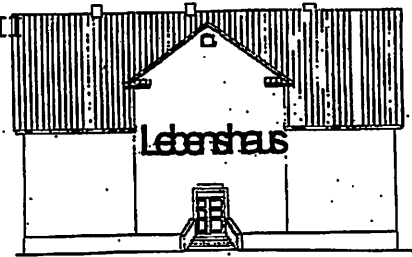


Gemeinde Tuningen

Anlage
zur Urkunde des Notariats II
Villingen vom 20.02.2006
- II UR 314/06 -



Lebenshaus

Dr. Flum, Notar

Konzeption für das „Lebenshaus Ochsen“ in Tuningen“

Vorbemerkung

Der Wunsch aller älteren Menschen ist es, trotz Alter und eventuellem Hilfe- und Pflegebedarf, in der gewohnten Umgebung verbleiben zu können. Der vertraute Ort, die Heimat, gibt Sicherheit und Geborgenheit. Dies wird gerade dann immer wichtiger, wenn sich der Aktionsradius verkleinert, wenn die Selbständigkeit nachlässt oder man alleine leben muss.

Aufgrund verschiedener gesellschaftlicher Veränderung ist dieser Wunsch zunehmend schwieriger zu erfüllen. Ausgerechnet in dieser Situation kann es jedem widerfahren, dass er durch zunehmenden Hilfebedarf in eine Einrichtung der Altenbetreuung oder stationären Pflege umziehen muss. Da es in Tuningen keine stationären Einrichtungen gibt, bedeutet dies i.d.R. den Wegzug aus der Heimat. Dort erfährt er zwar einerseits die erforderliche Versorgung und Entlastung von alltäglichen Mühen, andererseits büßt er seine sozialen Beziehungen und Kontakt wie auch seine Selbstbestimmung teilweise oder vollständig ein.

Mit dem Konzept des Betreuten Wohnens im Lebenshaus eröffnen wir die Möglichkeit, die es den Menschen hier in Tuningen erlaubt, auch bei zukünftigem Hilfe- und Pflegebedarf durch Krankheit oder im Alter, in ihrem Heimatort zu bleiben und ihre Kontakte und Beziehungen weiter zu pflegen. Die Betreuung im Lebenshaus orientiert sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner und wird individuell angepasst. Gerade die Selbstbestimmung ist – insbesondere bei nachlassender Selbständigkeit und ansteigendem Bedarf an fremder Hilfe – das wichtigste Prinzip des Lebenshauses.

Wir bieten auf Wunsch auch hauswirtschaftliche Hilfe, Betreuung, Fürsorge und Pflege. Unser Ziel ist es, mit dem Lebenshaus einen Ort zu schaffen, an dem die Bewohner auf Lebenszeit in Tuningen bleiben können.

Betreutes Wohnen in Tuningen

Wer kann einziehen?

Der Einzug ins Lebenshaus ist nur für Menschen angedacht, die einen Bezug zur Gemeinde haben, d.h. entweder hier leben oder Angehörige, Kinder so wie Freunde in Tuningen haben, oder, nachdem sie bereits früher hier wohnhaft waren, wieder nach Tuningen zurückkehren wollen. Dieses ist deshalb wichtig, da

auch im Falle einer Hilfsbedürftigkeit diese sozialen Kontakte in die Pflegearbeit mit eingebunden werden und eine Vereinsamung verhindern.

Zum Zeitpunkt des Einzugs müssen die Bewohner über 60 Jahre alt und weitgehend selbständig sein. Falls sie mit ihrem Partner einziehen möchten, muss zumindest einer von beiden selbständig sein. Dies ist sinnvoll, damit die Bewohner sich in ihrer neuen Wohnung gut einleben und sich mit den Gegebenheiten im Haus gut vertraut machen können. Mit dem Einzug ins Lebenshaus kann man nicht warten, bis es zu Hause in den bisherigen vier Wänden, nicht mehr geht. Ein Umzug ins Lebenshaus soll ein Umzug zum Leben und nicht nur zum Sterben sein.

Das Lebenshaus soll nach dem Umzug noch einmal ein neues Zuhause werden können.

Auch behinderte Mitbürger können in das Betreute Wohnen aufgenommen werden; hier wird keine Altersgrenze festgesetzt. Damit können auch Menschen mit Behinderungen, so fern sie zum Zeitpunkt des Einzugs noch weitgehend selbstständig sind, eine Heimat und Betreuung erfahren, zumal die Wohnungen architektonische Voraussetzungen vollständig erfüllen.

Wie kann man einziehen?

Eigentümer der Wohnungen können selbst einziehen, sie müssen zum Zeitpunkt des Einzugs auch die oben genannten Kriterien erfüllen.

Ist die eigene Wohnung belegt, muss mit dem Mieter gemeinsam eine Lösung gefunden werden, Eigenbedarfskündigungen und daraus resultierende Räumungsklagen sind zu vermeiden.

Im Fall der Vermietung übernimmt die Gemeinde Tuningen gemeinsam mit dem Sozialverein als betreuende Institution (kurz: Betreuer/In) die Vermittlung der Wohnungen. Somit besteht die Möglichkeit für den Eigentümer sich an die Gemeinde zu wenden um einen Vorschlag zu erheben bzw. sich selbst einen Mieter zu suchen. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, dass, um das soziale Gefüge des Lebenshauses entstehen, pflegen und fortführen zu lassen, dies in enger Abstimmung mit der betreuenden Institution erfolgt. Der Sozialverein beteiligt sich an der Suche nach Mieter zur Vermeidung von Leerständen.

Zur Aufnahme ist eine finanzielle Vorleistung nicht erforderlich. Es gibt auch keine Möglichkeit sich als Mieter vorher irgendwelche Anrechte zu erwerben. Ausschlaggebend ist lediglich der Platz auf der Warteliste und die Einbindung in die Gemeinschaft.

Jeder Bewohner ist völlig unabhängig und auch für seine Lebensführung selbst verantwortlich. Begegnungen und Gemeinschaftsveranstaltungen erwachsen nur aus den Gegebenheiten und Wünschen der Bewohner. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ist eine gute Gelegenheit für Kontakte mit den Bürgern im Dorf und Veranstaltungen jeglicher Art.

Betreuung & Kosten

Die Bewohner sind zunächst einfach selbständige Mieter ihrer Wohnung. Über das Mietverhältnis wird ein regulärer Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietpreis der Wohnungen im Lebenshaus orientiert sich am örtlichen Mietspiegel.

Da sie beim Einzug weitestgehend selbständig sind, fallen zu Beginn höchstwahrscheinlich nur Miete, Nebenkosten, Kosten für den Notruf und eine Betreuungspauschale an. Nebenkosten beinhalten neben der technischen Grundversorgung (Hausmeister, Aufzugswartung, Gebäudereinigung und Winterdienst), i.S. der zweiten Berechnungsverordnung. Versicherungen, Müll- und Energiekosten und werden verbrauchsabhängig nach getrennt erfasstem Verbrauch abgerechnet bzw. umgelegt. Die Betreuungspauschale beinhaltet neben anteiligen Nebenkosten des Büros:

- Persönliche Beratung durch MitarbeiterInnen des Sozialvereins
- Unterstützung der Planung und Durchführung eigener Aktivitäten
- Klärung des Hilfebedarfs in Hauswirtschaft und Pflege
- Vermittlung von hauswirtschaftlichen und pflegerischen Hilfen
- kleine haustechnischen Hilfen

Die Kosten werden den Bewohnern auf Wunsch offen gelegt.

