

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

VORBEMERKUNG

Einrichtungsgegenstände | Ausstattung

Die in den Unterlagen ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und die optional dargestellten Einbauten stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Planers dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Sie dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände z. B. in Bädern, Duscbädern bzw. WCs sind Bestandteil des Gebäudes und somit im Objektpreis enthalten.

Materialpreise

Die im Folgenden angegebenen Materialpreise sind Listenpreise der Fachhändler. Die Materialpreise gelten jeweils in der Höhe, wie die Materialien bei den für den Verkäufer arbeitenden Fachbetrieben bzw. Baustoffhändlern ausgewählt werden können. Dem Erwerber ist es gestattet, sich bei der Innenausstattung andere Materialien bzw. Gegenstände auszusuchen. Werden andere als die beschriebenen Materialien ausgewählt, sind das Material und die Verlegearbeiten eventuell neu zu kalkulieren.

Eigenleistungen

Der vom Verkäufer angebotene bzw. mit dem Erwerber abgestimmte Leistungsumfang wird komplett ausgeführt. Eigenleistungen können erst nach der Übergabe des Objektes ausgeführt werden.

ALLGEMEINES

Planung | Objektüberwachung

Die für die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes notwendigen Planungsleistungen sowie die örtliche Bauleitung obliegt ausschließlich dem Verkäufer. Diese sind im Leistungsumfang enthalten.

Wärmeschutz

Es gelten die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrags gültige Wärmeschutznachweis gem. aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020), DIN 4108 einschl. sommerlichem Wärmeschutz sowie die Anforderungen des Erneuerbare Energiewärmegesetzes).

Schallschutz

Die Bauausführung entspricht den Anforderungen der DIN 4109 aus Januar 2018 an den Hochbau. Der Schallschutz genügt damit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Brandschutz

Ausführung entsprechend brandschutztechnischer Vorgaben.

Barrierefreiheit

Der barrierefreie Zugang im EG ist direkt über den Hauseingang des Gebäudes sowie über die Tiefgarage möglich. Wohnungseingangstüren haben eine Rohbauöffnungsbreite von 1,01 m.

Erschließung

Die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung des Objektes sind Bestandteil der Leistungen des Verkäufers und umfassen Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen sowie Strom und Telefon.

BAUAUSFÜHRUNG

Vermessung

Zu Beginn der Gründungsarbeiten wird das Gebäude sowie die Oberkante der Bodenplatte durch einen zugelassenen Vermessungsingenieur eingemessen. Die Kosten der Gebäudeeindeckung übernimmt der Verkäufer.

Fundamente | Sohlplatte

Das Gebäude erhält eine Stahlbetonsohlplatte. Die Stärke der Bodenplatte, die Abmessungen der Streifen- oder Punktfundamente sowie evtl. erforderliche Sohlplattenverstärkungen werden gemäß den Vorgaben der statischen Berechnungen festgelegt und dementsprechend ausgeführt. Die Sohlplatte der Tiefgarage wird als oberflächenfertiger Betonboden ausgeführt und erhält eine verschleißfeste Beschichtung.

Fundamentabdichtung

Alle Abdichtungen gegen Grundwasser werden entsprechend der gültigen DIN, den anerkannten Regeln der Technik und des Handwerks sowie den Ausführungszeichnungen ausgeführt.

Außenwände

Die Außenwände der Tiefgarage werden aus Stahlbeton in Sichtbetonqualität mit schalungsglatte Oberfläche errichtet. Die Außenwände der Treppenträume werden aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton errichtet. Es werden Steine oder Betonteile mit den entsprechenden Rohdichten gemäß den statischen Erfordernissen verwendet. Die Wandoberflächen innen werden mit einlagigem Gipsputz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 ausgeführt. Die restlichen Außenwände werden in Holztafelbauweise hergestellt.

Der Wandaufbau ist mehrschalig. Die inneren Wandoberflächen im Bereich der Wohnungen werden mit Gipsfaserplatten in gespachtelter Oberfläche (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt. Die Außenwandflächen der hinterlüfteten Vorhangsfassade erhalten gemäß der Fassadenplanung einen mineralischen Scheibenaußenputz, eine Plattenfassade aus Schichtstoffplatten bzw. eine Holzverkleidung.

