

BAUBESCHREIBUNG

PROJEKT:  
Weintraubenstraße 13  
01099 Dresden

# 1 Allgemeines

## Objektbeschreibung

Der Neubau auf dem Grundstück Weintraubenstraße 13 in Dresden-Neustadt erhält 30 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen.

Im EG wird eine Gewerbeeinheit. In der Tiefgarage werden 26 KFZ-Stellplätze errichtet. Das Gebäude besitzt sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß. Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend dieser Baubeschreibung. Wenn und soweit Einzelheiten und/oder Qualitäten der Bauausführung nachfolgend nicht beschrieben sind, werden diese **nach Wahl der Bauherrin** unter Einhaltung der im Kaufvertrag vereinbarten Qualitätsstandards ausgeführt.

## Grundlage

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die Baugenehmigung mit den genehmigten Bauzeichnungen des Entwurfsverfassers. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaufführung. Die in den Bauplänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, wenn nicht in der Baubeschreibung beschrieben. Die Aufteilungspläne, Pläne in den Prospekten sowie dem Käufer ggf. im Zuge der Vertragsanbahnung zur Verfügung gestellte Planunterlagen haben den Charakter von **Entwurfsplanungen**, die die spätere Ausführung des Bauwerks weder verbindlich noch erschöpfend wiedergeben. Die sprachliche Beschreibung der Leistung in dieser Baubeschreibung **geht den Plänen vor**.

**Einzelne Wohnungen werden gemäß Baugenehmigung barrierefrei hergestellt.**

## Maße

Maßangaben in dieser Baubeschreibung sind als „circa-Maße“ zu verstehen.

## Ausführungsalternativen

Diese Baubeschreibung enthält mitunter die Formulierung „oder gleichwertig“ bzw. „es bleibt vorbehalten ...“ oder eine ähnliche Formulierung. Damit lässt sich die Bauherrin die Möglichkeit offen, zwischen zwei oder mehreren Ausführungsalternativen zu wählen. Es sei denn, im Kaufvertrag ist etwas Abweichendes geregelt.

## Marken/Fabrikate

Wenn in dieser Baubeschreibung Referenzmaterialien angegeben sind, baut der Bauträger im Zweifel diese ein. Sind diese am Markt nicht verfügbar, wählt die Bauherrin im Hinblick auf Funktionalität, Technik, Wert und gestalterischen Anspruch **gleichwertige Materialien aus**. Der Käufer kann dann innerhalb der im Kaufvertrag bestimmten Fristen eine Entscheidung zu den zu verwendenden Baumaterialien treffen und auch die Verwendung anderer Materialien anordnen; entstehende Mehr- und Minderkosten sind dann zwischen Käufer und Bauträger auszugleichen. Erfolgt die Entscheidung nicht innerhalb dieser Frist, **kann dies zu einer Verschiebung des Fertigstellungstermins und/oder Mehrkosten führen**.

### **Sonderwünsche**

Wenn im Kaufvertrag im Vergleich zu dieser Baubeschreibung abweichende und/oder zusätzliche Ausführungen festgelegt sind (**insbesondere Sonderwünsche des Käufers**), gehen die Festlegungen im Kaufvertrag denen in dieser Baubeschreibung vor. Sonderwünsche nach dem Kauf sind ausgeschlossen.

Eigenleistungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Raumbezeichnung**

Wenn diese Baubeschreibung Bezug auf Ausstattungen/ Ausführungen in bestimmten Räumen nimmt (z.B. „Wohnzimmer“, „Küche“ etc.), sind die Räume gemeint, **die in den Aufteilungsplänen** (Anlage zur Teilungserklärung) entsprechend bezeichnet sind.

### **Abweichungen**

Bezogen auf das jeweilige Sondereigentum werden in jedem Fall die Grundrisse eingehalten. Abweichungen können sich aber bei architektonischen Details ergeben (z.B. Fassadendetails, exakte Lage von Einbauten, Verkleidungen und Verkofferungen, Ausführung der Außenanlagen einschließlich Verlauf von Wegen und Zufahrten, Bepflanzung etc.). So erfolgen beispielsweise die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden sowie aller Außenanlagendetails **durch die Bauherrin in Abstimmung mit dem Architekten und den zuständigen Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien**. In jedem Fall werden die konkreten Festlegungen im jeweiligen Kaufvertrag einschließlich der dort festgehaltenen Qualitätsstandards und die Festlegungen in dieser Baubeschreibung als Mindestanforderungen eingehalten.

### **Gemeinschaftseigentum**

Diese Baubeschreibung enthält auch den Beschrieb des Gemeinschaftseigentums.

### **Bauzeit**

Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte am 01.03.2022.

Wir planen einen Zeitraum von maximal 34 Monaten von Baubeginn bis Abnahme durch den Erwerber.

### **Baubegleitende Qualitätssicherung**

Der Bauträger hat für die Qualitätssicherung des Bauvorhabens ergänzend zu den eigenen Maßnahmen auch den TÜV beauftragt.

