschutz) vorgesehen.

Eine Zuordnung der Stellplätze wird nach Absprache erfolgen und ist nicht statisch den Wohneinheiten zugeordnet bzw. erfolgt nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

3.) AUSBAU

3.1 Fensterelemente

Verglasungen mit wärmedämmten Holz-Alu-Fenstern, außen Alu-Profil in bronze, innen Holzprofil in Eiche oder Lärche, 3-fach Isolierverglasung, U-Wert gem. EnEV-Nachweis, umlaufende Flügeldichtung, verdeckt liegende Dreh-Kipp- Beschläge als Einhandbeschläge, Schlagrichtungen bzw. Festverglasung gem. Planung

Die Beschläge der Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss werden als einbruch-hemmende Beschläge in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2 N ausgeführt.

Alle Fester erhalten einen Rollladenpanzer mit Führungsschienen und elektrischem Antrieb. Die Rollläden können nur vollständig ein- oder ausgefahren werden, um nicht durch den Winddruck bzw. -sog beschädigt zu werden.
Farbtöne, Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten nach Vorgabe des Bauträgers

3.2 Eingangstüren, Garagentore

Eingangstüranlage als Glas-Rahmen-Element aus wärmegeämmten pulverbeschichteten Aluminium-Profilen mit VSG-Verglasung; automatische Türschließer. Gestaltung und Farbe nach Wahl des Bauträgers, umlaufende Türflügel-Dichtung, Sicherheitszylinder-Schloss.

Türgriffe und Beschläge in Edelstahl nach Wahl des Bauträgers.

Es wird eine frostsichere Aussenzapfstelle mit bodentiefe Ausgussbecken vor/neben den Eingängen der Wohngebäude installiert, um Schuh/Stiefel vor Betreten des Gebäudes von Verunreinigungen säubern zu können.

Die Garagentore werden als elektrisch betriebene Gittertoren mit bauaufsichtlicher Zulassung und TÜV-Prüfsiegel ausgeführt.

3.3 Schließ- und Gegensprechanlage

Die Schließanlage wird durch den Bauträger in Abstimmung mit der Hausverwaltung festgelegt.

3.4 Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlagen werden fest an der Treppenhauswand im Erdgeschoss mit Einwurfklappen aus Aluminium, Sprechsieb, Klingeltaster, Lichttaster und Namensschildern montiert.

3.5 Vordach

Vordächer werden entsprechend den Architektenplänen nach Wahl des Bauträgers erstellt.

3.6 Energieversorgung Heizung und Warmwasser

Für die Wärmeversorgung ist eine Luft/Wasser-Wärmepumpensystem und Spitzenlastkessel vorgesehen. Die benötigte Wärme für Heizung und die dezentrale Warmwassererzeugung, siehe auch 3.7, wird zentral erzeugt, im Pufferspeicher gespeichert und mittels Verteiler / Sammler in die jeweiligen Gebäude bzw. Wohnungen geführt.

Die Abrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengen- und Trinkwasserzähler, welche in den Wohnungsstationen untergebracht sind. Die statischen Heizflächen im Eingangsbereich werden nicht gesondert abgerechnet.

3.7 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den jeweiligen Wohnungen über Wohnungsstationen. Das Trinkwasser wird über den integrierten Wärmetauscher in der Wohnungsstation mit Heizungswasser auf die eingestellte Solltemperatur aufgewärmt.

3.8 Heizung

Für die Beheizung der jeweiligen Wohnungen ist eine Fußbodenheizung vorgesehen, deren Regelung raumweise über systemgebundene Einzelraumthermostate erfolgt.

In Garderoben, HWR und Fluren werden je nach Größe und Lage keine separaten Heizschleifen verlegt, da hier eine Temperierung über die Zuleitungen der Heizkreise der übrigen Räume erfolgt. Es wird angestrebt, eine Überhitzung zu vermeiden. In diesen Bereichen erfolgt auch keine separate Steuerung!

Die Fußbodenheizkreisverteiler der einzelnen Wohnungen sind in den Wohnungsstationen integriert.

Die Bäder erhalten, als Ergänzung zur Fußbodenheizung, einen Handtuchwärmekörper, welcher rein elektrisch ist.