Innenwände

Die tragenden Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen errichtet. Die inneren Wandoberflächen werden mit einlagigem Gipsputz, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 ausgeführt. Die nicht tragenden Innenwände werden in Trockenbauweise in gespachtelter Oberfläche (Q2) hergestellt.

Installations- und Vorwandinstallationswände

Alle Vorwandinstallationswände sind eine Trockenbaukonstruktion entsprechend den räumlichen und brandschutztechnischen Anforderungen. Die Maße ergeben sich aus den technischen Erfordernissen und können von der Planung abweichen.

Geschossdecken und Dach

Die Geschossdecken werden entsprechend den statischen Berechnungen als Betondecken mit der erforderlichen Stahlbewehrung erstellt. Unterhalb der Stahlbetondecke wird in ausgewählten Räumen aufgrund notwendiger Haustechnikinstallationen eine abgehängte Gipskartondecke mit gespachtelter Oberfläche in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Die Dachkonstruktion wird gemäß statischen und gestalterischen Vorgaben aus Holz errichtet und erhält eine Gipskartonbekleidung in gespachtelter Oberfläche (Q2).

Abbildung: Beispiel für Treppe aus Stahlbeton mit Edelstahl-Handläufen

Treppen

Die Treppenläufe der Geschosstreppen werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Die Treppenläufe und Podeste erhalten unterseitig einen Anstrich. Oberseitig wird ein Belag aus Feinsteinzeug verlegt. Die Treppenräume erhalten einen einseitig angeordneten Edelstahlhandlauf.

Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten

Das Dach erhält eine Zwischensparrendämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung und eine Folienabdichtung aus PVC. Die Abdichtung erfüllt die Anforderungen an eine harte Bedachung, sowie die Anforderungen aus der Flachdachrichtlinie. Die Regenentwässerung erfolgt über außen liegende Regenfallrohre aus Titanzink. Die Abdeckung der aufgehenden Bauteile und sonstige Verblechungen werden mit Titanzinkblech hergestellt. Die Balkon- bzw. Terrassenbeläge werden aus WPC-Kunststoffdielen gemäß Farbkonzept hergestellt.



Die Ausführung von eventuell notwendigen Lichtkuppeln erfolgt gemäß den Vorgaben der Architektenplanung und Wärmeschutzberechnung. Die für die Lüftung notwendigen Lichtkuppeln werden mit einer elektrischen Öffnungsfunktion ausgestattet. Alle anderen Elemente werden festverglast ausgeführt.

Fenster und Hauseingangstür

Die Fenster- und Fenstertüren sind aus Qualitätskunststoffprofilen der Firma Schüco und nach Anforderungen der Wärmeschutzberechnung gefertigt. Die farbliche Gestaltung der Fensterprofilaußenseite wird gemäß Farbkonzept des Planers ausgeführt. Für die Innenseite der Fenster wird der Hersteller-Standardfarbton „weiß“ festgelegt. Die Fenstergrößen und deren Form bestimmen die Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers. Dieses kann zur Folge haben, dass Architekteinzeichnungen und die Umsetzung des Bauvorhabens Abweichung in der Gestaltung bzw. Ansichten aufweisen. Die Verglasung der Fenster besteht aus 3-Scheiben-Isolierglas gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung. Sofern der Wärmeschutznachweis diese erfordert, kann in Teilbereichen der Fassade der Einsatz von beschichteten Sonnenschutzglas notwendig sein. Nach Erfordernis werden Absturzsicherungen vor den Fenstertüren montiert oder auch als festverglastes Brüstungselement innerhalb der Fensteranlage ausgeführt. Die Hauseingangstüren werden aus qualitativ hochwertigem Aluminiumprofil mit Glasfüllung bzw. mit gedämmten Paneelen entsprechend dem Farbkonzept verbaut.

Sohlbänke | Innenfensterbänke

Die äußeren Sohlbänke werden gem. den Vorgaben des Farbkonzeptes farblich beschichtet in Aluminium ausgeführt. Die inneren Fensterbänke, werden als 3 cm starke Jura-Marmor-Fensterbänke ausgeführt. Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fensterbank.