## 2 Planungsbeteiligte

### 2.1 Gebäudeplanung

Entwurf- und Genehmigungsplanung

basis|d GmbH  
Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

Ausführungsplanung

dd1 Architekten  
Chemnitzer Straße 78, 01187  
Dresden

Ausschreibung

basis|d GmbH  
Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

Vergabe

basis|d GmbH  
Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

### 2.2 Außenanlagen

Außenanlagen

BLUMELANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Bautzner Str. 44  
01099 Dresden

### 2.3 Baugrund

Baugrunduntersuchung

Ingenieurbüro Köbsch  
Klagenfurter Str. 60, 01279 Dresden

Leistungsplanung Medien

basis|d GmbH  
Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

### 2.4 Vermessung

Vermessungsleistung

ARGE Preuß & Rath  
Vermessung-und Ingenieurbüro  
Strehleener Straße 14, 01069  
Dresden

### 2.5 Brandschutz

Brandschutznachweis

AHA Studio Brandschutz  
Neustädter Markt 9  
01097 Dresden

## 2.6 Tragwerksplanung

Tragwerksplanung

Engelbach+Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Ingenieurbüro für Baustatik  
Glasewaldtstr. 6, 01277 Dresden

Prüfingenieur Prüfstatik

Dipl.-Ing. Gerd Ahnert  
Schillerstr. 21, 01796 Pirna

## 2.7 Haustechnik-Planung

Heizungsplanung

basis | d GmbH  
Wehlener Str. 31, 01279 Dresden

ITG Hans Pitz GmbH  
Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

Sanitärplanung

basis | d GmbH  
Wehlener Str. 31, 01279 Dresden

ITG Hans Pitz GmbH  
Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

Lüftungsplanung

basis | d GmbH  
Wehlener Str. 31, 01279 Dresden

ITG Hans Pitz GmbH  
Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

Entwässerungsplanung

basis | d GmbH  
Wehlener Str. 31, 01279 Dresden

ITG Hans Pitz GmbH  
Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

Elektroplanung

ITG Hans Pitz GmbH  
Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

## 2.8 Wärmeschutz- und Schallschutznachweis

Wärmeschutznachweis

Engelbach+Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Ingenieurbüro für Baustatik  
Glasewaldtstr. 6,01277 Dresden

Schallschutznachweis

Engelbach+Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Ingenieurbüro für Baustatik  
Glasewaldtstr. 6,01277 Dresden

## 2.9 Objektüberwachung

Objektüberwachung

basis|d GmbH  
Wehlener Str.31 , 01279 Dresden

SIGEKO

ingenieurbüro hähnel  
architekten und ingenieure  
Lockwitzer str. 17  
01219 dresden

## 2.10 KFW Förderung – bereits beantragt durch und genehmigt für den Verkäufer

Sachverständige

Schunk Bau-Consult GmbH  
Grenzstraße 19  
08248 Klingenthal

## 2.11 Baubegleitende Qualitätssicherung

Baubegleitende Qualitätssicherung

TÜV SÜD Industrie Service GmbH  
Drescherhäuser 5d  
01159 Dresden

## 2.12 Ausführung der Leistung/ Generalunternehmer

Auftragnehmer

Hoch- und Tiefbau Dresden  
GmbH & Co. KG  
Sachsenwerkstraße 31  
01257 Dresden

## 3 Erdarbeiten

### 3.1 Baugrund

Gemäss Baugrundgutachten und statisch geplanter Baugrubenplanung wird eine Baugrube mittels Berliner Verbau und teilweiser stat. Rückverankerung sowie einer Bohrpfahlwand ausgeführt.

Die Gründung erfolgt mittels einer bewehrten Bodenplatte auf einem Gründungspolster aus mineralischen Böden.

### 3.2 Grundwasserstand

Der gemessene Grundwasserstand (gemessen an der ca. 340m entfernten Grundwassermessstelle der LHS Dresden / U7 / Dresden-Neustadt, Georgenstraße) beträgt 105,36 m üNNH.

### 3.3 Aushub / Wiederverfüllung / Vorbereitung Fundament/Bodenplatten

Für Böschungen, Verbau und Arbeitsraumbreiten von Baugruben und Gräben werden die Forderung und Vorgaben des Baugrundgutachtens umgesetzt.

#### **Abnahme Gründung**

Die Abnahme des Gründungspolsters erfolgt mittels Lastplattendruckversuchen, sowie durch Begehungen mit dem Baugrundgutachter.

### 3.4 Grundleitungen

Alle zu verlegenden Grundleitungen werden gemäß Fachplanung hergestellt.