Darüber hinausgehende Leistungen sind optional (Hilfe bei der Wohnungsreinigung, Hilfe bei Besorgungen, Fahr- und Begleitdienst, aber auch pflegerische Leistungen der Grund- und Behandlungspflege) und werden nach Aufwand abgerechnet. Die Dienste können über die Einrichtung des Büros im Erdgeschoss abgerufen werden

Grundsätzlich kann der/die Bewohner/in das passende und gewünschte Hilfsangebot selbständig auswählen. Es kann aus Hilfe durch Familienmitglieder oder Nachbarn,

Freunde und Bekannte, aus weitergehender Hilfe und Pflege durch die nebenamtlich tätigen Mitarbeiter des Vereins oder selbstverständlich aus einer Versorgung über ambulante Pflegedienste bestehen.

Die medizinische Betreuung erhalten alle Bewohner wie zuvor durch ihre Haus- und Fachärzte.

Mitarbeiter/Innen des Sozialvereins

Das Personal des Sozialvereins besteht aus nebenamtlichen Mitarbeitern/innen. Die Einsatzzeit orientiert sich ausschließlich an der Notwendigkeit und der Bereitschaft des einzelnen Mitarbeiters, sich zeitlich zu engagieren und wird in Absprache mit dem Team erbracht. Dadurch bleibt ausreichend persönlicher Freiraum und hohe Flexibilität erhalten. Falls der geforderte Bedarf das ehren- bzw. nebenamtliche Engagement des Sozialvereins übersteigen würde, wird der Verein entsprechende Vermittlungen vornehmen, so dass den Wünschen so weit als möglich nachgekommen werden kann.

Grundsätzlich werden die Mitarbeiter des Betreuers die Bewohner beim Organisieren ihrer individuellen Hilfe unterstützen und auch hauswirtschaftliche und pflegerische Dienste anbieten. Für diese Tätigkeiten werden die Mitarbeiter selbstverständlich nach Aufwand entschädigt.

Die fachlich kompetente Aufsicht und Anleitung wird sichergestellt. Auch werden die Mitarbeiter ständig geschult und weitergebildet, unterliegen der Schweigepflicht und erhalten in Teamsitzungen Gelegenheit sich intensiv auszutauschen.

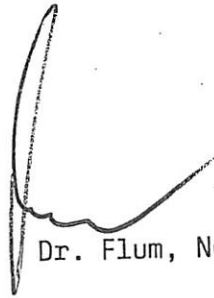
Zielsetzung ist es, für die unmittelbar beteiligten Menschen (Bewohner und Mitarbeiter/innen) gute Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, welche ihnen zusätzliche Belastungen ersparen und einen Zugewinn an Lebensqualität sichern.

Schlussbemerkung

Durch dieses Konzept wollen wir ermöglichen, dass unsere alten und hilfebedürftigen Mitbürgerinnen und Mitbürger bis zum Lebensende in „ihrem“ Tuningen bleiben können.

Dieses Konzept, Stand 25.07.05 wird gemeinsam mit allen Beteiligten (Sozialverein, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Gemeinde) weiterentwickelt

Dr. med. Eckhard Britsch
Vorsitzender des Sozialvereins



Dr. Flum, Notar

Bau- und Leistungsbeschreibung
der Fa. SWR GmbH
Büro für Bauleitung und Projektsteuerung

Projekt: 'Lebenshaus in Tuningen'

Bereich Wohnungen

1.0 Rohbau

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der Wärme- und Schallschutzverordnung.

1.1 Rückbau

- Das vorhandene Gebäude wird vom Dachgeschoss bis zum Erdgeschoss fachgerecht zurückgebaut.
- Die vorhandenen Gewölbekeller bleiben erhalten.
- Wo statisch erforderlich werden im Kellergeschoss konstruktive Verstärkungen vorgenommen.
- Das Grundstück wird modelliert

1.2 Fundamente und Gründungssohle

- Beton- bzw. Stahlbetonfundamente nach statischen Erfordernissen
- Fundamente der nach VDE-Richtlinien
- Beton- bzw. Stahlbetonboden auf einer Kiesrollierung nach statischen Erfordernissen auf den nicht unterkellerten Bereich
- Stahlbetondecke auf die vorhandene Kellergeschossdecke

1.3 Umfassungswände

- Wohngeschosse: WÄRMEDÄMM-ZIEGELMAUERWERK, bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

1.4 Tragende Innenwände

- *Wohngeschosse innerhalb der Wohnungen: ZIEGELMAUERWERK bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen*
- *Treppenhausinnenwände und Wohnungstrennwände mit Schallschutzmauerwerk nach Angabe des Statikers.*

1.5 Nichttragende Innenwände

- *Wohngeschosse: Gipswandbauplatten, 10 cm stark, einschl. tapezierfertiger Fugenspachtelung*

1.6 Geschossdecken

- *Stahlbeton-Filigranplatten-Decken als glatte Fertigteildecke nach statischen Erfordernissen (Decke über Erdgeschoss, Decke über Obergeschoss)*
- *Holzbalkendecke nach statischen Erfordernissen (Decke über Dachgeschoss)*

1.7 Dach

- *Dachstuhl als Holztragkonstruktion mit Holzaufbau in zimmermannsmäßiger Verarbeitung, nach statischen Erfordernissen*
- *Wärmedämmung im Bereich der Holzbalkendecke*
- *Beplankung der Holzbalkendecke im Dachgeschoss mit Gipskartonplatten*
- *Beplankung des Dachvorsprunges mit sichtbarer Holzschalung auf den Dachsparren (Nut- und Federbretter, Oberfläche gestrichen)*
- *Dacheindeckung mit Betondachsteinpfannen, Farbe nach Vorschrift der Behörden*
- *Spenglerarbeiten in TITANZINK*
- *Flachdachabdichtungsarbeiten einschl. Kiesschüttung*

2.0 Außenarbeiten

2.1 Fassade

- Die Außenfassade erhält einen mehrlagigen Außenputz als Leichtputz mit eingefärbtem Silikatoberputz, Oberflächengestaltung und Farbgestaltung nach Vorgabe
- Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache der Bauherrschaft, mit der Gemeinde Tuningen und dem Sozialverein

3.0 Wärme- und Schallschutz + Isolierung

3.1 Wärme- und Schalldämmung

- Fußböden in Wohnungen als schwimmender Anhydritestrich mit Dämmungsaufbau (Trittschall- bzw. Wärmeisolierung) nach Vorschrift
- Fenster in den Wohngeschossen in ISOLIERVERGLASUNG, k-Wert Glas 1,1
- Poroton-Wärmedämmmauerwerk nach Wärmeschutzberechnung des Statikers

3.2 Isolierung

- Feuchtigkeitsschutz wo erforderlich

4.0 Ausbau

4.1 Verputz

Innenwandputz (Wohnungen):

- In allen Wohnräumen werden gemauerte Hochlochziegelwände tapezierfähig verputzt. In Bädern erhalten die Wände einen Verputz bzw. Untergrund, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist.