Der Eingangsbereich (Allgemein) wird mit statischen Heizflächen und festeingestellten Thermostaten (Behördenmodell) ausgestattet.

3.9 Sanitär-Rohinstallation

Die Trink- und Heizungswasserzuleitungen zu den Wohnungsstationen werden in Kupfer- oder Edelstahlrohr ausgeführt. Nach der Wohnungsstation (innerhalb der Wohnungen) werden die Leitungen in Mehrschichtverbundrohr installiert.

Alle Schmutz- und Regenwasserwasserleitungen werden als Schallschutz-Rohr ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt über das Dach.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend isoliert.

3.10 Sanitäreinrichtungen, Anschlüsse

Alle Sanitärobjekte sind gängige Markenfabrikate namhafter Hersteller. Die Einrichtungsgegenstände sind in weißer Ausführung, die Armaturen und Accessoires werden verchromt ausgeführt. Die entsprechende Bemusterungsliste ist in der Anlage beigelegt.

Sonderfarben und Sonderwünsche der Badausstattung können gegen Mehr- oder Minderkosten und in Abstimmung gewählt werden.

Jede Wohnung erhält zudem einen Küchenanschluss für Warm- und Kaltwasser, einen Kaltwasseranschluss für eine Geschirrspülmaschine sowie einen Abwasseranschluss. Des Weiteren werden in den Abstellräumen/HWR und auch im Bad, Waschmaschinenanschlüsse mit Kaltwasser- und Schmutzwasseranschluss vorgesehen (Turmkombination).

In den Wohnungen 35 und 72 werden nur im Abstellraum Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse vorgesehen.

Im Haus 4 und Haus 5 ist jeweils ein Ausgussbecken mit Kalt-, Warm-, und Schmutzwasseranschluss für Reinigungszwecke des Allgemeinbereiches vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Die Lage und Anzahl der sanitären Objekte sind aus den Plänen ersichtlich. Lage der Leitungen, Schachtanordnungen, Abhängungen sowie dargestellte Anordnungen aller Einrichtungsgegenstände vorbehaltlich von Änderungen durch den Fachplaner.

3.11 Lüftungsanlage - Wohlfühlklima

Wohnungen Erd-, 1. und 2. Obergeschoss (Nutzung als Ferienwohnungen)

Die einzelnen Wohnungen werden dezentral mechanisch be- und entlüftet. Alle innenliegenden Bäder, HWR, WC's und Abstellräume als auch die Küchen werden über Einzelventilatoren entlüftet und größtenteils über das Dach geführt. Die Küchen werden zum Teil über die Außenwand entlüftet.

Alle Einzellüfter haben eine automatische Feuchtesteuerung. Die Nachströmung der abgeführten Luftmenge erfolgt über Fensterfalzlüfter im Schlafzimmer, Wohnzimmer ggfs. Flur oder weitere Zimmer. Um die Durchströmung der Wohnung zu ermöglichen, erhalten die Türblätter innerhalb der Wohnung einen Unterschnitt (vergrößerter Abstand zum Boden).

Die Auslegung der Zwangsbelüftung erfolgt zum Feuchteschutz, um Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung und am Bauwerk zu vermeiden. Für eine darüberhinausgehende Lüftung ist vom Bewohner das Fenster bei Bedarf zu öffnen.

Die Ablüfter der Lüftungsanlage in den Küchen dienen nicht der Entlüftung von Fetten, Gerüchen oder Dämpfen, die beim Kochen entstehen! Die vom Eigentümer einzubauenden Küchen sind mit

Dunstabzugshauben als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter auszustatten.

Wohnungen 3. Ober- und Staffelgeschoss (Nutzung als Dauerwohnsitz)

Für die Be- und Entlüftung der Wohnungen wird jeweils eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (kontrollierte Wohnraumlüftung) vorgesehen. Die energieeffizienten Lüftungsanlagen sorgen für frische Luft in den Wohnungen. Dabei wird die verbrauchte Luft aus Ablufträumen wie Abstellraum, Küche oder Bad abgesaugt und frische Außenluft in den Wohn- und Schlafbereich transportiert.