### 3.5 Erdung

Zur Sicherstellung der Schutzmaßnahme nach DIN VDE 0100 41, wird ein Blitzschutz-Potentialausgleich als Ringerder errichtet. Der erdberührte Ringerder wird unter der Perimeterdämmung/ Bodenplatte und unter der Sauberkeitsschicht verlegen. Über Anschlussfahnen und Erdungsfestpunkte druckwasserdicht, wird die Verbindung zum Fundamenterder herzustellen. Die Ausführung des Fundamenterders erfolgt nach DIN 18014 unter Berücksichtigung der Betonqualitäten, Dehnungsfugen und Einzelfundamenten innerhalb der Bodenplatte.

## 4 Rohbau

### 4.1 Fundamente / Bodenplatten

Die Gründung wird mit einer durchgehenden Bodenplatte aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise hergestellt, deren Dimensionierung, Betongüte und Expositionsclassen nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers vorgenommen wird. Die Gründungsempfehlungen des Baugrundgutachters sind Grundlage.

Die Abdichtung im erdberührten Bereich erfolgt nach Erfordernis gemäß DIN 18533.

### 4.2 Wände

#### **Außenwände, tragende Innenwände, Wohnungstrennwände**

Einbauort: UG, EG, Wohnungen, sowie in der Aufzugs- und Treppenanlage

KS-Mauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder Halbfertigteile), Dimensionierung, Betongüte / Rohdichteklasse und Expositionsclassen nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Oberflächenqualität Beton in SB2, Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin.

Wände im erdberührten Bereich werden gemäß DIN 18533 nach außen abgedichtet, Fugen der Halbfertigteilwände werden verspachtelt (nicht geschliffen, ohne weitere Ausbaustufe).

#### **Kellertrennwände**

Abstellräume im Kellergeschoss werden mit Gittertrennwänden aus Metall oder ähnlichem abgetrennt und sind nicht blickdicht. Ggf. auch nicht raumhoch ausgeführt.

#### **Attika/Brüstungen**

KS-Mauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder Halbfertigteile), Dimensionierung, Betongüte / Rohdichteklasse und Expositionsclassen nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Oberflächenqualität Beton SB2, Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin.

### 4.3 Stützen

Einbauort: Stützen in allen Etagen

Ausführung in Stahlbeton in Ortbetonbauweise. Dimensionierung, Betongüte und Expositionsclassen nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin, Oberflächenqualität in SB2.

## 4.4 Decken

Einbauort: Decken über EG, Geschossdecken (Decken über 1.OG bis Decke über Staffelgeschoß) sowie Podeste (zwischenPodest und Hauptpodeste im Treppenhaus)

Ausführung in Stahlbeton in Ortbeton- oder Halbfertigteilbauweise mit Ortbetonerfüllung. Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Oberflächenqualität in SB2, Fugen der Halbfertigteildecken verspachtelt (nicht geschliffen, ohne weitere Ausbaustufe).

## 4.5 Balkone/Dachterrassen

### Balkone

Stahlbetonvollfertigteile, Ausführung mit allseitigem Gefälle (bis ca. 2%), Anschluss an die Geschossdecken mittels Isokorb, Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach Vorgabe des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18531 Teil 5 im Anschlussbereich an das aufsteigende Mauerwerk und im Bereich von Türöffnungen.

Hinweis: Die Oberfläche der Balkone wird teilweise mit fachgerecht geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen kann. Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

### Dachterrassen

Dachterrassen sind Bestandteil der Decke. Die Ausbildung des erforderlichen Gefälles für die Dachentwässerung mit innen-bzw. außenliegender Entwässerung wird mittels Gefälledämmung hergestellt.

## 4.6 Treppen

Die Treppenläufe im Treppenhaus werden als Stahlbetonvollfertigteile mit Schallschutzentkopplung im Auflagerbereich z.B. über Tronsolen auf den Podesten abgelegt.

Die Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach Vorgabe des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Oberflächenqualität : s. weitere Ausbaustufe im Gewerk Maler.

## 5 Fenster

Schallschutz: gemäß aktuell gültiger Fassung der DIN 4109: 2016/2018, s. Pkt 23  
Gemäß Schallschutznachweis

Wärmeschutz: Wärmeschutz der Elemente nach DIN 4108 gemäß Wärmeschutznachweis  
und der KfW55 Kriterien.

### 5.1 Fenster und Fenstertüren in Wohnungen

Fenster- und Fenstertüren werden als ein- bzw. als mehrteilige Fenster ( z.B. Fenstertür(en) und feststehende(s) Fenster in Kombination im Bereich von Balkonen sowie Dachterrassen) entsprechend den Planangaben mit Fensterrahmen aus Aluminium oder Kunststoff, Teilung gemäß Planung, Konstruktion nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V. Rosenheim, mit umlaufender Flügeldichtung vorgesehen.

Verglasungen entsprechend den Vorgaben der TRAV, soweit erforderlich

#### **Wärme- und Schallschutz**

Alle Fenster werden gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der KfW55 Kriterien vorgesehen.

Der Schallschutz entspricht dem erstellten Schall- und Wärmeschutznachweis.