Decken (Wohnungen):

- Deckenuntersicht tapezierfertig gespachtelt

Treppenhaus und Allgemeinflure:

- Reibputz als mineralischer Edelputz,, Farbe entsprechend dem Farbkonzept

4.2 Fenster

- *Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen aus Kunststofffenstern mit ISOLIERVERGLASUNG, Farbe weiß, mit Fünfkammerprofilen, jeder nach außen liegende Raum erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag, sonst Drehflügel und teilweise feste Verglasungen, Alu-Regenschutzschiene, die Öffnungsrichtungen der einzelnen Fensterflügel erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Bauherrschaft*
- *Fälze und Lippendichtung, verdeckte Einhandbeschläge*
- *Bad- und WC-Fenster erhalten eine Ornamentverglasung 'Mastercarree'*

4.3 Fensterbänke

Fensterbänke Innen:

- *Auf gemauerten Brüstungen in Granit 'Padang Cristallo', in Bädern, Küchen und WC's werden die Fensterbrüstungen gefliest wie die Wandflächen, auf Heizkörpern vor türhohen Fensterelementen keine Fensterbänke.*
- *Bei Granit handelt es sich um Naturmaterial, welches unterschiedlich strukturiert ist. Ein absolut einheitliches Farbbild ist daher nicht möglich, weshalb diesbezüglich auch keine Mängel gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht werden können.*

Fensterbänke Außen:

- *In Aluminiumprofilen mit seitlichen Aufkantungen und Tropfkanten*
- *Farbe weiß*

4.4 Rollläden

- *Fenster und Fenstertüren in Schlafzimmern und im Wohn- und Essbereich erhalten Kunststoffeinbaurolläden mit Gurtbedienung*
- *Kunststoffbehangfarbe in weiß*
- *Im Treppenhaus, Bad, Fluren und Dielen kommen keine Rollläden zur Ausführung*
- *Alle Rollladenelemente in den Wohnungen werden mit mechanischen Aufschiebsicherungen als Einbruchhemmnis ausgestattet.*

4.5 Hauseingangsanlagen

- *Hauseingangsanlage als einbrennlackierte Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung*
- *Stoßgriff in Edelstahl*
- *einschl. elektrischem Türöffner und Obertürschließer*
- *Profilzylinderschloss*
- *Farbe: RAL-Farbtone nach Farbkonzept*
- *Neben der Hauseingangsanlage befinden sich die Klingel, Sprechanlage und die Briefkastenanlage, Farbe Weiß Unterputzausführung*

4.6 Treppe

- *Die Innentreppe wird mit einer Stahlbeton-Fertigteiltreppenanlage ausgeführt.*
- *Die Treppenstufen, die Treppenpodeste, die angrenzenden Flurbereiche, sowie die Aufenthaltsbereiche im Ober- und Dachgeschoss erhalten einen Granit-Natursteinbelag mit dazu passenden Sockelplatten*
- *Granit: 'Padang Cristallo'*
- *Das Treppengeländer wird mit einem Stahlstaketengeländer einschl. separatem Edelstahlhandlauf ausgeführt*

4.7 Kellerräume

- *Fußböden mit wischfestem Anstrich, Umfassungswände und Decken erhalten einen weißen Anstrich.*
- *Jede Wohnung erhält einen Kellerraum im bestehenden Gewölbekeller als Vorratsraum*

4.8 Einbruchhemmende Ausstattungen

- *Rollläden, an Fenstern und Fenstertüren mit Rollladensicherung*
- *Fenster mit Kiphebelsicherungen*

4.9 Carportanlagen

- Ausführung in Systembauweise
- Fundamentierung und Entwässerung
- Pfosten und Decken nach statischer Berechnung
- Der Boden mit Beton-Verbundpflastersteinen belegt

4.10 Schlosserarbeiten

Treppengeländer – innen: (Treppenhaus):

- Stahlgeländerkonstruktion in grundierter Ausführung, Stahlfassungsrahmen aus Rundrohr mit senkrechten Stahlstaketen gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Edelstahlhandlauf

Brüstungs- und Balkongeländer – außen:

- Außengeländer in verzinkter Stahlkonstruktion, Stahl-T-Pfosten mit horizontalen Stahlstäben gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Stahlhandlauf

Schließanlage:

- Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellräume und Türen zu Allgemeinbereichen (Treppenhäuser, Kellerflure) sind in einer Generalhauptschließanlage zusammengefasst.
- Profilzylinder-Sicherheits-Schließanlage, Markenfabrikat

Briefkasten:

- In Kombination mit Türsprech- und Klingelanlage, im Bereich der Hauseingangstüre eingebaut
- Farbe weiß

5 Haustechnik

5.1 Heizungsanlage

Heizsystem:

- Zentralheizungsanlage mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung über Außenfühler mit automatischer Nachtabenkung

Wärmeerzeuger:

- *Brennwertkessel einschl. aller erforderlichen Sicherheits- und Regelarmaturen*

Rohrleitungen:

- *Heizungsinstallationsrohre einschl. der erforderlichen Form- und Verbindungsteile. Rohrbefestigungen und Aufhängungen mit schalldämmenden Einlagen. Heizkörperanbindeleitungen auf dem Rohfußboden mit entsprechender Dämmung.*
-

Isolierung und Dämmung:

- *Wärmedämmung der Leitungen*

Heizflächen:

- *Mehrlagige fertig lackierte Heizkörper*
- *ausgerüstet mit einem Thermostat-Regulierventil im Vorlauf und absperrender Rücklaufverschraubung*
- *In Bäder mit Handtuchwärmekörper*

Wärmeverbrauchsmessung:

- *Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt jeweils über einen Wärmemengenzähler, der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnungen ermittelt.*
- *Dieser Zähler befindet sich im Heizungsverteiler*
- *Die Zähler werden von der Hausverwaltung gestellt*

5.2 Sanitäre AnlagenEntwässerung:

- *Sämtliche innerhalb des Gebäudes verlaufenden Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Sammel- und Fallstränge werden in SML- oder PE-Rohren verlegt.*

Bewässerung:

- *Rohrleitungen mit Zubehör für die Verlegung der Kaltwasseranlagen, Warmwasserverteiler und Steigleitungen.*
- *Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten Speicherboiler in der Heizzentrale.*
- *Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit Zirkulationsleitungen ausgeführt*

Armaturen:

- *Ausführung mit Unterputzarmaturen*
- *Fabrikat: Topara*
- *Farbgruppe: 1*

Dämmung:

- *Warm- und Kaltwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung und Körperschallübertragung isoliert.*

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:**Duschen mit Bodenablauf:**

- *Die Duschen werden ebenerdig mit Bodenablauf und kleinformatigen rutschhemmenden Fliesen, einschl. der notwendigen Abdichtungsarbeiten ausgeführt*
- *mit Unterputz-Einhebel-Mischbatterie*
- *Glieder-Metall-Brauseschlauch mit verstellbarer Handbrause*
- *Wandstange ca. 1,10 m*
- *Eckseifenkorb*
- *Duschkabine mit Eckeinstieg*
- *Fabrikat Duscholux oder gleichwertig, als Kunstglaselemente, Rahmenprofile in Alu, natureloxiert, Höhe 2,00 m*

Waschtisch Bad:

- *Kristallporzellan*
- *Einhebelmischbatterie*
- *Ablaufventil mit Zugknopf*
- *Eckventil mit Längenausgleichsstück und Schubrosette*
- *Röhrengeruchsverschluss*
- *großformatiger Spiegel*
- *Handtuchhalter zweiteilig*

WC-Becken:

- *Universal-Tiefspülklosett als Wandhänge-WC*
- *Sitz und Deckel in schwerer Ausführung*
- *Unterputz-Spülkasten mit Spartaste*
- *Klosettpapierhalter verchromt*
- *Höhe Oberkante Porzellan 48 – 50 cm über Fertigfußbodenhöhe*

Allgemein:

- *Die Ausführung der Einhebelmischer für Duschen sowie Waschtische erfolgt verchromt*
- *Handtuchhalter und Badetuchstangen verchromt*

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung:

- *Als Unterputzgeräteventil*
- *mit Schlauchplatzsicherung*
- *Fertigablauf für Waschmaschine im Bad*
- *Ablauf vorbereitet für einen Kondensrockner über der Waschmaschine mittels bauseitigem Verbindungselement*

Küche:

- *Die Küchenabflussleitung sowie Kalt- und Warmwasserzuleitung endet bauseitig am Installationsschacht bzw. an der Wandoberfläche*
- *einschl. der Eckventile*
- *Die Weiterführung der Anschlüsse an den jeweiligen Standplatz von Spüle, Geschirrspülmaschine oder Waschmaschine ist im Zuge der Kücheneinrichtung als Aufputzinstallation durch den Nutzer zu erbringen.*

Herd-Dunstabzugshaube:

- *Die Entlüftung ist im Umlaufverfahren möglich.*

Küchenbelüftung:

- *Alle Küchen liegen an der Außenwand und sind durch Fenster natürlich be- und entlüftbar.*

Verbrauchsmessung:

- *Innerhalb jeder Wohnung werden Unterputzzähler für Kalt- und Warmwasserleitungen installiert*
- *Der Gesamtverbrauch vom Kaltwasser für die Wohnanlage wird im Anschlussraum im KG gemessen*
- *Die Wasserzähler werden von der Hausverwaltung gestellt*

WC-Becken:

- *Universal-Tiefspülklosett als Wandhänge-WC*
- *Sitz und Deckel in schwerer Ausführung*
- *Unterputz-Spülkasten mit Spartaste*
- *Klosettpapierhalter verchromt*
- *Höhe Oberkante Porzellan 48 – 50 cm über Fertigfußbodenhöhe*

Allgemein:

- *Die Ausführung der Einhebelmischer für Duschen sowie Waschtische erfolgt verchromt*
- *Handtuchhalter und Badetuchstangen verchromt*

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung:

- *Als Unterputzgeräteventil*
- *mit Schlauchplatzsicherung*
- *Fertigablauf für Waschmaschine im Bad*
- *Ablauf vorbereitet für einen Kondenstrockner über der Waschmaschine mittels bauseitigem Verbindungselement*

Küche:

- *Die Küchenabflussleitung sowie Kalt- und Warmwasserzuleitung endet bauseitig am Installationsschacht bzw. an der Wandoberfläche*
- *einschl. der Eckventile*
- *Die Weiterführung der Anschlüsse an den jeweiligen Standplatz von Spüle, Geschirrspülmaschine oder Waschmaschine ist im Zuge der Kücheneinrichtung als Aufputzinstallation durch den Nutzer zu erbringen.*

Herd-Dunstabzugshaube:

- *Die Entlüftung ist im Umlaufverfahren möglich.*

Küchenbelüftung:

- *Alle Küchen liegen an der Außenwand und sind durch Fenster natürlich be- und entlüftbar.*

Verbrauchsmessung:

- *Innerhalb jeder Wohnung werden Unterputzzähler für Kalt- und Warmwasserleitungen installiert*
- *Der Gesamtverbrauch vom Kaltwasser für die Wohnanlage wird im Anschlussraum im KG gemessen*
- *Die Wasserzähler werden von der Hausverwaltung gestellt*

5.3 Elektro Installation

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen E-Werkes. Der Hausanschluss wird im Kellergeschoss installiert. Die Installation wird den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des E-Werkes entsprechend ausgeführt.

Jede Einheit erhält einen separaten Zähler im KG sowie Unterverteiler im Flur/Diele. Für den Allgemeinstrom (Kellerflur, Treppenhaus, Heizung, Außenbeleuchtung) werden separate Gemeinschaftszähler eingebaut.

Die Leitungsinstallation wird in Mantelleitung NYM, teils in Leerrohr unter Putz verlegt, in Keller- und Technikräumen als Aufputzinstallation.

Jede Wohnung erhält eine Notrufanlage mit Weiterschaltungsmöglichkeit auf Handy

Für die einzelnen Bereiche ist folgende Installation vorgesehen:

Keller-Abstellraum für Wohnungen:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter

Technikraum:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter,

Treppenhaus-Hauseingang-Allgemeinflure:

- KG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- EG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- OG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- DG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus

Aufenthaltsräume:

- *OG: 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, Beleuchtungskörper*
- *DG: 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, Beleuchtungskörper*

Wohn-Esszimmer (zusammen als 1 Raum):

- *1 Deckenbrennstelle mit Wechsel- bzw. Ausschalter,*
- *2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose*

Küche:

- *1 Deckenbrennstelle mit Aus- bzw. Wechselschalter, 1 Steckdose unter Schalter beim Durchgang bzw. Türe zur Diele, 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich, 1 Anschlussleitung für Hängeschrankbeleuchtung, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 2 Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzug*

Flur:

- *1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose unter Schalter*

Schlafzimmer:

- *1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter (vom Bett aus), 1 Steckdose unter Schalter an der Tür, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose*

Bad:

- *1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Wandleuchtenanschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter, 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch, 2 Steckdosen bei projizierten Waschmaschinen- bzw. Kondentrocknerstandplatz*
- *Auf Wunsch wird im Bad und im Flur vor dem Bad anstatt des Lichtschalters ein Bewegungsmelder preisneutral ausgeführt*

TV-Anschluss:

- *Ausführung mit einer Sat-Anlage als Mehrgeräteanlage*
- *Jede Wohnung erhält 1 fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohnzimmer und im Schlafzimmer*

Telefonanschlüsse:

- Die Kommunikationsleitungen werden gleich miteingezogen, die Telefondosen angeschlossen und mit Abdeckrahmen vorgesehen
- Jede Wohnung erhält 1 fertig installierte Telefon-Anschlussdose im Wohnzimmer und im Schlafzimmer

Türsprechanlage:

- Sprechanlage mit einer Sprechstelle in der Diele, als Gegensprechstelle zur äußeren Sprechstelle am Hauseingang, mit elektrischem Türöffner

Allgemein:

- Die elektrische Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt ohne Beleuchtungskörper
- Schalter und Steckdosen mit dazu gehörenden Abdeckungen
- Fabrikat Jung `ST 550, reinweiß`
- Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler

5.4 Aufzugsanlage

- Zur Ausführung kommt eine Aufzugsanlage als Personen-Hydraulik-Aufzug

Enthalten ist:

Die komplette Projektierung der Aufzugsanlage durch den Aufzugshersteller, bzw. Lieferanten.