Das Gerät wird unterhalb der Decke im Abstellraum, HWR, Bad, Küche oder Ankleide montiert. Dementsprechend werden die Decken zum Teil tiefer abgehängt.

Nebenräume im Kellergeschoss

Die Müllräume, Abstell- und Fahrradräume werden mechanisch mittels Rohrventilatoren

über die Kelleraußenwände zwangsbe- und entlüftet. Die Tiefgarage, Hausanschlussräume und Technikraum werden natürlich be- und entlüftet über Fenster bzw. Öffnungen in der Kelleraußenwand oder im Tiefgaragendach.

3.12 Elektroinstallation

Anschluss Strom

Der zentrale Hausanschluss sowie die gesamten Zähleranlagen werden im Hausanschlussraum vorgesehen. Von den Zähleranlagen aus wird jede Wohnung mit einer separaten Zuleitung versorgt. Die Zähleinrichtungen werden zentral im Hausanschlussraum angeordnet.

Die Zählerschränke und Anschlussschränke werden als Aufputzverteiler ausgeführt inkl. der notwendigen Einbauten gemäß TAB des Energieversorgers. In der NSHV wird ein Überspannungsschutz Typ 1 (Grobschutz) installiert.

Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage entsprechend den DIN / VDE Richtlinien.

Die Zuleitungen für die Energieversorgung und der Medienversorgung erfolgen mittels Leitungen und Kabeltrassen durch die Parkgarage.

Anschluss Telefon/ Internet/ Fernsehen

Der Hausanschluss Telefon wird durch die Telefonanbieter zentral im HAR erfolgen. Von dort aus gehen entsprechende Leitungen in die jeweiligen Medien-Unterverteilungen der einzelnen Wohnungen.

Es wird ein Hybridkabel zum Einsatz kommen (Hybrid= Sat-Kabel + Cat-Kabel + LWL), das sternförmig vom Hausanschlussraum in jede Wohnung zum Mediafeld verlegt wird. Damit ist eine Medienversorgung zukunftsorientiert und hochflexibel sichergestellt.

Die Anschlussmöglichkeiten werden am Mediafeld mit Anschlussports betriebsfertig montiert. Das Mediafeld wird mit einer 2-fach-Steckdose ausgestattet zum bauseitigen Anschluss eines Routers und BK-Verstärkers.

Alle Netzwerkleitungen werden auf RJ45-Ports aufgelegt. Weitere aktive Netzwerkkomponenten sind nicht Bestandteil der Planung.

BK-Anlage

Für die Versorgung der Wohnungen mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen wird die vorabbeschriebene Hybridleitung verwendet. Als Medium ist das digitale Kabelfernsehen vorgesehen.

Für die SAT-Anschlüsse innerhalb der Wohnungen werden Koaxialleitungen sternförmig vom Mediafeld bis zu den Anschlussdosen in den Wohn- und Schlafräumen geführt.

Versorgungsverträge (Kabel-Deutschland etc.) sind durch die Eigentümer zu schließen.

Netzwerktechnik

Für die Versorgung der Wohnungen mit dem Internet wird die vorabbeschriebene Hybridleitung verwendet. Die Versorgung durch einen Anbieter kann über ein Twisted-Pair Kupferkabel oder über eine LWL-Verbindung erfolgen.

Für die Netzwerktechnik innerhalb der Wohnungen werden ebenfalls vom Mediafeld sternförmig als strukturierte Verkabelung mit Cat7 Simplexleitungen zu den Anschlussdosen in den Wohn- und Schlafräumen geführt.

Versorgungsverträge (Telekom etc.) sind durch die Eigentümer zu stellen.

Rauchmelder innerhalb der Wohnungen

Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege führen, werden mit batteriebetriebenen, akustischen, nicht vernetzten Rauchmeldern ausgestattet.

Die Wartung und Überwachung der Rauchmelder liegen in der Verantwortung des Eigentümers. Sie erfolgt regelmäßig durch die Hausverwaltung und einen Rahmenvertragspartner.

Installation Wohnungen Allgemein

Das komplette Kabel- und Leitungsnetz wird - entsprechend den aktuellen Bestimmungen sowie Richtlinien - unter Beachtung des vorbeugenden Brandschutzes auf entsprechende Trassen, Leitungsführungssysteme auf Putz als auch unter Putz und unterhalb des Rohfußbodens verlegt.