#### **Lüftung**

Die Lüftung erfolgt über eine dezentrale Abluftanlage mittels Einrohrlüftern in den Bädern, WC-Räumen und Abstellräumen mit Waschmaschine. Fensterfalzlüfter nach Angaben des Fachplaners.

Nachströmöffnungen in den Fenstern bzw. der Außenwand, soweit nach Lüftungskonzept notwendig.

#### **Anmerkung:**

Die Einhaltung der maximalen Schallpegel ist nach Ausführungen aus dem Schallschutznachweis in mehreren Bereichen gefährdet, sollten Fenster in der Nachtzeit geöffnet werden.

Von den Vorgaben aus der VDI 2719, Tabelle 6, wird abgewichen.

#### **Textiler Aussenliegender Behang**

Die Fenster der Wohnungen erhalten einen aussenliegenden textilen Behang ( Warema Zip-Markise oder glw. ) oder Rolläden, soweit nach EnEV notwendig.

Die Pfosten-Riegel-Fassaden im 5. Und 6.OG erhalten eine Aussenjalousie ( Aluminiumlamelle Fa. Warema oder glw. )

### Absturzsicherungen

Fenster mit Brüstungshöhen unter 0,90m, erhalten eine Absturzsicherung gemäß Vorgaben der SächsBO

### Übergangshöhen

Diese werden an Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen mit einer Schwelle mit ca. 2 bis 5 cm Höhenunterschied zum Belag hergestellt. Bei den barrierefreien Wohnungen nach §50 SächsBO werden Schwellen mit maximal 2 cm eingebaut. Die Bauherrin weist darauf hin, dass bei beiden Varianten die Flachdachrichtlinie nicht eingehalten wird. Es entspricht dem Stand der Technik und stellt demnach keinen Mangel dar.

### Farbe

Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

## 5.2 Fenster im Treppenhaus

Diese werden als Pfosten-Riegel-Fassade oder glw., ausgeführt.  
Verglasungen entsprechend den Vorgaben der TRAV

### Wärme- und Schallschutz

Die Treppenhausfenster sind mit 2 bzw. 3- Scheiben- Isolierverglasung gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der KfW55 Kriterien vorzusehen.

### Lüftung

Schall- und wärme gedämmte Nachströmöffnungen in den Fenstern bzw. der Außenwand, soweit nach Lüftungs- und Schallschutzkonzept notwendig.  
Im Treppenhaus erfolgt dies durch Fensterlüftung.

### Anmerkung:

Die Einhaltung der maximalen Schallpegel ist nach Ausführungen aus dem Schallschutznachweis in mehreren Bereichen gefährdet, sollten Fenster in der Nachtzeit geöffnet werden.  
Von den Vorgaben aus der VDI 2719, Tabelle 6, wird abgewichen.

### Absturzsicherungen

Anteilig werden die Fenster, wo erforderlich, gemäß DIN 18 008-04 (ehem. TRAV) als Absturzsicherung ausgebildet.

### Farbe

Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

### 5.3 Fenster im EG (Gewerbe etc.)

Im EG als Aluminiumfenster oder gleichwertig, Teilung s. Planung, Konstruktion nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V. Rosenheim, mit umlaufender Flügeldichtung; alle Fenster mit 2/3- Scheiben- Isolierglas gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV); Nachströmöffnungen in den Fenstern zur Belüftung z.B. der Abstellräume. Die Abstellräume im Gewerbebereich werden nicht belüftet. Im Keller gibt es keine Nachströmöffnungen.

#### Farbe

Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

Die Größe der Fensterglasflächen kann geringer sein als in den Grundriss- und Ansichtszeichnungen dargestellt, maßgebend ist die Ausführungs-, Werk- und Detailplanung.

### 5.4 Fensterbänke

#### **Innenfensterbänke**

Über massiven Fensterbrüstungen in allen Räumen, 2 cm dick, Wandüberstand ca. 3 cm, Länge entsprechend lichte Fensteröffnung zuzüglich beidseitig 1cm (Wandeinstand 1 cm), aus Naturstein, Marmor, deutsch. Jura, alternativ Kunststein (Terrazzo) oder ähnlich, Oberflächen, poliert, Farbe nach Wahl der Bauherrin

Bäder, deren Wandfliesenbeläge bis in das Fenster geführt werden, erhalten nach Wahl der Bauherrin eine Fensterbank oder im Fensterbankbereich eine Befliesung.

#### **Außenfensterbänke:**

Leichtmetall, alu-natur, Farbe nach Farbkonzept, Farbe wie Fenster

### 5.5 Beschläge

Einhandbeschlag, Bedienungsgriffe aus Edelstahl, Markenfabrikat Hoppe, Typ Amsterdam, passend zu den Türbeschlägen. Jeder Wohnraum erhält mindestens einen Dreh-/Kippflügel.

### 5.6 RWA-Anlage

Im Treppenhaus wird gemäß Brandschutznachweis eine Rauch-und Wärmeabzugsanlage vorgesehen.