Aufzugsart:	Personen-Hydraulik-Aufzug
Tragkraft:	6-8 Personen
Förderhöhe:	nach notwendiger Höhe
Haltestellen:	1 Aufzug mit 4 Haltestellen
Schachttüren:	4 Stück auf der Vorderseite
Türabmessungen:	Breite 90 cm, Höhe 2,10 m
Schachtabmessungen:	nach Architektenplan
Kabine:	rollstuhlgeeignet mit tiefliegenden Bedienelementen
Kabinenausstattung:	Standartausstattung nach Angabe des Herstellers

6.0 Innenausbau

6.1 Maler- und Tapezierarbeiten

Decken innen (Wohnungen):

- Tapeziert mit Rauhfaser – Mittlere Struktur, Anstrich Farbe weiß

Wände innen (Wohnungen):

- Tapeziert mit Rauhfaser – Mittlere Struktur, Anstrich weiß

Treppengeländer Innen/Autzugstüren/Stahltüren/Stahlumfassungszargen:

- Oberflächenbehandlung entsprechend Farbkonzept

Allgemeinraumzugangstüren:

- Stahlzargen mit Kunstharzlack, feuerhemmende Stahltürblätter lackiert wie Stahlzargen sonstige Türblätter endfertig mit Oberflächenbeschichtung

Kellerwände und -decken, auch Technikräume:

- werden nicht verputzt, jedoch mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Kellerboden:

- Flügelgeglättete Oberfläche, gestrichen

Treppenhaus:

- Wandflächen mit Reibputz, Farbe weiß, Deckenuntersichten (Podeste und Treppenläufe) als geglättete Betonflächen mit Innendispersionsanstrich entsprechend Farbkonzept

Holzflächen außen:

- Lasuranstrich gemäß Farbkonzept

Bei den nachfolgend aufgeführten Innenausbau-Gewerken, können die Käufer im Rahmen der gegebenen Auswahlmöglichkeiten die Ausführung selbst festlegen.

6.2 Wohnungstüren

Wohnungsabschlusstüren:

- *Stahlfassungs-zargen, 3-seitiger Doppelfalzdichtung und Bodenanschlussprofil, Türblätter schichtverleimt, unten mit absenkbarer Schalldichtleiste, Türelement mit Profilzylinderschloss, mit Türspion, Türblätter und Zargen beschichtet bzw. lackiert, Wechseldrückergarnitur (innen: Drücker, außen: Knauf) nach Mustervorlage*
- *Oberfläche weiß*

Innentüren:

- *Sämtliche Innentüren mit Holzzargen und 3-seitigem Dämpfungsgummi, Türblätter und Zargen weiß beschichtet bzw. in Buche furniert, Einsteckschloss mit Buntbartschlüssel, Drückergarnitur nach Mustervorlage, Türblätter zu innenliegenden mechanisch belüfteten Räumen mit Nachströmöffnungen, Bad-Türen erhalten eine Verriegelungsgarnitur*
- *Türbreite 1,0 m Rohmaß*

Kellertüren in Technikräumen:

- *Kellertüren mit Eckzargen und ZK-Türblättern, Metalldrückergarnitur*

Kellerabstellräume:

- *Ausführung mit Systemtrennwänden aus Holz, die Türen zu den jeweiligen Kellerabstellräumen erhalten Profilzylinder, gleichschließend mit Wohnungseingangstüre*

• 6.3 Wand- und Badfliesen

Bad, Dusche, WC:

- *In Bädern werden die Wände auf 2,00 m Höhe und der Boden gefliest*

Küchen:

- *In der Küche wird im Bereich der Küchenzeile ein ca. 60 cm. hohes Fliesenwandschild nach Küchenplan angebracht.*

Allgemein:

- Zur Auswahl stehen wertvolle und formschöne KERAMIKFLIESEN aus unserer ständig aktualisierten Fliesenkollektion
- Bordüren, Dekore oder Diagonalverlegungen sind in unserer Preisbildung nicht enthalten

6.4 Linoleum- bzw. Teppichbodenbeläge

- Zur Auswahl stehen Linoleum- und Teppichbodenbeläge aus unserer ständig aktualisierten Bodenbelagskollektion
- Bereich: Schlafzimmer, Flur, Wohn-Esszimmer, Küche

7.0 Außenanlagen

- Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen ist der behördlich genehmigte Freiflächengestaltungsplan
- Terrassenbeläge mit eingefärbten Terrassenplatten, Farben nach Mustervorlagen,
- Humusierung und Herstellung der Pflanzflächen
- Zugangswege: Ausführung mit Pflasterbelag Tegula Grau nach Mustervorlage

8.0 Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen8.1 Grundlagen der Planung und Bauausführung

Grundlagen der Planung und Bauausführung bilden die gesetzlichen Bestimmungen, die einschlägigen baurechtlichen Verordnungen, Richtlinien, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Bautechnik.

Grundlage für die Ausführung des Wärmeschutzes bildet die EnEV-Energieeinsparverordnung

Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne im Maßstab 1:100, die Werkpläne im Maßstab 1:50 und diese Baubeschreibung.

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung. Die Änderungen werden im Einzelfall mit der Bauherrschaft abgestimmt.

Grundsätzlich werden dem Käufer seitens der Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluß oder unmittelbar danach jeweils eine Fertigung der Werkpläne ausgehändigt. Diese Unterlagen bilden die Grundlagen der Bauwerkserrichtung.

Eine Änderung der Bauausführung ist in Abstimmung mit der Bauherrschaft bei behördlichen Auflagen jederzeit möglich. Dasselbe gilt, soweit aus Gründen der Bautechnik oder bei Bekanntwerden neu entwickelter oder technisch verbesserter Baumaterialien eine Änderung sinnvoll erscheint, ohne dass dadurch der Wert oder die Tauglichkeit der Wohnung oder des Gemeinschaftseigentumes beeinträchtigt werden.

Die Wohnungen werden nach DIN 18025 gebaut.

8.2 Material- und Farbfestlegung

Die endgültige Gestaltung, Detailausbildung und Farbgebung von Fenstern, Fassaden, Dachteilen, Treppenhäusern, Kellerbereiche, Terrassen und Außenanlagen bleiben – soweit diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen – der Verkäuferin in Abstimmung mit dem planenden Architekten und der zuständigen Behörde vorbehalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Architekt als sachkundiger Dritter diese Leistung nach eigenem Ermessen.

8.3 Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

8.4 Werbung

Die Verkäuferin ist berechtigt, während der Bauzeit die Baustelle zu Werbezwecken zu nutzen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen.

9.0 Gebühren und Kosten:

Die Vermessungskosten für Lageplan, Höhenangaben, Ausstecken der Baugrube und einmessen des Gebäudes, Honorarkosten für den Architekt, statische Berechnung und alle technischen Projektanten sind im Kaufpreis enthalten.

Stand: 06.06.2005



BÜRO FÜR BAULEITUNG & PROJEKTSTEUERUNG

SWR

Amen

Bau- und Leistungsbeschreibung
zur Urkunde des
Notariats II Willingen
vom 20.02.2006
- II UR 314/2006 -

Dr. Flum, Notar

Bau- und Leistungsbeschreibung
der Fa. SWR GmbH
Büro für Bauleitung und Projektsteuerung

Projekt: 'Lebenshaus in Tuningen'

Bereich Sondereigentum Erdgeschoss
Bestehend aus: Gemeinschaftsraum, Foyer, WC-Anlagen, Küche, Vorrat, Flur,
Putzraum/Stuhllager, Büro Lebenshaus

1.0 Rohbau

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der Wärme- und Schallschutzverordnung.

