

Stadtentwicklungsgebiet

KLOSTERHOF OLEWIG
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus A (Neubau einer Residenz mit 50 Wohneinheiten)



Bauträger:



P3 Projektgesellschaft mbH

Ostallee 57
D-54290 Trier
Tel.: 0651 93 77 62- 0
Fax: 0651 93 77 62- 50

Projektentwicklung / Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau-Unternehmen
Ostallee 57
D-54290 Trier
Tel.: 0651 93 77 62- 0
Fax: 0651 93 77 62- 50
www.eifel-haus.com
info@eifel-haus.com

1. Objektbeschreibung

1.1 Objekt: Die Residenz Haus A mit insgesamt 50 Wohnungen ist Bestandteil der Wohnanlage „Klosterhof Olewig“ mit mehreren neu zu erstellenden Wohngebäuden und dem denkmalgeschützten Bestand der ehemaligen Klosteranlage

Über die drei Aufzugsanlagen sowie über die angrenzenden Treppenhäuser werden alle Wohnungsebenen schwellenlos und barrierefrei erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich die privaten Kellerräume, Versorgungsräume, Müllräume, Fahrrad-/ Kinderwagen-Abstellraum zur allgemeinen Nutzung und Verfügung.

Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt ca. 68 PKW-Stellplätzen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Rampe vom Brettenbach her.

Weitere Außenstellplätze befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Klosteranlage, Zufahrt über die eigens dafür geschaffene Verbindungsstraße (innere Erschließung) direkt zur Riesling-Wein-Straße.

Barrierefreies Bauen: Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen/Loggien und in der Wohnung integrierte Hauswirtschafts- bzw. Abstellräume entsprechend der jeweiligen Grundrissplanung. Alle Etagen/Wohnungen sind schwellenlos bequem per Aufzug zu erreichen. Auch sämtliche Wohnungen werden schwellenlos ausgestattet.

Die barrierefreie/schwellenlose Ausstattung der Wohnanlage „Haus A“ beinhaltet:

- stufenlosen Zugang zu den Wohnungen sowie zu Balkonen, Terrassen und Loggien (schwellenlose Ausführung)
- Gemeinschaftsflure mit einer Mindestbreite von mindestens 1,20 m
- lichte Durchgänge bei sämtlichen gemeinschaftlich genutzten Türen 90,0 cm (Rohbau-Öffnungsmaß mind. 1,01 m für Türen)
- Keller-Schleusentüren/Hauseingänge EG mit lichtem Durchgang von mind. 90,0 cm.

Weitere barrierefreie Ausstattungsmerkmale - bis hin zur rollstuhlge-rechten Ausstattung - sind auf Kundenwunsch nach Bemusterung gegen gesondertes Angebot möglich.

Wohnungen, die im Plan mit „R“ gekennzeichnet sind, werden gemäß Forderung B-Plan grundsätzlich als rollstuhlgerechte Wohnung geplant und ausgebaut.

1.2 Lage: Die Wohnanlage „KLOSTERHOF OLEWIG“ im Stadtteil Trier-Olewig liegt im Bereich des B-Plans BOL 26, Trier, zwischen Riesling-Weinstraße und Olewiger Straße sowie zwischen Brettenbach und Geißenberg. Die Anbindung an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz (Bushaltestelle) ist in unmittelbarer Nähe in der Olewiger Straße als auch in der Riesling-Weinstraße gegeben.

1.3 Bauweise: Das Gebäude wird nach traditioneller und massiver Bauweise im Energiestandard **KfW-Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A** gemäß aktueller Energieeinsparverordnung mit Energiezentrale, Nahwärmeversorgungsstation für die gesamte Wohnanlage, nach neuestem Stand als 2-Kessel-Pelletheizanlage inkl. automatischer Ascheentleerung hergestellt. Die Wohnungen werden mit Niedertemperatur-

Fußbodenheizung sowie kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung nach Vorgaben des Bauträgers ausgestattet. Für den Gebäudekomplex wird ein Energiepass erstellt. Für die technische Gebäudeplanung und Detailplanung / Ausführungsplanung werden erfahrene und anerkannte Fachbüros und Fachingenieure der Großregion beauftragt.



Hinweis

Da die Ausarbeitung des Projektes in der endgültigen Form noch nicht abgeschlossen ist, sind ggf. Änderungen der Planung und der Technik möglich. Grundlage der Ausarbeitung sind die Entwurfspläne des Projektes, sowie die zurzeit gültige Fassung der Energieeinsparverordnung EnEV 2016.

2. Funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung -- Rohbau --

2.1 Erdarbeiten: Erforderliche Erdarbeiten der Baugrube und Grundleitungen im Gebäude herstellen, überschüssige Erdmassen abfahren, evtl. geeignete Erdmassen seitlich lagern und als Füllmaterial in Arbeitsräume wieder einbauen bzw. nach Erfordernis mit Schotter verfüllen.

2.2 Mauer- und Betonarbeiten:

Fundamente bzw. waagerechte Bodenplatte nach geprüften statischen Erfordernissen und entsprechend Bodengutachten in Stahlbeton.

Auf Grund der Grundwassersituation wird das Kellergeschoss aus wasserundurchlässigem Beton als sog. weiße Wanne hergestellt. Die Beschichtung des Kellerbodens erfolgt als Betonanstrich auf Kunstharzbasis für Betonoberflächen, geeignet für weiße Wannen.