HEIZUNG | SANITÄRINSTALLATION | LÜFTUNG

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Aufstellort der Heizungsanlage ist der Hausanschlussraum. Die Leistung der Anlage erfolgt nach den Vorgaben der Wärmebedarfsberechnung.

Die Wohnräume erhalten mit Ausnahme der Abstellräume, eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung in den Wohnungen erfolgt über elektronische Einzelraumregler mit Raumthermostat.

Im Badezimmer wird ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper installiert. In den Küchen werden die Anschlüsse für Kaltwasser sowie die Zu- und Abflüsse für Spüle und Geschirrspüler eingerichtet.

Sanitär

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände sind als deutsche Markenfabrikate (Leitfabrikat Villeroy & Boch® Kollektion »Architectura«) der ersten Wahl in Farbe Weiß vorgesehen. Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt als Vorwand- oder Wandinstallation. Die Anzahl und Aufteilung wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Badezimmeraccessoires wie z. B. Badmöbel, Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Ablagen, Seifenschalen etc. sind nicht Bestandteil der Leistungsbeschreibung. Die Beschreibungen der einzelnen Objekte sind in den nachstehend aufgeführt.

Wand-WC: Keramik-Tiefspüler, wandhängend, Unterputz-Spülkasten, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff mit Absenkeautomatik, Farbe: weiß, Betätigungsplatte mit 2-Mengenpülung, Drücker in Kunststoff weiß

Waschtisch: Einzelwaschbecken aus Sanitärkeramik mit Ablaufgarnitur, Farbe: weiß, Waschtischarmatur als Einhandmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, Farbe: Chrom

Dusche: Thermostat-Duschbatterie mit Handbrause, Brause-schlauch und Brausestange, Farbe: Chrom, Duschabtrennung gem. Architektenplanung aus Sicherheitsglas, Boden ebenerdig gefliest mit Bodenaufbau und Edelstahlabdeckung



Abbildung Villeroy & Boch®:
Waschtisch aus der Kollektion »Architectura«

Lüftung

Innenliegende Bäder und WCs sowie fensterlose Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter. Die Zuluft wird über Fensterfalz- bzw. Fassadenlüfter sichergestellt. Die Anordnung der Zuluftelemente erfolgt deshalb gleichmäßig in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß Lüftungskonzept.

ELEKTROINSTALLATION

Die Versorgung des Gebäudes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Energieversorgers. Die Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Vorschriften der zuständigen Behörden erstellt. Sämtliche Installationen in den Wohnungen erfolgen als Unterputzinstallation. Die Stromkreisunterverteilungen für die jeweiligen Wohnungen werden innerhalb der Wohnungen installiert. In der Tiefgarage und den Funktionsräumen erfolgt die Installation sowie die Montage der Beleuchtungskörper auf Putz in ausreichender Anzahl nach Vorgabe der Planung. Im Treppenhaus werden ansprechende Wandleuchten und/oder Deckenleuchten installiert.

Die Nutzungseinheiten erhalten batteriebetriebene Rauchmelder. Im Bereich des Haupteingangs wird eine Klingelanlage installiert. Für die Kommunikation zwischen Wohnung und Klingelanlage an der Hauseingangstür ist eine Sprechanlage mit Türöffner und Videofunktion vorgesehen.

Flächenschalter und Steckdosen werden im Großflächenprogramm Gira E2 reinweiß ausgeführt. In jeder Küche kommt ein Anschluss für Elektroherd/-ofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Umlufthaube zur Ausführung. Des Weiteren wird gem. Architektenplanung in einem Raum jeweils ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner installiert. Jeder Aufenthaltsraum wird mit einem TV-Anschluss ausgestattet.

Die Tiefgaragenstellplätze werden mit einer Steckdose für einphasiges Laden von elektrisch betriebenen PKW ausgerüstet. Die maximale Leistung pro Ladepunkt beträgt dabei, je nach Bereitstellung und Anschlussbedingung des Versorgers/Netzbetreibers max. $\leq 4,6\text{kW}$.