Die Gesamtinstallation in den Wohnungen erfolgt als Unterputzinstallation.

Schaltermaterial wird in reinweiß, glänzend eingebaut. Zusätzlich zur Unterverteilung für die Stromversorgung wird ein Mediafeld zur Aufnahme der Komponenten für die Telefon- und BK-Anlage angeordnet. Dieses Mediafeld erhält eine 2-fach Schuko-Steckdose sowie eine TAE Dose für den Anschluss der Telefonleitung sowie RJ45-Ports für die Netzwerkleitungen und eine LWL Anschlussdose.

Alle Stromkreise werden über einen Fehlerstromschutzschalter und Leitungsschutzschalter abgesichert. Die Aufteilung der Stromkreise erfolgt nach den gültigen Normen und Richtlinien. Die Unterverteilungen werden mit einem Überspannungsschutz Typ 2 installiert.

Alle Stromkreise in der Wohnung sollen über ein Leistungsschutz abgeschaltet werden können, ausgenommen der Stromkreis für die Medienversorgung, Jalousiesteuerung und Kühlschrank.

Die Anschlüsse der Jalousiemotoren erfolgen mit den gelieferten Hirschmann-Steckern. Jalousiefenster im gleichen Raum und in gleicher Himmelsrichtung werden als Gruppe angesteuert. Es wird ein übergeordneter Windwächter installiert, dieses Signal wird in den Wohnungen an die Jalousieschalter weitergegeben.

Weiterhin wird durch eine Steuerung sichergestellt, dass die Jalousien bzw. Raffstoren nicht auf halber Höhe dauerhaft verbleiben. Die Raffstoren werden zeitlich gesteuert werden können.

Ausstattung der Räume

(maßgeblich ist die Ausführungsplanung des TGA Planers)

Küche:

- 1x Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1x 1-fach-Steckdose oberhalb der Hängeschränke
- 1x 1-fach-Steckdose (Umlufthaube + Beleuchtung unter Hängeschränk)
- 2x 2-fach-Steckdose im Arbeitsplattenbereich, bei großen und geteilten Küchenzeilen mind. 3 x 2-fach;
- es wird immer in jedem Abschnitt der Arbeitsplatte, der durch Hochschränke, Spüle / Kochfeld abgegrenzt wird, eine Doppelsteckdose vorhanden sein
- 1x 1-fach-Steckdose für Geschirrspüler
- 1x Herdanschlussdose
- 1x 1-fach-Steckdose für Kühlschrank

Die Lage der Anschlüsse in der Küchenplanung des Eigentümers kann nur berücksichtigt werden, wenn dem Bauträger die Küchenplanung spätestens 6 Monate nach Baubeginn vorliegt.

Abstellraum:

- 1x Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1x Anschluss Lüfter (wenn Lüfter vorhanden)
- 1x 1-fach-Steckdose für Waschmaschine (wenn kein HWR vorhanden)

Wohnzimmer:

- 1x Deckenbrennstelle im Essbereich mit Ausschaltung
- 1-2x Deckenbrennstelle im Wohnbereich mit Ausschaltung bzw. Wechselschaltung
- 1x 4-fach-Steckdose
- 2-3x 2-fach-Steckdose
- 2x 1-fach Steckdose nach Planung
- 1x BK-Dose (TV) in großen Wohnbereichen (flexible Raumgestaltung möglich)
- 1x Cat 6-Anschlussdose RJ45 in großen Wandbereichen (flexible Raumgestaltung)
- Es wird in allen Wandbereichen, die durch Terrassentüren oder offene Durchgänge begrenzt werden, je 1 Anschluss RJ45 und TV mit entsprechenden Steckdosen vorhanden sein)
- 1x Ausschalter für Terrasse/ Balkonbeleuchtung
- 1x Ausschalter für Außensteckdose
- 1x Thermostat im Bereich der Schalter
- Jalousieschalter im Bereich der Schalter (Anzahl je nach Zahl der Fenster)

Schlafzimmer:

- 1x Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung in Schlafzimmern mit ausreichender Größe für ein Doppelbett
- 1x 1-fach-Steckdose
- 2 x 2-fach-Steckdose in Schlafzimmern mit ausreichender Größe für ein Doppelbett (neben jeder Bettseite, z.B. für Nachttischleuchte und Ladegerät)
- 1x 3-fach-Steckdose hinter dem TV
- 1x BK-Dose (TV)
- 1x Cat 6-Anschlussdose RJ45
- 1x Thermostat im Bereich des Schalters
- 1x Jalousieschalter
- 1x Rauchmelder mit Batterie

Kinderzimmer: (falls vorhanden)

- 1x Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1x 2-fach-Steckdose am Bett
- 1x 2-fach-Steckdose (Schreibtisch)

- 1x 1-fach-Steckdose am Schalter
- 1x BK-Dose (TV)
- 1x Cat 6-Anschlussdose RJ45
- 1x 2-fach-Steckdose hinter dem TV
- 1x Thermostat im Bereich des Schalters
- 1x Jalousieschalter
- 1x Rauchmelder mit Batterie

Bad:

- 4x Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 4 Stück Einbaustrahler laut Bemusterung
- 1x 1-fach-Steckdose neben Waschtisch
- 1x Thermostat im Bereich des Schalters
- 1x Jalousieschalter neben Waschtisch (wo vorhanden)
- 1x Spiegelleuchte über Waschtisch mit Ausschaltung neben Waschtisch
- 1x 1-fach-Steckdose für Waschmaschine
- 1x Anschluss für Badheizkörper inkl. Regler

Garderobe/Flure:

- 1-5x Deckenbrennstelle/n mit Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung
- 1-5 Stück Einbaustrahler laut Bemusterung
- 1x Rauchmelder mit Batterie

Gegensprechstelle:

- 1x Videosprechstelle

Dachterrasse/Balkon/Loggia:

- 1x Wandsteckdose schaltbar
- 1x bzw. 2x Brennstelle mit Wandleuchte laut Bemusterung

HWR:

- 1x Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2x 1-fach-Steckdose
- 1x Thermostat
- 1x Anschluss Lüfter
- 1x 1-fach-Steckdose für Waschmaschine

Technikanschlüsse:

- 1 Anschluss Heizungsstation
- 1 Anschluss Lüftungsgerät
- 1 Anschluss Einzelraumlüfter (wenn vorhanden)

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden mittels Einbaustrahler in LED-Technik beleuchtet. Die Schaltung erfolgt mittels Bewegungsmeldern.

Wenn notwendig, wird die Verkabelung und Montage der RWA Steuerungen als Unterputzinstallation ausgeführt.

Allgemeine Abstell-, Fahrrad- und Abfallräume

In den Abstellräumen werden Deckenleuchten in LED-Technik verbaut mit einer Schaltstelle und Steckdose an der Tür. Die Stromkreise werden über den jeweiligen Wohnungsstromzähler versorgt.

In den Räumen für den Abfall werden ebenfalls Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern verbaut. Sollten weitere technische Einrichtungen, z.B. Lüfter dort zum Einsatz kommen, werden diese vom Gewerk Elektrotechnik mit angeschlossen. Abstellräume für Fahrräder werden mit Deckenlangfeldleuchten in LED-Technik installiert, die Steuerung wird mittels Bewegungsmelder realisiert. Die Abrechnung der Energie erfolgt über den Allgemeinstromzähler.

Parkgarage

Die Parkgarage wird mit Deckenlangfeldleuchten in LED-Technik installiert, die Steuerung wird mittels Bewegungsmelder realisiert. Es wird eine Orientierungsbeleuchtung dauerhaft die Garage beleuchten (ca. 10% Lichtstärke) bei Einfahrt oder Zugang durch Nutzer wird die Beleuchtung auf 100% eingeschaltet.

Als Verlegesystem kommen Kunststoffrohre (auf Putz) und Kabeltrassen zum Einsatz. Die Parkgarage wird, wenn behördlich gefordert, mit Rettungszeichenleuchten in Einzelbatterietechnik ausgestattet.

Die Abrechnung der Energie erfolgt über den Allgemeinstromzähler.