Verzinktes Erdungsband mit Anschlussfahnen an erforderlicher Stelle.

Evtl. erforderliche Kellerfenster mit Lüftungsgittereinsätzen sowie Lichtschächten aus Kunststoff oder Beton, mit Gitterrosten verzinkt laut Planung im Kellergeschoss. Alternativ Entlüftung der Kellerräume als mechanische Lüftung nach Festlegungen des Bauträgers.

Erdberührte Bauteile werden soweit erforderlich als WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) inkl. sämtlicher Wärmedämm- und sonstiger Schutzmaßnahmen gemäß technischen Anforderungen hergestellt. Genaue Festlegung gemäß Planung der Fachplaner durch den Bauträger.

Umlaufende Drainage aus Kunststoffrohren mit den erforderlichen Spülrohren und Geotextilvlies, verlegt in Kiespackung, laut Angaben der technischen Büros (außer bei WU-Keller).

Grundleitungen im KG in PVC-Rohren in den erforderlichen Dimensionen, mit allen Formstücken verlegt für die Abwässer, angeschlossen an die öffentliche Entwässerung, entsprechend den behördlichen Bestimmungen und Erfordernissen.

Kontrollschacht mit Reinigungsrohr, und nach Erfordernis eine Rückstauklappe im Keller oder vor dem Gebäude im Außenschacht. Einbau gemäß Entscheidung des Bauträgers.

Außenwände in Stahlbeton, bzw. soweit erforderlich in gemauerter Ausführung, entsprechend Statik und Planung.

Wände ab EG mit Wärmedämmverbundsystem jeweils nach Angabe Statik und Wärmeschutznachweis.

Tragende Wände sowie Wohnungstrennwände in den einzelnen Wohngeschossen in gemauerter Ausführung oder Stahlbeton gemäß der berechneten Statik und Ausführungsplanung. Nichttragende Innenwände nach Vorgaben des Statikers gemauert oder als Trockenbauwände, doppelt beplankt mit innenliegender Wärme- und Schalldämmung.

Lichte Raumhöhen in Wohnräumen ca. 2,65 m von Oberkante Fertig-Fußboden bis Unterkante Fertig-Decke, außer in Räumen mit abgehängten Decken, wie Bädern, Dielen und Flure gemäß Festlegung durch den Bauträger.

Kellertüren als Stahlblech-Türen mit Eckzargen und Standarddrückergarnituren. Je nach behördlicher Anforderung als FH-T30 oder FH-T90 oder als RS. Stahlblechtüren grundiert, Oberfläche weiß oder verzinkt, Festlegung durch den Bauträger.

Die Kellerräume sind mit Stahlblechlamellenwänden ausgebildet. (Fabrikat Braun, Käuferle oder gleichwertig). Festlegung durch den Bauträger.

Geschossdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Stahlbeton als Filigrandeckenplatten mit Aufbeton nach statischer Anforderung; mit glatter Unterseite.

Alternativ: Ortbetondecken, als geschalte Decken nach Festlegung durch den Bauträger.

- 2.3 Schornstein: Der Schornstein für die Nahwärmeversorgungsanlage (Pellet-Heizkesselanlage) nach Vorgaben der Berechnung des Fachingenieurs bzw. Bezirk-Schornsteinfegers, befindet sich in Haus B.
- 2.4 Aufzugsschacht: Ausführung der Schachtwände in Stahlbeton, Wanddicke und Betongüte nach Angabe der statischen Berechnung.
- 2.5 Treppen: Die Treppenläufe der gemeinschaftlich genutzten Treppenhäuser werden vom Keller- bis zum Dachgeschoss massiv in Stahlbeton ausgeführt.
- 2.6 Dach: Konstruktion der Dachgeschossdecke als Flachdach nach statischer Berechnung und Planung, Ausführung als Stahlbetondecke nach Festlegung durch den Statiker und den Bauträger mit entsprechendem Dachaufbau. Wärmedämmung als Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung; Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt, gestrichen.
- 2.7 Dachdecker: Flachdacheindeckung als Foliendach, Ausführung als Gründach gemäß Forderung B-Plan. Fabrikat: Alwitra-Evalon Abdichtungsbahnen oder gleichwertig, inkl. aller Formteile und Zubehör.
Attikaausbildung mit Mauerkronenabdeckung; Alu natur oder pulverlackiert, nach Wahl des AG.
- 2.8 Dachterrassen: Schweißbahn als Dampfdruckausgleichsschicht, trittfeste Wärme-dämmung nach Wärmeschutznachweis, Kunststoff-Dichtungsbahn. Oberbelag aus 40

x 40 x 4 cm Betonplatten, Farbe uni grau, glatt; auf Stelzlager verlegt, nach Mustervorlage des Bauträgers.

2.9 Klempner: Innenliegende Entwässerungsleitungen in Kunststoff; außenliegende Entwässerungs-Fallrohre aus Zink, komplett mit allen Formstücken und Zubehör, verzinkte Standrohre bis Oberkante Sockel.

3. Funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung -- Ausbau --

3.1 Heizung: Nahwärmeversorgung der gesamten Wohnanlage mit energieeffizienter 2-Kessel-Pelletheizanlage inkl. Abgasreinigung und automatischer Ascheentleerung, mit einer witterungsgeführten Temperaturregelung im Neubau, Haus B; über die Heizzentrale in Haus B werden alle Gebäudeteile (Neubauten, Altbauten) mit Wärme versorgt. Die Wärmeverteilung innerhalb des Gebäudes erfolgt über ein Niedertemperatur-Fußbodenheizungssystem in den Wohnungen. Das Rohrsystem besteht aus einem Mehrschicht-Alu-Kunststoff-Verbundrohr. Verlegeabstände entsprechend Heizflächen-Auslegung.