1.1 Rückbau

- Das vorhandene Gebäude wird vom Dachgeschoss bis zum Erdgeschoss fachgerecht zurückgebaut.
- Die vorhandenen Gewölbekeller bleiben erhalten.
- Wo statisch erforderlich werden im Kellergeschoss konstruktive Verstärkungen vorgenommen.
- Das Grundstück wird modelliert

1.2 Fundamente und Gründungssohle

- Beton- bzw. Stahlbetonfundamente nach statischen Erfordernissen
- Fundamente der nach VDE-Richtlinien
- Beton- bzw. Stahlbetonboden auf einer Kiesrollierung nach statischen Erfordernissen auf den nicht unterkellerten Bereich
- Stahlbetondecke auf die vorhandene Kellergeschossdecke

1.3 Umfassungswände

- Erdgeschoss: WÄRMEDÄMM-ZIEGELMAUERWERK, bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen



1.4 Tragende Innenwände

- Erdgeschoss innerhalb der verschiedenen Nutzungseinheiten: ZIEGELMAUERWERK bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Treppenhausinnenwände und Trennwände mit Schallschutzmauerwerk nach Angabe des Statikers.

1.5 Nichttragende Innenwände

- Erdgeschoss: Gipswandbauplatten, 10 cm stark, einschl. tapezierfertiger Fugenspachtelung

1.6 Geschossdecken

- Stahlbeton-Filigranplatten-Decken als glatte Fertigteildecke nach statischen Erfordernissen (Decke über Erdgeschoss, Decke über Obergeschoss)
- Holzbalkendecke nach statischen Erfordernissen (Decke über Dachgeschoss)

1.7 Dach

- Dachstuhl als Holztragkonstruktion mit Holzaufbau in zimmermannsmäßiger Verarbeitung, nach statischen Erfordernissen
- Wärmedämmung im Bereich der Holzbalkendecke
- Beplankung der Holzbalkendecke im Dachgeschoss mit Gipskartonplatten
- Beplankung des Dachvorsprunges mit sichtbarer Holzschalung auf den Dachsparren (Nut- und Federbretter, Oberfläche gestrichen)
- Dacheindeckung mit Betondachsteinpfannen und Schneehaken, Farbe nach Vorschrift der Behörden
- Spenglerarbeiten in TITANZINK
- Flachdachabdichtungsarbeiten einschl. Kiesschüttung



2.0 Außenarbeiten

2.1 Fassade

- Die Außenfassade erhält einen mehrlagigen Außenputz als Leichtputz mit eingefärbtem Silikatoberputz, Oberflächengestaltung und Farbgestaltung nach Vorgabe
- Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache der Bauherrschaft, mit der Gemeinde Tuningen und dem Sozialverein

3.0 Wärme- und Schallschutz + Isolierung

3.1 Wärme- und Schalldämmung

- Fußböden in den einzelnen Nutzungseinheiten als schwimmender Anhydritestrich mit Dämmungsaufbau (Trittschall- bzw. Wärmeisolierung) nach Vorschrift
- Fenster im Erdgeschoss in ISOLIERVERGLASUNG, k-Wert Glas 1,1
- Poroton-Wärmedämmmauerwerk nach Wärmeschutzberechnung des Statikers

3.2 Isolierung

- Feuchtigkeitsschutz wo erforderlich

4.0 Ausbau

4.1 Verputz

Innenwandputz:

- In allen Nutzungseinheiten werden gemauerte Hochlochziegelwände tapezierfähig verputzt. In WC's erhalten die Wände einen Verputz bzw. Untergrund, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist.

Decken Allgemein:

- Deckenuntersicht tapezierfertig gespachtelt

Decke Gemeinschaftsraum:

- Abgehängte OWA-Decke, Oberfläche Sternbild



Treppenhaus und Allgemeinflure:

- Reibputz als mineralischer Edelputz,, Farbe entsprechend dem Farbkonzept

4.2 Fenster

- Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss aus Kunststofffenstern mit ISOLIERVERGLASUNG, Farbe weiß, mit Fünfkammerprofilen, jeder nach außen liegende Raum erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag, sonst Drehflügel und teilweise feste Verglasungen, Alu-Regenschutzschiene, die Öffnungsrichtungen der einzelnen Fensterflügel erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Bauherrschaft
- Fälze und Lippendichtung, verdeckte Einhandbeschläge
- WC-Fenster erhalten eine Ornamentverglasung 'Mastercarree'

4.3 Fensterbänke

Fensterbänke Innen:

- Auf gemauerten Brüstungen in Granit 'Padang Cristallo', in Küche und WC's werden die Fensterbrüstungen gefliest wie die Wandflächen, auf Heizkörpern vor türhohen Fensterelementen keine Fensterbänke.
- Bei Granit handelt es sich um Naturmaterial, welches unterschiedlich strukturiert ist. Ein absolut einheitliches Farbbild ist daher nicht möglich, weshalb diesbezüglich auch keine Mängel gegenüber der Verkäuferin geltend gemacht werden können.

Fensterbänke Außen:

- In Aluminiumprofilen mit seitlichen Aufkantungen und Tropfkanten
- Farbe weiß

4.4 Rollläden

- Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffeinbaurollläden mit Gurtbedienung
- Kunststoffbehangfarbe in weiß
- Im Treppenhaus, WC's, Fluren und Dielen kommen keine Rollläden zur Ausführung
- Alle Rollladenelemente werden mit mechanischen Aufschiebsicherungen als Einbruchhemmnis ausgestattet.

4.5 Hauseingangsanlagen

- Hauseingangsanlage als einbrennlackierte Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung
- Stoßgriff in Edelstahl
- einschl. elektrischem Türöffner und Obertürschließer
- Profilzylinderschloss
- Farbe: RAL-Farbton nach Farbkonzept
-

4.6 Treppe

- Die Innentreppe wird mit einer Stahlbeton-Fertigteiltreppenanlage ausgeführt.
- Die Treppenstufen, die Treppenpodeste, die angrenzenden Flurbereiche, sowie die Aufenthaltsbereiche im Ober- und Dachgeschoss, und das Foyer erhalten einen Granit-Natursteinbelag mit dazu passenden Sockelplatten
- Granit: 'Padang Cristallo'
- Das Treppengeländer wird mit einem Stahlstaketengeländer einschl. separatem Edelstahlhandlauf ausgeführt

4.7 Einbruchhemmende Ausstattungen

- Rollläden, an Fenstern und Fenstertüren mit Rollladensicherung
- Fenster mit Kipphebelsicherungen

4.8 Schlosserarbeiten

Treppengeländer – innen: (Treppenhaus):

- *Stahlgeländerkonstruktion in grundierter Ausführung, Stahlumfassungsrahmen aus Rundrohr mit senkrechten Stahlstaketen gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Edelstahlhandlauf*

Brüstungs- und Balkongeländer – außen:

- *Außengeländer in verzinkter Stahlkonstruktion, Stahl-T-Pfosten mit horizontalen Stahlstäben gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Stahlhandlauf*

Schließanlage:

- *Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellräume und Türen zu Allgemeinbereichen (Treppenhäuser, Kellerflure) sind in einer Generalhauptschließanlage zusammengefasst.*
- *Profilzylinder-Sicherheits-Schließanlage, Markenfabrikat*

Briefkasten:

- *In Kombination mit Türsprech- und Klingelanlage, im Bereich der Hauseingangstüre eingebaut*
- *Farbe weiß*

5 Haustechnik

5.1 Heizungsanlage

Heizsystem:

- *Zentralheizungsanlage mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung über Außenfühler mit automatischer Nachtabenkung*

Wärmeerzeuger:

- *Brennwertkessel einschl. aller erforderlichen Sicherheits- und Regelarmaturen*

Rohrleitungen:

- *Heizungsinstallationsrohre einschl. der erforderlichen Form- und Verbindungsteile. Rohrbefestigungen und Aufhängungen mit schalldämmenden Einlagen. Heizkörperanbindeleitungen auf dem Rohfußboden mit entsprechender Dämmung.*

Isolierung und Dämmung:



- *Wärmedämmung der Leitungen*

Heizflächen:

- *Mehrlagige fertig lackierte Heizkörper*
- *ausgerüstet mit einem Thermostat-Regulierventil im Vorlauf und absperrbarer Rücklaufverschraubung*
- *In Bäder mit Handtuchwärmekörper*

Wärmeverbrauchsmessung:

- *Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt jeweils über einen Wärmemengenzähler, der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Nutzungseinheiten ermittelt.*
- *Dieser Zähler befindet sich im Heizungsverteiler*
- *Die Zähler werden von der Hausverwaltung gestellt*

5.2 Sanitäre Anlagen

Entwässerung:

- *Sämtliche innerhalb des Gebäudes verlaufenden Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Sammel- und Fallstränge werden in SML- oder PE-Rohren verlegt.*

Bewässerung:

- *Rohrleitungen mit Zubehör für die Verlegung der Kaltwasseranlagen, Warmwasserverteiler und Steigleitungen.*
- *Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten Speicherboiler in der Heizzentrale.*

Armaturen:

- *Ausführung mit Unterputzarmaturen*
- *Fabrikat: Topara*
- *Farbgruppe: 1*

Dämmung:

- *Warm- und Kaltwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung und Körperschallübertragung isoliert.*

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:Waschtisch WC:

- Kristallporzellan
- Einhebelmischbatterie
- Ablaufventil mit Zugknopf
- Eckventil mit Längenausgleichsstück und Schubrosette
- Röhrengeruchsverschluss
- Spiegel

WC-Becken:

- Universal-Tiefspülklosett als Wandhänge-WC
- Sitz und Deckel in schwerer Ausführung
- Unterputz-Spülkasten mit Spartaste
- Klosettpapierhalter verchromt

WC-Urinal:

- Universal-Urinal als Wandhänge-Urinal
- Unterputz-Spülkasten mit Spartaste

Allgemein:

- Die Ausführung der Einhebelmischer für Waschtische erfolgt verchromt

Küche:

- Die Küchenabflussleitung sowie Kalt- und Warmwasserzuleitung endet bauseitig am Installationsschacht bzw. an der Wandoberfläche
- einschl. der Eckventile
- Die Weiterführung der Anschlüsse an den jeweiligen Standplatz von Spüle, Geschirrspülmaschine oder Waschmaschine ist im Zuge der Kücheneinrichtung als Aufputzinstallation durch den Nutzer zu erbringen.

Herd-Dunstabzugshaube:

- Die Entlüftung ist im Umlaufverfahren möglich.

Küchenbelüftung:

- Alle Küchen liegen an der Außenwand und sind durch Fenster natürlich be- und entlüftbar.

Verbrauchsmessung:

- Innerhalb jeder Einheit werden Unterputzzähler für Kalt- und Warmwasserleitungen installiert
- Der Gesamtverbrauch vom Kaltwasser für die Wohnanlage wird im Anschlussraum im KG gemessen
- Die Wasserzähler werden von SWR GmbH gestellt



5.3 Elektro Installation

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen E-Werkes. Der Hausanschluss wird im Kellergeschoss installiert. Die Installation wird den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des E-Werkes entsprechend ausgeführt.

Jede Einheit erhält einen separaten Zähler im KG sowie Unterverteiler im Flur/Diele. Für den Allgemeinstrom (Kellerflur, Treppenhaus, Heizung, Außenbeleuchtung) werden separate Gemeinschaftszähler eingebaut.

Die Leitungsinstallation wird in Mantelleitung NYM, teils in Leerrohr unter Putz verlegt, in Keller- und Technikräumen als Aufputzinstallation.

Für die einzelnen Bereiche ist folgende Installation vorgesehen:

Erdgeschoss:

Foyer:

- 2 Deckenbrennstellen mit Tasterschaltung, 1 Steckdose unter Schalter

WC-Anlagen:

Flur:

- 4 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter

WC Damen:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper

WC Behindertengerecht:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper

WC-Herren:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper

Gemeinschaftsraum:

- 2 Ausschalter mit je 4 Deckenbrennstellen, und 1 Steckdose unter Lichtschalter
- 8 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 2 Telefonanschlussdosen

Küche Erdgeschoss:

- 1 Deckenbrennstelle mit Aus- bzw. Wechselschalter, 1 Steckdose unter Schalter beim Durchgang bzw. Türe zur Diele, 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich, 1 Anschlussleitung für Hängeschrankbeleuchtung, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 2 Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzug

Vorrat:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter

Putzraum/Stuhllager:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter

Gartenterrasse:

- 1 Ausschalter mit 1 Wandbrennstelle, von innen schaltbar, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose von innen schaltbar

Büro Lebenshaus:

- 1 Ausschalter mit 2 Deckenbrennstellen, und 1 Steckdose unter Lichtschalter
- 4 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 2 Telefonanschlussdosen

Keller-Abstellraum für Wohnungen:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter

Technikraum:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter,

Treppenhaus-Hauseingang-Allgemeinflure:

- KG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- EG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- OG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus
- DG: Drucktaster, Lichtsteuerung über Zeitrelais, Beleuchtungskörper im Flur und im Treppenhaus

Aufenthaltsräume:

- OG: 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, Beleuchtungskörper
- DG: 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, Beleuchtungskörper

TV-Anschluss:

- Ausführung mit einer Sat-Anlage als Mehrgeräteanlage
- Der Gemeinschaftsraum erhält 1 fertig installierte TV-Anschlussdose

Telefonanschlüsse:

- Die Kommunikationsleitungen werden gleich miteingezogen, die Telefondosen angeschlossen und mit Abdeckrahmen vorgesehen
- Jede Einheit erhält 2 fertig installierte Telefon-Anschlussdose

Türsprechanlage:

- Sprechanlage mit einer Sprechstelle in der Diele, als Gegensprechstelle zur äußeren Sprechstelle am Hauseingang, mit elektrischem Türöffner

Allgemein:

- Die elektrische Installation innerhalb der Einheiten erfolgt ohne Beleuchtungskörper
- Schalter und Steckdosen mit dazu gehörenden Abdeckungen
- Fabrikat Jung `ST 550, reinweiß`
- Jede Einheit erhält einen eigenen Stromzähler

5.4 Aufzugsanlage

- Zur Ausführung kommt eine Aufzugsanlage als Personen-Hydraulik-Aufzug

Enthalten ist:

Die komplette Projektierung der Aufzugsanlage durch den Aufzugshersteller, bzw. Lieferanten.