Beleuchtung Wohnungen

Die Ausführung der Beleuchtung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Beleuchtung Gemeinschaftsbereiche

Die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung wird in allen Geschossen über Bewegungsmelder aktiviert und gesteuert. In allen Außenbereichen sind, je nach Gegebenheit und Erfordernis, Wandleuchten mit Bewegungsmeldern vorgesehen. In der Tiefgarage wird die Hauptbeleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

TV- und Telekommunikationsanschlüsse

Der Fernsehanschluss erfolgt über eine zentrale Satellitenanlage. Montageort der Parabol-Satellitenantenne gibt der Architekt vor. Die SAT-Antenne wird auf den Satelliten Astra ausgerichtet. Die zum Empfang notwendigen Receiver sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem Balkon, Gebäudefassade oder Dach ist nicht zulässig.

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird im Hausanschlussraum hergestellt. Der Verkäufer errichtet eine Anschlussstelle je Wohneinheit im Bereich der Wohnungsunterverteilung. Der Erwerber muss den Anschluss beim örtlichen Anbieter selbst beantragen.

Photovoltaikanlage

Zur elektrischen Energiegewinnung wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Elemente der PV-Anlage werden auf der Hauptdachfläche montiert. Die Anlage ist gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung als notwendiger Anteil an erneuerbaren Energien auf Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung konzipiert, d. h. die erzeugte Energie wird im Gebäude verbraucht. Sollte mehr Energie produziert werden als aktuell verbraucht wird, so wird diese in das Netz des Energieversorgers eingespeist.

Estricharbeiten

In allen Aufenthaltsräumen wird ein schwimmender Heizestrich eingebracht. Die Oberflächen sind geglättet zur Aufnahme des Bodenbelages. Die Dimensionierung des Estrichs sowie der Wärme- und Trittschalldämmung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Architektenplanung bzw. des Wärmeschutznachweises.

FLIESEN-/PLATTENARBEITEN

Bodenfliesen

Die in der Architektenplanung ausgewiesenen Räume erhalten einen keramischen Bodenbelag aus Fliesen (Materialpreis bis 40 €/m² brutto, Format 30/60 cm), fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt. Der Fliesensockel wird aus dem Material der Bodenfliesen hergestellt. Der Übergang von Fliesen- zu anderen Bodenbelägen wird mittels Trenn- bzw. Übergangsschienen in Edelstahl ausgeführt. Die Böden und der Spritzwasserbereich von Duschen an den Wänden werden entsprechend den gültigen Normen abgedichtet.

Duschen werden bodengleich mit Bodenfliesen und einer Edelstahl Duschrinne ausgeführt.

Im Bereich der Hauseingangstür wird eine Sauberlaufmatte angeordnet.

Wandfliesen

Die Wandoberflächen in den Sanitärräumen erhalten einen keramischen Wandbelag (Materialpreis bis 40 €/m² brutto, Format 30/60 cm), allseitig ca. 1,20 m hoch gefliest. Im Bereich evtl. vorhandener Duschen wird raumhoch gefliest.

Malerarbeiten Innenräume

In den Wohnungen erhalten die nicht gefliesten Wände und die Decken eine Oberfläche in Qualität Q3 mit Malervlies, das deckend mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen wird.

Die Stahlzargen und die Türblätter der Stahltüren in den Gemeinschaftsbereichen bzw. Technikräumen erhalten eine farbliche Endbeschichtung im Streichverfahren.

BODENBELAGSARBEITEN

Wohnungen

Alle nicht gefliesten Bereiche erhalten standardmäßig einen Bodenbelag aus Wohnraum-Parkett. Der Materialpreis ist auf 45 €/m² brutto inklusive der Fußleisten festgelegt. Das Echtholz Parkett, Eiche rustikal geölt, ist für die Verwendung einer Fußbodenheizung geeignet. Die Sockelleisten sind umlaufend in Weiß, Hamburger Profil.

Sonstige Bodenbeläge

Bei allen anderen Gemeinschaftsräumen, mit Ausnahme der Tiefgarage, erhält der Estrichboden einen Farbanstrich.

Sockelleisten mit Hamburger Profil



INNENTÜREN

Wohnungseingang

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantüren mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, Oberfläche in RAL endbehandelt. Sie werden mit einer umlaufenden Dichtung, einer 3-fach Verriegelung mit absenkbarer Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur (außen Knauf/innen Drücker) sowie Profilylinder eingebaut. Zusätzlich erhalten die Wohnungseingangstüren einen Türspion.