Die Steuerung und Betätigung erfolgt über Handtaster Farbe orange, mit Auslöseorten vom Erdgeschoss und oberstem Geschoss. Der Rauchabzug erfolgt über eine Oberlichtkuppel in Dachbereich, bzw. Ausstellfenster an oberster Stelle des Treppenhauses. Die Öffnung erfolgt elektromechanisch.

## 5.7 Lichtkuppel

### Lichtkuppel/Dachausstieg im Treppenhaus:

Zur Entrauchung des Treppenraumes ist eine in Lage und Größe gemäß Planung mehrschalige (den EnEV-Anforderungen genügend), transluzente, elektrisch zu öffnende Lichtkuppel vorzusehen (vom EG und Staffelgeschoß aus) Die Lichtkuppel dient gleichzeitig als Dachausstieg (zur Revision und Pflege des Oberdaches). Die dazu erforderliche Ausstiegsleiter ist im Gebäude zu deponieren.

### Lichtkuppeln in den Wohnungen:

Ausführung in Lage und Größe gemäß Planung als mehrschalige (den EnEV-Anforderungen genügend), transluzente Lichtkuppeln.

## 6 Türen und Tore

### 6.1 Türen im Sondereigentum

#### Wohnungseingangstüren

- Türblatt aus Vollspanplatte und Massivholzrahmen mit CPL Beschichtung , Zarge aus lackiertem Stahl
- Klimaklasse: III, mechanische Beanspruchungsgruppe: S, Schallschutz: SSK 3
- 3-fach Verriegelung, PZ-Sicherheitsschloss nach DIN 18251 Klasse 3, Obentürschließer als Scherentriebschließer

#### Hinweis:

Gemäß der Bauordnung müssen die Wohnungsabschlusstüren selbstschließend sein, damit im Brandfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch in den Treppenträumen (z.B. durch Sogwirkung) nicht begünstigt wird. Die Obentürschließer dürfen daher nicht entfernt werden und müssen zwingend funktionsfähig erhalten bleiben.

#### Innentüren

- Türblatt aus Röhrenspan-Mittellage und Massivholzrahmen, Holzumfassungszarge und -rahmen aus Holzwerkstoff
- Oberfläche: CPL weiß
- Klimaklasse: I, Mechanische Beanspruchungsgruppe: N
- Beschläge: Drückergarnitur aus Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
- Lüftungsöffnungen: Unterschnitt aller Innentüren von ca. 1,2 cm bzw. nach Angabe des Fachplaners (Lüftung).

## 6.2 Türen im Gemeinschaftseigentum

### Hauseingangstür

- Zweiteilige Hauseingangstür, bestehend aus einem Drehflügel, einer Festverglasung, Farbe nach Farb- und Materialkonzept. Die Bauherrin behält sich vor, die Klingel- und Gegensprechanlage in einem Paneelfeld der Tür oder innerhalb der Fassade neben der Tür zu positionieren.
- Profilrahmen aus Aluminium, analog dem Fenstersystem EG
- Drehflügel
- doppelte Türanschlagdichtung, dreiseitig umlaufend,
- Stoßgriff außen, Klinke innen, Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
- elektrischer Türöffner
- Tür selbstschließend

### Türen Nebenräume

#### Türen, Abstellräumen vom Treppenraum aus

- Ausbildung als Stahltüren, Türblatt Stahlblech gekantet, in glatter, dreiseitig gefalzter Ausführung
- Brandschutzanforderungen werden gemäß BS-Konzept umgesetzt.
- Zargen als Block- oder Umfassungszarge aus Stahlblech, pulverbeschichtet oder lackiert, Farbe nach Farb- und Materialkonzept
- Beschläge: Drückergarnitur aus Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig (vom Treppenraum aus, Rest Drückergarnitur Kunststoff)

#### Türe zum HAR (Nebenfunktionstür)

Ausbildung als Stahltüren, Türblatt Stahlblech gekantet, in glatter, dreiseitig gefalzter Ausführung

- Brandschutzanforderungen werden gemäß BS-Konzept umgesetzt.
- Zargen als Block- oder Umfassungszarge aus Stahlblech, pulverbeschichtet oder lackiert
- Beschläge: Drückergarnitur aus Kunststoff

## 7 Dachdecker

### 7.1 Dachflächen (Oberdach, Dachterrassen)

Die Dachflächen werden mit Gefälledämmung gemäß WS-Berechnung auf Dampfsperre, mit FPO-Kunststoffbahnen und/oder bituminöser Abdichtung einschl. der erf. Einläufe und Notentwässerungen hergestellt. Das Oberdach wird als Retentionsdach R40 (extensives Gründach mit Retentionselementen) mit Kies in ausgewählten Bereichen ausgebildet. Im Staffelgeschoss werden neben den Terrassenflächen die Restflächen als Kiesdach vorgesehen. Belag Terrassen s. Pkt. 12.04

Die Dimensionierung der Entwässerung insgesamt nach Angabe des Fachplaners.