Außenanlagen

Die Eingangstüren erhalten eine Außenwandleuchte, die zentral über einen Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr gesteuert werden. Eine Beleuchtung für den Zugang mittels Pollerleuchten oder Mastleuchten oberhalb der Parkgarage ist nicht vorgesehen. Es erfolgt lediglich eine Ambientebeleuchtung.

3.13 Gipsarbeiten / Innenputz / Malerarbeiten:

Je nach Wandkonstruktion feinlagiger Kalkzement- oder Gipsputz

Alle Trockenbauwände in den Wohnungen sowie sichtbare betonierte und verputzte Flächen einschließlich der Decken werden malerfähig gespachtelt in Q3 Qualität mit Malerflies tapeziert und gestrichen. Alle sichtbaren Wände und Decken innerhalb der Wohnungen werden weiß gestrichen, bei Materialwechsel an den Wandflächen zwischen Trockenbauwänden, sowie betonierten Kernflächen, erfolgt zur Vermeidung einer unkontrollierten Rissbildung die Ausführung von Dehnfugen, welche mit einer Gewebeeinlage überspannt und verspachtelt werden.

3.14 Estricharbeiten

Schwimmender Estrich als Zement-Estrich oder gleichwertig, mit Schall- und Wärmeisolierung gem. Vorgabe des Tragwerkplaners, ausgebildet als Heizestrich in den Wohnungen. In den Treppenhäusern, gemeinschaftlichen Fluren und im Windfang nur als schwimmender Estrich.

3.15 Fliesenarbeiten

Sanitär- und Hauswirtschaftsräume: Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Standardfliesen nach Materialkonzept Architekt. Wände im Duschbereich und der Badewanne werden in Höhe der Türzargen gefliest. Alle weiteren Sanitärgegenstände erhalten einen dem Sanitärgegenstand entsprechend gestalteten Fliesenpiegel. Die Bodenfläche wird ebenfalls gefliest und erhält einen Fliesensockel. Die übrigen Wandflächen werden malerfähig gespachtelt in Q3 Qualität mit Malerflies gestrichen.

Listenmaterialpreis der Fliesen: 80,- €/m² (brutto) einschl. Sockelfliesen, Bordüren und Sonderformate

3.16 Bodenbeläge

Wohnräume und offene Küchen: In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Heizestrich auf Wärmedämmung / Trittschalldämmung ausgeführt. Im Erdgeschoss wird eine zusätzliche Dämmung entsprechend der Vorgabe des Wärmeschutznachweises eingebaut. Sämtliche Wohnräume einschließlich der Diele werden mit einem für eine Fußbodenheizung geeigneten und verklebten Echtholzparkett (Nutzschicht ca. 3mm) nach Bemusterung ausgestattet.

Anmerkung Holzsockelleiste:

Holzsockelleisten werden erst montiert, wenn die Restfeuchte im Mauerwerk bzw. Putz soweit zurückgegangen ist, dass es zu keiner Schädigung des Holzes kommen kann. Diese nachträglich erforderlichen Arbeiten stellen keinen Mangel dar, der Zugang zur Wohnung und an die Position der Montage muss durch den Eigentümer / die Eigentümerin gewährleistet werden.

Listenmaterialpreis Parkett: 80,- €/m² (brutto) einschl. Sockelleiste und Sonderformate
Alternativ kann der Erwerber einen Fliesenbelag wie unter 3.15 beschrieben wählen.

3.17 Türen:

Wohnungseingangstüren: Stahlumfassungszarge lackiert mit dreiseitig umlaufender Dichtung. Massives, gefälztes Türblatt mit Zwischenlage aus Röhrenspankern. Oberflächen der Innen- und Außenseite jeweils dekorbeschichtet oder lackiert, in Schließanlage integriertes Schloss mit Profilzylinder, Beschläge (innen Türdrücker, außen Türknauf) mit von innen abdeckbarem Türspion. Alle Türen werden

entsprechend den bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Vorgaben eingebaut.