Wohnungsinnentüren

Die Anzahl der Türen und deren Anschläge sind dem Grundriss zu entnehmen. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2,10 m. Die Standardausführung besteht aus einem einflügligen, gefälztem Türblatt aus Holzwerkstoff mit Oberflächenfräsung und weiß lackierter Oberfläche (Fabrikat Westag, Jeldwen oder gleichwertig) sowie einer zugehörigen Holzumfassungszarge im Farbton weiß mit glatter Oberfläche. Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantüren mit Rosetten-Drückergarnitur (Fa. Hoppe, Typ Amsterdam o. glw.) und Buntbartschloss ausgeführt. Die Türen zum Bad erhalten eine WC-Verriegelung mit Besetztanzeige.

Treppenhaus | Technikräume

Die Türen des Treppenhauses werden entsprechend den Vorschriften bzw. technischen Erfordernissen in Holz oder Stahl, jeweils endbehandelt in Weiß eingebaut. Wenn gefordert, sind sie mit einem Obertürschließer ausgestattet.

SCHLIESSANLAGE

Schließanlage mit Sicherheitsschein ausgestattet. Für jede Wohnung sind 3 Schlüssel vorgesehen. Das Schließsystem ist für die Vermietung an Feriengäste konzipiert.

AUFZUG

Das Gebäude erhält einen energiesparenden Personenaufzug, mit einer Haltestation je Geschoss, wie in der Planung dargestellt. Die Aufzugsanlage hat die erforderlichen Abmessungen, um mit einem Rollstuhl befahren werden zu können. Die Wände der Kabine sind verkleidet, die Rückwand erhält einen Spiegel, der Boden wird in Anpassung an das Treppenhaus erstellt. Im Aufzug wird ein Notrufsystem mit Gegensprechanlage installiert.

GARAGE

Das Einfahrtstor ist elektrisch betrieben und kann von außen über einen Schlüsselschalter bzw. über eine Funkfernbedienung geöffnet werden. Pro Stellplatz ist ein Funksender vorgesehen. Die Be- und Entlüftung der Garage erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise über die Fenserelemente. Die Ausführung der Wände der Tiefgarage erfolgt in Sichtbeton in der Qualität SB 1.

Die Beleuchtung, Beschilderung, Park-Markierung und Feuerlöscher werden nach behördlichen Auflagen bzw. den Gutachten der Fachplaner ausgeführt. Die Garagendecke wird gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung unterseitig mit Mineralfasermatten gedämmt.

Die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen werden als Aufputzinstallation unter der Tiefgaragendecke bzw. an den Wänden ausgeführt.

BRIEFKASTENANLAGE

Das Haus erhält eine Briefkastenanlage, möglich sind eine freistehende Briefkastenanlage oder eine Wandanlage.

AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden nach Abschluss der Hochbauarbeiten vollständig gem. Architektenplanung hergestellt. Die Zuwegungen und Zufahrten werden mit Betonrechteckpflaster nach Wahl des Bauherrn belegt. Die Regenentwässerung wird gemäß Planung über Einläufe und Rinnen sowie die zugehörigen Grundleitungen hergestellt. Die gemeinschaftlichen Flächen werden nach dem noch zu erstellenden Ausführungsplan des Fachplaners gestaltet und bepflanzt. Verbleibende Freiflächen werden eingeebnet und mit einer Rasensaat versehen.

Für das Aufstellen der Mülltonnen wird gemäß „Lageplan Grundstücksflächen“ im Bereich der PKW-Außenstellplätze eine Abstellfläche hergestellt. Als Sichtschutz werden zum Gebäude und Vorgarten gemäß Architektenplanung blickdichte Stabmattenzäune gesetzt. Die Fläche wird in die angrenzende Grünfläche mit Bepflanzung integriert.

Im Bereich des Hauseinganges sind die Fahrradabstellflächen angeordnet. Zur Sicherung der Fahrräder werden 10 Stück Fahrradbügel einbetoniert.

(Stand: Mai 2023)