Hinweis:

Die Oberfläche des Staffelgeschosses wird teilweise mit geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen kann. Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

## 7.2 Balkone

### **Betonfertigteile s. Pkt.5.05**

Die Entwässerung erfolgt Gefälle (ca. 2,0 %) in Beton ohne ausgeformter Rinne (ca.0,5% Gefälle) in Richtung einer Punktentwässerung (vereinzelt Pfützenbildung stellen kein Mangel dar). Dimensionierung des Fallrohrs nach Vorgabe des Fachplaners HLS, Ausführung in Titanzink

Der Balkonbelag wird mit WPC-Terrassenbelag eben hergestellt. Eine Revisionsöffnung im Bereich der Entwässerung wird vorgesehen.

Belag Balkone s. Pkt. 12.04, Umwehungen s. Pkt. Metallbau 14.01

## 7.3 Abdichtungsarbeiten

### **Erdberührte Außenwände, Bodenplatte, Fundamente und Sockelbereiche**

Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18533 in Abhängigkeit der anstehenden Wassereinwirkungsklasse.

**Abdichtung auf Flachdächern** (Staffelgeschoß und Oberdach) siehe Pkt 8.01

### **Balkone | Terrassen**

Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18531. Abdichtungsanschlüsse an aufgehende Bauteile erfolgen nach den Regeln der Technik.

### **Tür- und Fenstertüranschlüsse**

Abdichtungsanschluss an Türen bzw. Fenstertüren erfolgt in Flüssigkunststoff mit ausreichender Überlappung zu FPO-Kunststoffbahnen, zur Bitumenschweißbahn / Betondecke.

Hinweis:

Alle Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen werden mit einer Schwelle mit ca. 2 bis 5 cm Höhenunterschied zum Belag hergestellt.

Vor bodengleichen Fenstern werden Entwässerungsrinnen hergestellt.

Die Bauherrin weist darauf hin, dass dabei die Flachdachrichtlinie nicht eingehalten wird. Es entspricht dem Stand der Technik und stellt demnach keinen Mangel dar.

### **Bäder**

Alle Bäder erhalten im Bodenbereich und im Spritzbereich von Dusche oder Wanne an den Wänden eine Abdichtung/Streichisolierung gemäß DIN.

Hinweis:

Zur Vermeidung von Stolpergefahren werden entgegen der DIN 18532 an Stelle einer 1cm hohen Schwelle bodengleiche Übergänge zwischen Bädern und anliegenden Räumen hergestellt.

## 7.4 Regenentwässerung

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Dacheinläufe oder über Fallrohre und zusätzlicher Wasserspeier im Bereich der Attika als Notüberläufe (Attikaentwässerung).

Die Fallrohre verlaufen teilweise innerhalb vom Gebäude, teilweise im Fassadenaufbau

Die Regenfallrohre werden an die Entwässerungssysteme angeschlossen.

Hinweis:

Alle Regen-Entwässerungen sollten zweimal im Jahr gereinigt und gewartet werden.

Bei starkem Bewuchs in der Nähe durch z.B. Bäume sollte dies im Herbst regelmäßig kontrolliert werden, um Verstopfen der Abläufe zu verhindern.

## 7.5 Verwahrungen / Blecharbeiten

Alle Verblechungen und Verwahrungen, außen liegenden Fallrohre, Notüberläufe, Luftgitter, Anschluss- und Tropfbleche usw. werden in Titanzink bzw. Stahl, verzinkt in der jeweils notwendigen Stärke ausgeführt.

# 8 Putzarbeiten I Fassadenbekleidung

## 8.1 Außenputzarbeiten

### **Wärmedämmverbundsystem 1 - PUTZ**

Auf Außenwänden der Wohngeschosse einschließlich Bereiche des Erdgeschosses, soweit nicht thermisch getrennt, wird ein Wärmedämmverbundsystem, generell schwer entflammbar und nicht brennend abtropfend im Brandfall; mit Armierungsgewebe (in Sockelhöhe und an Gebäudeecken Panzergewebe) und Schlussbeschichtung aus Mineralputz aufgebracht.

### **Wärmedämmverbundsystem 2 - Flachverblender**

Auf Außenwänden der Wohngeschosse einschließlich Bereiche des Erdgeschosses, soweit nicht thermisch getrennt, wird ein Wärmedämmverbundsystem aus Wärmedämmplatten, generell schwer entflammbar und nicht brennend abtropfend im Brandfall; mit Armierungsgewebe (in Sockelhöhe und an Gebäudeecken Panzergewebe) und Flachverblender als Oberfläche aufgebracht.

### **Sockelbereich**

Spritzwassergefährdete Bereiche sind mit geeigneter Sockeldämmung I Sperrputz ab 10 cm unter bis mindestens 30 cm über Geländeoberkante; mineralische Abdichtung bis 5 cm über Geländeoberkante herzustellen.