Fußbodenheizungsverteiler in den Wohnungen mit Durchflussmengen-Messgeräten und Unterputz- bzw. Aufputzverteilerschränken, fertig lackiert.

Verbrauchsabrechnung: Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgeschaltete elektronische Wärmemengenzähler. Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen, funkgesteuert ablesbar (Fabrikat Techem, Ista, Brunata oder gleichwertig), wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die Geräte sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung zu leasen oder zu mieten. Die Kosten der Wartung und der jährlichen Verbrauchswernerfassung sind darin enthalten. Die Erstellung der Abrechnung wird von der Hausverwaltung/ Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista, Brunata oder gleichwertig) beauftragt. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt bequem mittels Raumthermostat; Regler: Fab. Heimeier oder gleichwertig.

3.2 Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, separat in jeder einzelnen Wohnung, über ein Frischwassersystem. Bei diesem Hygiene-System wird nur die aktuell benötigte Trinkwassermenge in einem von der Zentralheizung versorgten Edelstahl-Wärmetauscher im Durchlaufprinzip erwärmt.

Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler (siehe Heizung)

Das Rohrsystem für die Warmwasserleitungen besteht aus Mehrschicht-Alu-Kunststoff-Verbundrohr.

3.3 Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Jede Wohnung wird mit einem eigenständigen, kontrollierten Raumlüftungssystem mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftversorgung erfolgt gefiltert über ein Zentralgerät mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mind. 85 % und ist in der Wohnung mit einem Mehrstufenschalter zu regeln. Wohn- und Schlafräume erhalten Zuluftanschlüsse, Küchen, Bäder und WCs Abluftanschlüsse. Das Lüftungsgerät wird im Hauswirtschaftsraum wandhängend installiert; Mehrstufenschalter, daneben.

Pollenfilter:

Das Lüftungsgerät ist werkseitig mit einer Filterklasse F 7 (Feinstaubfilter mit Abscheidegrad 80 – 90 %) für Allergiker (Pollenallergie) ausgerüstet.

3.4 Sanitär:

Die Versorgung der einzelnen Wohnungen mit Warmwasser erfolgt dezentral ebenfalls aus den vorgenannten Kompaktstationen. In den Stationen ist ein Plattenwärmetauscher montiert, durch den die Warmwasserversorgung der einzelnen Bäder und Küchen der Wohnungen gewährleistet wird. Eine entsprechende Regelung zur Warmwasserversorgung ist ebenfalls in den Stationen enthalten. Da die Erwärmung des Trinkwassers in den Wohnungen erfolgt, wird nur eine Kaltwasserzuleitung zu den Wohnungen benötigt. Die Verbrauchserfassung des Kaltwassers erfolgt vor den Stationen über Wasserzähler, die ebenfalls wie die Wärmemengenzähler über Fernabfrage abgelesen werden können.

Die hochwertigen Sanitärobjekte der Bäder und Gäste-WCs sind in der Farbe weiß vorgesehen. Der Umfang der Badausstattung ergibt sich aus den Plandarstellungen.

Bäder:

Waschtisch:

ALAPE-Waschbecken mit Unterschrank Unit.SR2 70x52,5x47,2cm; 1 Auszug, Front + Korpus weiß glänzend, Holzdekor: Walnuss oder Graueiche; Dornbracht Waschtisch 2-Griffbatterie mit Ablaufgarnitur Tara, chrom. Zierath Lichtspiegel AVELA PRO nach Maß B x H: 700 x 800; Keuco Handtuchhalter Plan, verchromt



Foto: Waschtisch ALAPE mit Unterschrank



Dornbracht Armatur TARA



Zierath-Lichtspiegel



Duschwanne:

Duschwanne Bodengleich im Gefälle gefliest, Aufbau mittels WEDI-Gefälle-Block, inkl. Bodeneinlauf.

Dornbracht UP-Einhandbatterie inkl. Dornbracht Einhebelmischer ohne Umstellung rund in Chrom.

Hans Grohe Schlauchanschluss de Luxe Axor Starck Fixfit, Brauseset Hans Grohe Raindance Select S120, unica's Puro, 900mm, weiß/chrom.

Inkl Ganzglasduschabtrennung bestehend aus Schwingtür nach innen und außen öffnend b=1000mm, h=2000mm, Seitenwand b=1000/h=2000, Beschläge chrom, ESG 8mm Glas klar.



Beispiel: Duschtasse, gefliest, mit Punkteinlauf



Beispielbild Duschkabine



Badewanne (wenn in Planung vorgesehen):

Bette Rechteck-Badewanne Comodo 1250; 170 x 75 x 45 cm, weiß; inkl. Bette-Zubehör Badewannenfuß universell

Dornbracht Unterputz-Einhandbatterie inkl. Dornbracht Unterputz-Einhebelmischer mit Umstellung rund in Chrom. Hans Grohe Schlauchanschluss de Luxe Axor Starck Fixfit; Hans Grohe Brauseset Raindance Select S120 Porter's weiss/chrom, inkl. 1250mm Brauseschlauch.