Wohnungsinnentüren: Holzumfassungszarge mit gefälzten Röhrenspankern-Türblättern als Fertigtürelemente mit beidseitig CPL-beschichteter Oberfläche. Farbe weiß mit beidseitiger Falzdichtung. Alle Innentüren erhalten stabile Einbohrbänder mit Buntbartschlössern sowie Drückergarnituren aus Alu-Leichtmetall (Hoppe Amsterdam oder glw.). Je Innentür ein Schlüssel, WC-Verriegelung in den Sanitärräumen. Zur Gewährleistung des dabei notwendigen Raumverbundes und Sicherstellung einer Luft-Durchströmung werden die Türblätter ca. 20 mm (Abstand zwischen Fußbodenoberkante und Unterkante Türblatt unterschritten. (s. Lüftungskonzept)

Türen UG-Räume: Türen als dünnwandige Stahlzargentüren, mit lackierten Türblättern (ZK-Türen). Wo nötig nach Brandschutzkonzept als T30 Türen mit Obertürschliesser.

3.18 Balkone, Terrassen, Dachterrassen mit Absturzsicherungen

Balkone aus Halbfertigteilen mit Aufbeton oder in Ortbeton und oberseitiger Abdichtung; thermisch getrennt vom Baukörper.

Dachterrassen mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß Dachdeckerrichtlinien. Umwehrung aus absturzsichernder VSG-Verglasung nach Gestaltungsplan des Architekten. Die Dachterrassen bzw. Balkone erhalten als Bodenbelag aus Feinsteinzeug gemäß Mustervorlage durch den Bauträger.

3.19 Balkontrennwände bzw. Abstellräume auf den Balkonen

Balkontrennwände (Sichtschutzwände passend zum Balkongeländer) nach Planung des Architekten bzw. Tragwerkplaners für die Häuser 4 und 5. Die Trennwände erhalten zum Teil nicht abschließbare Flucht- und Rettungstüren gem. Brandschutzplanung, die dann ständig freizuhalten sind.

4. Außenanlage

Die Abdeckung der Grünflächen erfolgt mit dem seitlich gelagerten Oberboden und intensiver Begrünung. Die Anlegung und Bepflanzung der Gemeinschaftsflächen erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan des Architekten.

Zuwegungen auf dem Grundstück:

Pflasterrinnen, Hofeinfälle und/oder Drainrinnen sorgen für raschen Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers, Anpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Freiraumplaner und den behördlichen Auflagen vorgenommen.

Kellergeschoss:

Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare Doppelsteckdose für die Verwendung als Ladestation bis 3,2kW/230V.

4.10 Außenanstricharbeiten:

Ausführung und Farbton nach Wahl des Bauherrn bzw. in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und nach konstruktiver Erfordernis.

5. Einrichtungsgegenstände

Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Kücheneinrichtungen oder Terrasse, Balkon, Grünflächen) dient, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung und Möblierung. Für die Architektur und die Ausbildung von Details sowie für die Farbgestaltung im gesamten Außenbereich ist der Bauträger verantwortlich. Er trifft die Ausführungsentscheidungen unter Berücksichtigung der baurechtlichen Belange.

6. Wartungsobliegenheiten

Sämtliche technischen Anlagen bedürfen einer regelmäßigen, fachkundigen Überprüfung und Wartung nach Herstellervorgabe.

Schadensgeneigte Bauteile wie Dachflächen, -abdichtungen, -einläufe und -anschlüsse, Drainroste etc. sind durch fachkundige Firmen regelmäßig zu überprüfen.

Elastisch ausgebildete Fugen stellen Wartungsfugen dar, d.h. sie müssen ggf. bereits vor Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren vom Eigentümer erneuert werden. Gleiches gilt für Risse in Holz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften wie Kriechen, Schwinden und Trocknen entstehen. Diese sind unvermeidlich und stellen keinen Baumangel dar. Dasselbe gilt auch für Anschlüsse (Fugen) unterschiedlicher Baumaterialien wie z.B. zwischen Gipskartonplatten und massiven Wandteilen. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass auf solch unvermeidbare Abrisse keine Gewährleistung gewährt wird.

Der Bauträger haftet nicht für solche Schäden, die bei ordnungsgemäßer Überprüfung, Wartung bzw. Instandhaltung durch den Eigentümer nicht entstanden wären.

Anlage: Ausstattungsliste Elektro und Sanitär

Anlage