## **Fassadenbekleidung**

siehe Pkt. 14.02 Metallbauarbeiten

## **8.2 Innenputzarbeiten**

### **Untergeschoss und Erdgeschoss**

Die betonierten Kelleraußenwände werden entgratet und bleiben unverputzt.

### **Erdgeschoss und Obergeschosse (Wohnungen)**

Massive Wände in Wohnräumen werden mit einem einlagigen Gipsputz (Maschinenputz), Oberflächenqualität Q2 (Weitere Ausbaustufe s. Pkt.13 Maler) verputzt; Trennung von Wandputz und Decke durch Kellenschnitt und elastische Verfugung; alle Kanten mit Eckschutzschienen; Decken bleiben unverputzt.

### **Treppenhaus**

Massive Wände in Treppenhaus- und Flurbereich werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt, Oberflächenqualität Q2 (Weitere Ausbaustufe s. Pkt.13 Maler); Trennung von Wandputz und Decke durch Kellenschnitt und elastische Verfugung; alle Kanten mit Eckschutzschienen; Decken bleiben unverputzt, ggf. werden die sichtbaren Betonteile gespachtelt.

## **9 Trockenbau**

### **9.1 Wände | Vorwände**

#### **Nichttragende Trennwände in Wohnräumen**

Ausführung mit Unterkonstruktion aus verzinkten Stahlblechprofilen DIN 18182-1 in verschiedenen Wandstärken Metallständer aus CW Profilen, Boden und Deckenanschlüsse mit UW Profilen. Dämmschicht aus Mineralwolle nach DIN EN 13162. Beplankung beidseitig aus Gipsplatten GKB DIN 18180: Bauplatten, zweilagig, Plattendicke 2x 12,5 mm.

#### **Trennwände in Nassräumen**

Bekleidung mit imprägnierten Gipskarton-Bauplatten, zweilagig (Plattendicke 2 x 12,5 mm dick) in allen Nassräumen mit Dusche bzw. Badewanne.

#### **Installationswände / Verkofferungen**

Nichttragende Vorsatzschale nach DIN 4103-1, als Metalleinfachständerwand, freistehend mit einseitiger Beplankung, Metallständer aus CW Profilen, Boden und Deckenanschlüsse mit UW Profilen. Dämmschicht aus Mineralwolle nach DIN EN 13162. Beplankung beidseitig aus Gipsplatten GKB DIN 18180: Bauplatten, zweilagig, Plattendicke 2x 12,5 mm.

In Naßbereichen erfolgt die Beplankung mit imprägnierten Platten.

Hinweis:

Im Zuge der Bauausführung kann es zu geringfügigen Maßabweichungen der HLS-Verkofferung kommen. Dies erfolgt ausschließlich in Abstimmung mit dem Fachplaner.

**Unterkonstruktionen und Verstärkungen**

Verstärkungsprofile aus UA-Profilen mit einer Nennblechstärke von 2mm an allen Unterkonstruktionen der Waschbecken, Toiletten und Innentüren.

Unterkonstruktion Küche

Im Bereich der späteren Hängeschränke erfolgt eine Verstärkung der Trockenbauwände mittels Holzwerkstoffplatten in den Küchen.

Unterkante = 1,70 m über Fußboden

Oberkante = 2,30 m über Fußboden

## 9.2 Unterhangdecken

**Abgehängene Decken in Wohnräumen**

Unterhangdecken nach DIN 18168-1, mit Metall-Unterkonstruktion und mit einfacher Beplankung aus Gipskarton-Bauplatten (1x12,5 mm)

Die Herstellung der Unterhangdecken erfolgt in Bereichen von Leitungsverzügen HLS nach Vorgabe des Fachplaners bzw. nach Architektenplan.

**Abgehängene Decken in Nassräumen**

Unterhangdecken nach DIN 18168-1, mit Metall-Unterkonstruktion und Bekleidung mit imprägnierten Gipskarton-Bauplatten, einfach beplankt (1 x 12,5 mm dick) in allen Nassräumen mit Dusche bzw. Badewanne.

Die Herstellung der Unterhangdecken erfolgt nach Architektenplan.

## 10 Estrich

Alle Räume in den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich als Heizestrich nach DIN 18 560, Estrichhöhe in Abhängigkeit des Bodenbelags mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung nach DIN EN 13163 und DIN 4108 – 10 und schalldämmenden Randstreifen nach Vorschrift.

Im Treppenhaus, HAR und den Abstellräumen im EG wird Zementestrich nach DIN 18 560 eingebaut. Estrichhöhe in Abhängigkeit des Bodenbelags mit Trittschalldämmung, ggf. Unterdämmung zum Höhenausgleich und schalldämmenden Randstreifen nach Vorschrift.

Alternativ zum Zementestrich kann auch Calciumsulfat-Fliessestrich und/oder Styroporestrich zum Einsatz kommen, solange die technischen Normen erfüllt werden.