Fotos Bette / Dornbracht

Wandhängendes WC:

Laufen Wand-tiefspül-WC Laufen PRO, spülrandlos, inkl. Laufen WC-Sitz + Deckel PRO Slim mit Absenkautomatik, abnehmbar weiß. Inkl. Unterputz-Spülkasten mit selbsttragendem Metallrahmen und Befestigung, Drückerplatte TECEnow WE-Betätigungsplatte, weiß; KEUCO Toilettenpapierhalter offene Form, verchromt.



Foto Laufen Tiefspül-WC



Keuco Papierrollenhalter

Gäste-WC oder Einzel-WC (wenn in Planung vorgesehen):

Handwaschbecken:

ALAPE Waschtisch A^form WT.XXS450H.L / R. weiß, Eckventile Designsiphon, Dornbracht Waschtisch-Einlaufbatterie mit Ablaufgarnitur Meta, chrom; KEUCO Handtuchhalter Plan, verchromt. Zierath Lichtspiegel AVELA PRO, B x H: 600 x 800





Foto ALAPE / Dornbracht
Zierath

Wandhängendes WC (siehe Bad)

Küchen:

Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine bestehend aus:
Einem Kaltwasser-Doppelanschluss für Spüle und Spülmaschine, einem
Warmwasser- und einem Abwasseranschluss für die Spüle.

Der Abwasseranschluss der Spülmaschine erfolgt durch den
Küchenlieferanten des Käufers am Geruchverschluss der Spüle.

Der Dunstabzug der Küche muss aus Gründen des Energiestandards KfW
55 vom Küchenlieferanten des Käufers als Umlufthaube ausgeführt werden;
ein entsprechender Stromanschluss wird vorgesehen.

Ausführung sämtlicher Installationen/Anschlussvorrichtungen für
Küchenausstattung nach Standard-Festlegung des Bauträgers oder nach
Vorlage einer qualifizierten Küchenplanung durch den Käufer.

Die Montage der Küchen und evtl. notwendige Verkleidungen und
Verkofferungen an begrenzende Bauteile erfolgt käuferseitig bzw. durch
dessen Küchenlieferanten.

Waschen/Trocknen:

1 Waschmaschinenanschluss in der Wohnung im Hauswirtschaftsraum mit
Kaltwasser sowie jeweils eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner
im Hauswirtschaftsraum.

Rohrleitungen:

Kalt- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen in Mehrschicht-Alu-
Kunststoff-Verbundrohr, einschließlich Wärme- und Schallschutz-dämmung
entsprechend geltender Normung nach DIN/EN.

Die Verteilerleitungen Kaltwasser im Untergeschoss und Installations-
schächten werden in Edelstahlrohr aufgeführt.

Sofern erforderlich: Wasserenthärtungsanlage nach Auslegung der
Fachplaner bzw. nach Wasserhärtegrad.

Wasserverbrauch:

In jeder Wohnung wird zur Kostenermittlung der Verbrauch für Trinkwasser
separat erfasst.

Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen funkgesteuert ablesbar
(Fabrikat Techem, Ista, Brunata oder gleichwertig) wird vom Bauträger im
Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die
Erstellung der Abrechnung wird von der Hausverwaltung/Eigentümer-
gemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista,
Brunata oder gleichwertig) beauftragt. Die Geräte sind vom
Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung zu leasen oder zu mieten.

Die Kosten der Wartung und der jährlichen Verbrauchswerterfassung sind darin enthalten.

Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgeschaltete elektronische Zähler für Kaltwasser- sowie Wärmemengenzähler.

3.5 Elektro:

Alle Wohn- und Kellerräume erhalten Brennstellen, Schalter, Steckdosen und Objektanschlüsse entsprechend folgender Ausstattung.

Elektroinstallation als Unterputzmontage in den Wohnungen; Schalterprogramm: Fabrikat Merten M-Smart, oder gleichwertig; Farbe Standard-weiß; und als Aufputzmontage in den KG-Räumen. Ausführung nach DIN-Vorschrift und VDE-Richtlinien.



Beispiel: Schalterprogramm Merten M-Smart, oder gleichwertig, in der Wohnung

1 Unterverteilung in jeder Wohneinheit.

Hauptzählerschrank im KG Technikraum mit einem Stromzählerplatz pro Wohneinheit, mit einem weiteren Zähler für Allgemeinstrom, erforderliche Reserveplätze und Sicherungsautomaten, Stromkreise, Erdungen und Potentialausgleich.

Ausstattung der Wohnungen anhand der beigefügten Pläne, (siehe Anlage zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Essen/Wohnen:

1 Ausschaltung mit je einer Deckenbrennstelle pro Raum/Einheit oder falls erforderlich:

- 1 Wechselschaltung oder falls erforderlich
- 1 Kreuzschaltung

mit Deckenbrennstelle und ausreichender Anzahl von Bedientastern.

8 bzw. 10 Steckdosen, in Einzel- und/oder Mehrfachdosen integriert.

1 Antennenanschluss im Wohnzimmer, inkl. Zuleitung (COAX), in Leerrohr verlegt, vom Medienverteiler im Elektro- Unterverteiler zur Anschlussdose verlegt.

1 Telefonanschluss inkl. Datensteckdose RJ45 inkl. Zuleitung in Leerrohr verlegt

1 EDV- Anschluss, inkl. Duplex-Twin-Zuleitung (RJ45) in Leerrohr vom Medienverteiler zur Doppeldatendose (RJ45) im Wohnzimmer verlegt.