Aufzugsart: Personen-Hydraulik-Aufzug
 Tragkraft: 6-8 Personen
 Förderhöhe: nach notwendiger Höhe
 Haltestellen: 1 Aufzug mit 4 Haltestellen
 Schachttüren: 4 Stück auf der Vorderseite
 Türabmessungen: Breite 90 cm, Höhe 2,10 m
 Schachtabmessungen: nach Architektenplan
 Kabinenabmessung: 1,10 m breit, 1,40 m tief, 2,30 m Höhe
 Kabinenausstattung: Standardausstattung nach Angabe des Herstellers



6.0 Innenausbau

6.1 Maler- und Tapezierarbeiten

Decken innen :

- Tapeziert mit Rauhfaser – Mittlere Struktur, Anstrich Farbe weiß Latex

Wände innen :

- Tapeziert mit Rauhfaser – Mittlere Struktur, Anstrich weiß Latex

Treppengeländer Innen/Autzugstüren/Stahltüren/Stahlumfassungszargen:

- Oberflächenbehandlung entsprechend Farbkonzept

Allgemeinraumzugangstüren:

- Stahlzargen mit Kunstharzlack, feuerhemmende Stahltürblätter lackiert wie Stahlzargen sonstige Türblätter endfertig mit Oberflächenbeschichtung

Kellerwände und -decken, auch Technikräume:

- werden nicht verputzt, jedoch mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Treppenhaus:

- Wandflächen mit Reibputz, Farbe weiß, Deckenuntersichten (Podeste und Treppenläufe) als geglättete Betonflächen mit Innendispersionsanstrich entsprechend Farbkonzept

Holzflächen außen:

- Lasuranstrich gemäß Farbkonzept

Bei den nachfolgend aufgeführten Innenausbau-Gewerken, können die Käufer im Rahmen der gegebenen Auswahlmöglichkeiten die Ausführung selbst festlegen.

6.2 Innentüren

Büroabschlussstüren:

- Stahlumfassungszargen, 3-seitiger Doppelfalzdichtung und Bodenanschlussprofil, Türblätter schichtverleimt, unten mit absenkbarer Schalldichtleiste, Türelement mit Profilzylinderschloss, mit Türspion, Türblätter und Zargen beschichtet bzw. lackiert, Wechseldrückergarnitur (innen: Drücker, außen: Knauf) nach Mustervorlage
- Oberfläche weiß

Innentüren:

- *Sämtliche Innentüren mit Holzzargen und 3-seitigem Dämpfungsgummi, Türblätter und Zargen weiß beschichtet bzw. in Buche furniert, Einsteckschloss mit Buntbartschlüssel, Drückergarnitur nach Mustervorlage, Türblätter zu innenliegenden mechanisch belüfteten Räumen mit Nachströmöffnungen, WC-Türen erhalten eine Verriegelungsgarnitur*

Kellertüren in Technikräumen:

- *Kellertüren mit Eckzargen und ZK-Türblättern, Metalldrückergarnitur*

Schiebetürelement:

- *Schiebetürelement als Falttürelement*

WC-Trennwände:

- *Ausführung mit Systemtrennwänden, Resopalbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept*

Kellerabstellräume:

- *Ausführung mit Systemtrennwänden aus Holz, die Türen zu den jeweiligen Kellerabstellräumen erhalten Profilzylinder, gleichschließend mit Wohnungseingangstüre*

- 6.3 Wand- und Badfliesen

WC:

- *In WC'S werden die Wände auf 1,25 m Höhe und der Boden gefliest*

Küche:

- *In der Küche wird im Bereich der Küchenzeile ein ca. 60 cm. hohes Fliesenwandschild nach Küchenplan angebracht und der Boden gefliest*

Vorrat/Putzraum::

- *Im Vorratsraum und im Putzraum wird der Boden gefliest*

Allgemein:

- *Zur Auswahl stehen wertvolle und formschöne KERAMIKFLIESEN aus unserer ständig aktualisierten Fliesenkollektion*
- *Bordüren, Dekore oder Diagonalverlegungen sind in unserer Preisbildung nicht enthalten*



6.4 Linoleum- bzw. Teppichbodenbeläge

- Zur Auswahl stehen Linoleum- und Teppichbodenbeläge aus unserer ständig aktualisierten Bodenbelagskollektion
- Bereich: Büro Sozialverein, Gemeinschaftsraum

7.0 Außenanlagen

- Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen ist der behördlich genehmigte Freiflächengestaltungsplan
- Terrassenbeläge mit eingefärbten Terrassenplatten, Farben nach Mustervorlagen,
- Humusierung und Herstellung der Pflanzflächen
- Zugangswege: Ausführung mit Pflasterbelag Tegula Grau nach Mustervorlage

8.0 Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen

8.1 Grundlagen der Planung und Bauausführung

Grundlagen der Planung und Bauausführung bilden die gesetzlichen Bestimmungen, die einschlägigen baurechtlichen Verordnungen, Richtlinien, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Bautechnik.

Grundlage für die Ausführung des Wärmeschutzes bildet die EnEV-Energieeinsparverordnung

Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne im Maßstab 1:100, die Werkpläne im Maßstab 1:50 und diese Baubeschreibung.

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung. Die Änderungen werden im Einzelfall mit der Bauherrschaft abgestimmt.

Grundsätzlich werden dem Käufer seitens der Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluß oder unmittelbar danach jeweils eine Fertigung der Werkpläne ausgehändigt. Diese Unterlagen bilden die Grundlagen der Bauwerkserrichtung.

Eine Änderung der Bauausführung ist in Abstimmung mit der Bauherrschaft bei behördlichen Auflagen jederzeit möglich. Dasselbe gilt, soweit aus Gründen der Bautechnik oder bei Bekanntwerden neu entwickelter oder technisch verbesserter Baumaterialien eine Änderung sinnvoll erscheint, ohne dass dadurch der Wert oder die Tauglichkeit der Wohnung oder des Gemeinschaftseigentumes beeinträchtigt werden.



8.2 Material- und Farbfestlegung

Die endgültige Gestaltung, Detailausbildung und Farbgebung von Fenstern, Fassaden, Dachteilen, Treppenhäusern, Kellerbereiche, Terrassen und Außenanlagen bleiben – soweit diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen – der Verkäuferin in Abstimmung mit dem planenden Architekten und der zuständigen Behörde vorbehalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Architekt als sachkundiger Dritter diese Leistung nach eigenem Ermessen.

8.3 Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

8.4 Werbung

Die Verkäuferin ist berechtigt, während der Bauzeit die Baustelle zu Werbezwecken zu nutzen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen.

9.0 Gebühren und Kosten:

Die Vermessungskosten für Lageplan, Höhenangaben, Ausstecken der Baugrube und einmessen des Gebäudes, Honorarkosten für den Architekt, statische Berechnung und alle technischen Projektanten sind im Kaufpreis enthalten.

Stand: 18.01.06