Küche/Kochnische:

1 Ausschalter mit Deckenbrennstelle oder falls erforderlich

- 1 Wechselschaltung oder falls erforderlich
- 1 Kreuzschaltung mit entsprechender Anzahl an Bedientastern

1 Umlufthaubenanschluss

4 bzw. 6 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert

1 Herd-, 1 Backofen-, 1 Mikrowellenanschluss

1 Spülmaschinenanschluss

1 Kühlschrankanschluss

Schlafzimmer:

1 Ausschalter mit Deckenbrennstelle oder falls erforderlich

- 1 Wechselschaltung oder falls erforderlich

- 1 Kreuzschaltung mit entsprechender Anzahl an Bedientastern
- 6 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert
- 1 Antennenanschluss, inkl. COAX-Zuleitung in Leerrohr vom Medienverteiler aus verlegt
- 1 EDV- Anschluss, inkl. Simplex-Zuleitung in Leerrohr vom Medienverteiler im HW-Raum verlegt inkl. Datensteckdose (RJ45)

2./3. Zimmer (wenn in Planung vorgesehen):

- 1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. 2 Bedientaster
- 4 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert
- 1 Antennenanschluss, inkl. COAX-Zuleitung in Leerrohr vom Medienverteiler aus verlegt
- 1 EDV- Anschluss, inkl. Simplex-Zuleitung in Leerrohr vom Medienverteiler im HW-Raum verlegt inkl. Datensteckdose (RJ45)

Diele/Flur:

- 1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. entsprechender Anzahl an Bedientastern
- 1 Video-Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner, Bildschirm (Kamera bei Klingelanlage im Hauseingang integriert); Fab. RITO, BTICINO oder gleichwertig
- 1 Steckdose

Bad/Duschbad:

- 1 Kontrollschalter außen, mit Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter für Lichtspiegel
- 4 Steckdosen pro Waschtisch sowie Erdungsanschlüsse von Objekten nach Erfordernis

Gäste-WC:

- 1 Kontrollschalter außen, Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalter für Lichtspiegel
- 1 Steckdose

Hauswirtschaftsraum/Abstellraum:

- 1 Schalter mit Deckenbrennstelle
- 3 Steckdosen (1 x WM / 1 x TR / 1 x frei)
- 1 Mehrstufenschalter; Lüftungsgerät (kontrollierte Wohnraumlüftung)
- 1 Unterverteilung Elektro (wenn nicht anders positioniert)
- 1 Medienverteiler (TV/EDV/Tel.) in Elektro- Unterverteilung

je Kellerraum pro Wohnung (Aufputzinstallation):

- 1 Schalter mit Deckenbrennleuchte (LED-Schiffsarmatur-Leuchte)
- 1 Steckdose

je Balkon:

- 1 Steckdose mit Deckel und Kontrollschalter im Wohnraum
- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle inkl. Balkonleuchte Opal-Glas-LED Außenleuchte, Fab. RZB, Bega oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers, mit Kontrollschalter im Wohnraum.

Mit Ausnahme der Balkonbeleuchtung sind alle sonstigen Beleuchtungskörper in den Wohnungen, die nicht explizit erwähnt sind, vom Käufer zu liefern und einzubauen.

Allgemein

Treppenhaus / Allgemeinflure:

Beleuchtungssteuerung über Bewegungsmelder nach Anzahl der Geschosse / Erfordernis, Ausschaltung über Zeitschaltuhr, inkl. Opal-Glas-LED-Leuchten, Fab. RZB, Bega, Trilux oder gleichwertig.

Heizung / Technik:

1 Schalter mit Langfeldleuchte
3 Steckdosen
notwendige Anschlüsse der Heizungsanlagen

Kinderwagen- / Fahrradraum

1 Schalter mit Langfeldleuchte
1 Steckdose, abschließbar allgemein

Haupteingang:

Opal-Glas-Außenleuchte (Fab. RZB, Bega oder gleichwertig) mit Bewegungsmelder und Video-Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen.

Entsprechende Beleuchtungskörper für die Tiefgarage (Haus A) laut Festlegung durch den Bauträger.

3.6 Aufzug: Aufzugs-Modell Fabrikat Schindler, Kone oder gleichwertig nach Entscheidung des Bauträgers als selbsttragende Konstruktion im Treppenhaus; Kabinenausstattung Kabinenmaß ca. 1100x1400 mm; Aufzugs-Geschossportale: grundiert, gestrichen.

3.7 Fenster/Fenstertüren:

Ausführung in Kunststoffprofil der Marke Unilux, Kömmerling, Schüco oder gleichwertig, als Dreh- oder Dreh-Kippelemente mit innenliegenden Stahlverstärkungen, Einbruchklasse RC-1, 3-fach Isolierverglasung und hochwärmedämmendem Randverbund nach Wärmeschutznachweis. In Teilen ausgebildet als doppelwandiges Kastenfenster gemäß Festlegung im B-Plan (siehe Plan).

Fensterfarbe innen weiß; Farbe außen entsprechend der gestalterischen Vorgaben des planenden Architekten und Entscheidung des Bauträgers. Verdeckte Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge zur Bedienung. Moderne Griffgarnituren nach Standardkollektion. Schiebeelemente gemäß Planung und Angabe des Architekten des Bauträgers und des Statikers.

3.8 Haustür: Haustüranlage laut Planung und Mustervorlage durch den Bauträger als verstärkte Aluminium-Rahmentürkonstruktion.

Das Türelement ist mit elektrischem Türöffner, Selbstschließung sowie Stoßgriff und Halbdrückergarnitur, Zylinderschloss und Kältefeind ausgestattet.

3.9 Rollläden: Fenster, Balkon- und Terrassentüren der einzelnen Wohnungen erhalten elektrische PVC-Rollläden in Rollladenführungsleisten, Farbe grau oder weiß. Abschlussschiene in alu-grau; alternativ Raffstores bzw. Schiebeläden an der Außenfassade, entsprechend gestalterischen Vorgaben des planenden Architekten und Entscheidung des Bauträgers.

3.10 Innenputz: Wandputz in den Wohnungen, im Eingangsflur und im Treppenhaus als Maschinen-Gipsputz.

Nassräume in Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz.

Die Fugen der Betondecken (Filigranplattendecken) werden glatt und eben verspachtelt (ausgenommen Decke im Untergeschoss/Kellergeschoss).

Fensterleibungskanten und Mauerecken mit Eckschutzschienen.

Decken und Wände der Kellerräume und Tiefgarage erhalten keinen Putz. Die Fugen bei Beton-Plattendecken, Beton- und Wand-Elementen in Kellerräumen und Tiefgarage bleiben unbehandelt.

3.11 Deckenverkleidung:

Abgehängte Decken in den Wohnungen unter der Rohdecke nach Erfordernis bzw. nach Festlegung durch den Bauträger aufgrund technischer Installationen an der Rohdecke in den Nasszellen, Diele, Hauswirtschaftsraum und ggf. Flure.

Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf Unterkonstruktion, malerfertig gespachtelt. Abhanghöhe ca. 20 cm, in Bädern und WCs für Abluftabsaugung. Wandanschlüsse der Gipskarton-Deckenbekleidung mittels Trennlage und Acrylversiegelung.

3.12 Estrich:

Alle Wohnräume in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung aus Polystyrol-Schaumplatten, gemäß Wärmeschutznachweis.

Kellerräume: Beton, geglättet mit OS4-Beschichtung (Betonanstrich)
Tiefgarage: Beton, geglättet mit OS8-Beschichtung.

Hinweis: Auf Grund der Konstruktion wird die Bodenplatte in der Tiefgarage ohne Gefälle und ohne Rinnen ausgeführt

3.13 Fliesen Wand:

Wandbelag in Bädern und Gäste-WCs aus Fliesen, 1. Wahl, Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, Villeroy Boch „HUDSON“, Farbe: white sand, sand, clay, volcano oder gleichwertig; Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate) bis maximal **60 x 30 cm**, Dünnbettverlegung auf Kreuzfuge. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben).

Kreuzverband, ¼-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Beläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.

Fliesenpiegel in den Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können auf Wunsch separat angeboten werden.

3.14 Fliesen Boden:

Bodenbelag in Wohn- und Esszimmer, Diele, Flure, Küche, Abstellraum, Bad- und WC-Raum aus Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, 1. Wahl, Villeroy Boch „HUDSON“, Farbe: white sand, sand, clay, volcano oder gleichwertig; Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate) bis maximal **60 x 60 cm**, Dünnbettverlegung auf Kreuzfuge. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben).

Kreuzverband, ¼-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.

Fliesensockel an Boden/Wandanschlüssen, Material aus geschnittener Bodenfliese.

Duschbereiche ca. 90 x 90 cm, im Gefälle gefliest; Fliesen analog dem Standard-Bodenbelag mit entsprechenden Schnittkanten (Gefälleschnitt).



Beispiel: V&B Hudson white sand



V&B Hudson volcano / sand

3.15 Treppenhaus/Eingänge:

Haupteingangs- und Treppenflure sowie die Treppen selbst werden mit Fliesen (siehe Position zuvor) oder Werkstein belegt, Sockel aus gleichem Material, nach Festlegung durch den Bauträger.

3.16 Fensterbänke:

Innenfensterbänke bis 3 cm stark aus Werkstein, Naturstein bzw. nach Festlegung durch den Bauträger.

Außenfensterbänke aus Alu einbrennlackiert, Farbe nach Festlegung des Bauträgers, Tiefe entsprechend Außenwandaufbau.

3.17 Balkone:

Balkone als Stahlbeton-Konstruktion. Untersichten in Sichtbeton, Größe entsprechend Planung. Inkl. Stahlgeländer, Edelstahl oder lackiert bzw. nach Erfordernis.

Oberbelag aus 40 x 40 x 4 cm Betonplatten, Farbe uni grau, glatt; auf Stelzlager verlegt, nach Mustervorlage des Bauträgers. Sämtliche Materialien, Ausführungsdetails, Ausführungsarten und Farbgestaltung nach Festlegung durch den Bauträger.

3.18 Maler:

Wohnungsbereiche:

Die Untersichten der Stahlbetonplattendecken und Abhangdecken erhalten einen Dispersions-Farbanstrich in Farbe weiß, ähnlich RAL 9010, reinweiß.

Wandflächen in den Wohnräumen mit Glattvliesstapete, ca. 150g/m², Fabrikat Brillux „Rapidvlies 1525“ oder gleichwertig oder alternativ Gewebvliesstapete Brillux „Jute fein 2307“ oder gleichwertig inkl. Dispersions-Farbanstrich in Farbe weiß, ähnlich RAL 9001, cremeweiß.

Weitere Farben und alternative Maltechniken gegen gesondertes Angebot, nach Wahl des Käufers.

Allgemeinbereiche:

Die Untersichten der Decken im Treppenhaus werden gespachtelt und gestrichen, Farbanstrich weiß, ähnlich RAL 9010 bzw. nach Festlegung des Bauträgers.

Die Wände der Treppenhäuser erhalten Glattvliesstapete, ca. 150g/m², Fabrikat Brillux „Rapidvlies 1525“ oder gleichwertig, inkl. Latexanstrich. Alternativ Strukturanstriche oder alternative Malertechniken nach Festlegung des Bauträgers.

Technikräume, Kellerräume sowie sonstige untergeordneten Räume: Oberfläche Beton und/oder Mauerwerk, grau, ohne Anstrich. Die Bodenflächen (Beton- oder Estrichflächen) erhalten einen staubbindernden Betonanstrich.

3.19 Innentüren:

Innentüren als Röhrenspantüren (Röhrenspan Mittellage) mit Futter, Bekleidung und glatten Türblättern, Oberfläche Holzdekor (Buche, Ahorn, Esche oder gleichwertig) CPL-beschichtet oder lackiert (Klassik weiß RAL 9010 oder gleichwertig); Leitfabrikat: Grauthoff ASTRA CPL-Weißlack, alternativ JELD-WEN „Optima 30“, alternativ WESTAG „PortaLit oder

WestaLack“ oder gleichwertig. Ausführung inkl. Türdrückergarnitur Fab. HOPPE oder gleichwertig. Oberfläche: Edelstahl, gebürstet oder Aluminium, eloxiert nach Mustervorlage des Bauträgers.



Beispiel: ASTRA CPL-weiß / Holzdekor

Wohnungseingangstüren RC2; SK3; falls aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich, in feuerhemmender T30-/T30-RS-Ausführung, mit 2-teiliger Stahlumfassungszarge und Normtürblatt, doppeltgefälzt (schwere Ausführung), Zylinderschloss mit 3-fach Verriegelung, Halbdrückergarnitur, Spion im Türblatt, absenkbare Bodendichtung. Stahlzarge lackiert. Alternativ Holzumfassungszarge, nach Festlegung des Bauträgers. Leitfabrikat: Schörghuber/Jeld-Wen/Ringo; Oberfläche CPL-weiß (ähnlich RAL 9010) oder gleichwertig.

- 3.20 Oberboden: Schlafzimmer sowie weitere Zimmer erhalten 2-Schicht-Fertigstabparkett, d = ca. 10 mm; Nuttschicht mindestens 3 mm; Oberfläche wahlweise Buche oder Eiche versiegelt; Leitfabrikat Boen Prestige oder Harro 3-Schicht-Schiffsboden oder gleichwertig inkl. Sockelleisten, h = 60 mm., Oberfläche wahlweise Holz, weiß lackiert oder Buche-/ Eichefurniert in Anlehnung an Parkettoberfläche.
- 3.21 Außenputz: Farbliche und architektonische Gestaltung sowie Struktur durch Festlegung des Bauträgers.
Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutznachweis und aktueller Energieeinsparverordnung mit Oberputz. Fabrikat Marmorit, Sto, Brillux oder gleichwertig. Farbe, Struktur nach Festlegung durch den Bauträger.
- 3.22 Treppengeländer: Handläufe lt. Planung in Holz, Esche, eckige Form. Alternativ in Edelstahl. Materialmuster und Ausführungsart nach Festlegung des Bauträgers.
- 3.23 Außengeländer: An Balkonen als Ganzglas-Geländer, eingespannt, VSG-ESG-Klarglas inkl. Edelstahlabdeckung. Material und Ausführungsart nach Planung und Festlegung des Bauträgers bzw. des Architekten.
- 3.24 Sichtschutz Trennung der Wohnungen bei durchgehenden Dachterrassen mittels leichter Trennwände aus verzinkten Rohren mit geschlossenen Füllungen aus Aluminium, Edelstahl, Glas. Ausführung nach Entscheidung des Bauträgers und des planenden Architekten.
An Loggia-Ecken sofern erforderlich, teilweise Ausstattung mit Prallschutzscheiben nach Planvorlage.
- 3.25 Schließanlage: Standardschließanlage; 3 Schlüssel pro Wohnung.
- 3.26 Briefkästen: Briefkastenanlagen im Eingangsbereich nach Festlegung des Bauträgers.

3.27 Grünflächen: Der Mutterboden wird nach Fertigstellung des Gebäudes geplant eingebaut inkl. Raseneinsaat. Die Bepflanzung der allgemeinen Pflanzflächen erfolgt durch den Bauträger. Sonstige Bepflanzungen („privates Grün“) erfolgen durch die Käufer / Eigentümergemeinschaft. Hierbei sind die Vorschriften und Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die Angaben des planenden Architekten zu beachten.

3.28 Befestigte Flächen: Hauseingang je nach Erfordernis ebenerdig oder mit Blockstufen, einschließlich Unterbau, sowie Einfassung mit Bordsteinen 100/25/6 cm. Terrassenbeläge mit Betonplatten oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers. Sonstige befestigte Flächen gepflastert und/oder als wassergebundene Decktragschicht.

3.29 Fläche für Müllboxen:
Standort laut Planung und Festlegung vor dem Gebäude.

4. Nebenleistungen

4.1 Baustrom/ Bauwasser:
Baustellenstrom, Stromkasten u. Baustellenwasser während der Bauzeit sind enthalten.

4.2 Hauptkanal u. Versorgungsanschlüsse, behördliche Gebühren

4.2.1 Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom Gebäude bis zum Straßenanschluss sind entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke, einschließlich der einmaligen Anschlussgebühren enthalten.

4.2.2 Behördliche Gebühren für Baugenehmigung und Statikprüfung sind enthalten.

4.2.3 Telefon: Leerrohre, einschließlich der Verkabelung für Telefonanschlüsse von der Straße bis ins Gebäude sowie die innere Verteilung sind enthalten.

4.2.4 TV: Leerrohre, einschließlich Verkabelung bis in die Wohnungen für Kabel-TV (Kabel Deutschland) sind enthalten. Die Endabnehmerverträge sind vom Käufer mit dem jeweiligen Versorger zu vereinbaren.

4.3 Honorarkosten und Planung:
Architekten-, Statik-, Technik- und Projektierungskosten des Bauträgers sowie Baugenehmigungspläne, Ausführungspläne im Maßstab 1:50, Entwässerungspläne, Energiepass usw. sind enthalten.

4.4 Behördliche Einmessung:
Die behördlich vorgeschriebene Erst-Einmessung des Baugrundstückes ist im Kaufpreis enthalten (erster Katasterplan 1:500). Die Kosten der späteren End-Einmessung des Gebäudes trägt die Eigentümergemeinschaft.

4.5 Versicherungen: Eine Bauwesenversicherung (Diebstahl u. Beschädigungen während der Bauzeit) ist durch den Bauträger abgeschlossen. Die Wohn- und Gebäudeversicherung, sowie die Haftpflichtversicherung werden durch den Bauträger abgeschlossen und nach Fertigstellung von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

5. Sonstiges

5.1 Eigenleistung des Käufers:

Eigenleistungen durch den Käufer sind nur im Innenausbau der Wohnung möglich. Hier können nur komplette Gewerke entfallen. Die Koordination ist zwingend mit dem Bauträger schriftlich abzustimmen. Durch den Bauträger wird keine Gewährleistung, Haftung oder Bauleitertätigkeit/ Bauaufsicht für die Eigenleistung übernommen. Für die Gewerke Heizung, Sanitär, Elektro, Estrich und Innenputz sind auf Grund des Bauablaufes keine Eigenleistungen möglich.

5.2 Änderungen und Sonderleistungen:

Änderungs- und Ausstattungswünsche sowie Sonderleistungen des Käufers, abweichend von der jetzt vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sind nur innerhalb der Wohnung und des Kellerraumes möglich. Sie sind in Bemusterungsgesprächen mit dem Bauträger und deren Architekten schriftlich detailliert vor Baubeginn zu erarbeiten, festzulegen und abzurechnen. Auf sämtliche Zusatzleistungen durch Nachunternehmer erhebt der Bauträger eine Bauträgerumlage von 15% für Koordination, Planung und Bauleitung inkl. Gewährleistungsübernahme für die so entstehenden Zusatzleistungen.

An Balkonen und/oder Terrassen sind auf Grund der Einhaltung der einheitlichen Gesamtstruktur (architektonisches Konzept) der Wohnanlage keine Änderungen durch den Käufer möglich.

5.3 Urheberrecht:

Alle Planungsunterlagen und sonstige Bauunterlagen, Entwürfe etc. sind geistiges Eigentum des planenden Architekten bzw. des Bauträgers. Der Käufer stimmt zu, dass seitens des Bauträgers Fotos vom Bauvorhaben zur Archivierung und für Werbezwecke benutzt, vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden können.

5.4 Konstruktive Änderungen:

Die Bauausführung erfolgt nach den Bau- und Ausführungsplänen, M 1:50. Maßdifferenzen gegenüber den Bauantragsplänen, sofern sie ohne Qualitätseinbußen für das Gebäude sind, bleiben vorbehalten, siehe auch Kaufvertrag.

Alle Ausführungsdetails bleiben der sorgfältigen Gestaltung des Bauträgers und dem beauftragten Architekten vorbehalten; z. B. betreffend Außengestaltung, Dach, Außenanlagen, Geländer, Balkone etc.

Bezüglich Mustermaterial und Farbe, sofern im Kaufvertrag nicht anders vereinbart, hat der Bauträger das alleinige Gestaltungsrecht.

Im Sinne der technischen Weiterentwicklung und Erfahrungen können jederzeit gestalterische oder konstruktive gleichwertige Änderungen notwendig und ausgeführt werden.

Dies trifft ebenfalls für Ersatzlieferungen von gleichwertigem Material und Konstruktionen zu. Änderungen, die den Bauwert nicht beeinflussen, sind ebenfalls vorbehalten.

5.5 Hausübergabe/Baubegehungen:

Der notarielle Kaufvertrag regelt die Modalitäten der Schlüsselübergabe und der Fertigstellung des Gebäudes.

Die Wohnungen bzw. die Wohnanlage wird mit Grundreinigung besenrein und mit einmalig geputzten Fensterelementen durch den Bauträger übergeben.

Wünscht der Käufer eine komplette Endreinigung/Feinreinigung durch ein Fachunternehmen, unterbreitet der Bauträger ein Angebot.

5.6 Erstellung des Gebäudes:

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Normen, sowie den anerkannten Regeln der Technik in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Eine Anpassung auf eventuelle Änderungen der Vorgaben behält sich der Bauträger jedoch ausdrücklich vor.

Aufgestellt: 2019-07-17; Freigabe APE
RH; Index 6