## 11 Boden- und Wandbeläge

Es bleibt vorbehalten, statt dem nachfolgend beschriebenen Belägen ein weitgehend preis-, qualitäts-, höhen- und funktionsgleiches Produkt in ähnlichem Design zum Einsatz zu bringen. Die Eignung für Fußbodenheizung bei alternativen Bodenbeläge (Gewährleistung des Herstellers bzw. Lieferanten) ist Voraussetzung.

### 11.1 Vinylboden

**Einbauort:** Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, Flur, Abstellraum

Diese Räume erhalten einen vollflächig verklebten, für Fußbodenheizung geeigneten Design-Vinylbelag. Leitprodukt: Joka 330 2855. Sockelleiste aus MDF, weiß beschichtet, Vorderkante gefast oder gerundet, verlegt (keine Acrylfuge zur Wand, oben wie unten).

#### Übergangsprofile/Trennfugen

Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl

Hinweis: Auf Grund von Bautoleranzen und / oder Schüsseln des Estrichs kann es zu einem Spalt zwischen Wand und Sockelleiste bzw. Boden und Sockelleiste kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

#### Ersteinpflege und Wartungspflege

Siehe Handbuch Eigentumswohnung bzw. Angaben des Herstellers.

### 11.2 Massivholzboden

**Einbauort:** Wohnen, Küche/Wohnen

Diese Räume erhalten eine Massivholzdiele, für Fußbodenheizung geeignet. Leitprodukt: JOKA CASTILLA 920 MEO 25. Sockelleiste aus MDF, weiß beschichtet, Vorderkante gefast oder gerundet, verlegt (keine Acrylfuge zur Wand, oben wie unten).

Alternative Wahlmöglichkeit gegen Aufpreis: Hinterseer Stabparkett Parat 18 Eiche Natur

#### Übergangsprofile/Trennfugen

Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl, Dehnungsstreifen/Trennfugen aus Kork.

Hinweis: Auf Grund von Bautoleranzen und / oder Schüsseln des Estrichs kann es zu einem Spalt zwischen Wand und Sockelleiste bzw. Boden und Sockelleiste kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

#### Ersteinpflege und Wartungspflege

Siehe Handbuch Eigentumswohnung bzw. Angaben des Herstellers.

## 11.3 Fliesen

Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten verlegt und farblich passend verfugt. Alle Dehnfugen werden als Silikonfugen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, für die eine gesonderte Gewährleistung gilt. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Eckschutzschienen, Oberfläche in Edelstahl.

Die Bäder erhalten auf Bodenbereichen und auf Wandbereichen (wo erforderlich), unter den Fliesen eine entsprechende, gegen Spritzwasser schützende Abdichtung gemäß DIN 18534.

### Designvarianten Bad/WC

#### Variante 1 – Klassik: (kostenneutral)

Bodenfliesen: vollflächig, Boizenburg VOYAGE, 30x60 cm, anthrazit, unglasiert  
Wandfliesen: bauline style BASE 30x60 cm, weiß matt

#### Variante 2 – Modern: (Aufpreis 500,00 € je Sanitärraum)

Bodenfliesen: vollflächig, Saim Kaleido beige 29,7x 59,5 cm  
Wandfliesen: Saim Kaleido marrone naturale 30x60cm

#### Variante 3 – Hygge: (Aufpreis 500,00 € je Sanitärraum)

Bodenfliesen: Boizenburg Sherwood 30x60cm natural  
Wandfliesen: Meissen Keramik BASIS Ice Presskante 30x60 cm superweiß matt ZL N/O/S

### Fliesenspiegel Bad/WC

Badewanne und umliegende Wandbereiche : im Bereich Spritzwasser bis zu einer Höhe von 1,20m inkl. Ablage

Vorwandelement mit Keramik, nicht raumhoch: komplett gefliest bis OK Vorwandelement inkl. Ablage

Vorwandelement mit Keramik, raumhoch: komplett gefliest bis zu einer Höhe von 1,20m  
Wände ohne Keramik: Sockelfliese ca. 7cm.

## **Treppenhaus**

Bodenfliesen

vollflächig, 60x60cm Farbe beige

Treppen/Zwischenpodeste

Wandfliesen

umlaufende Sockelfliese, Höhe ca. 7 cm, passend zur Bodenfliese

## **Aufzug**

Bodenfliesen

vollflächig, 60x60cm Farbe beige

### Hinweise:

Verfugung der Fliesen:

mit grauen oder beigen Fugen, passend zur Fliese

Übergangprofile:

Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl.

Eckschutzschiene:

Eckschutzschienen aus Metall sind im Bereich der Vorwandelemente vorgesehen.

Badewannenablage:

vollflächig gefliest, wenn vorhanden

Farbabweichungen:

Stein ist ein Naturprodukt und kann in Farbe und Struktur variieren.

Fugenbild:

Auf Grund baulicher Toleranzen, sowie Maßtoleranzen der Fliesen kann das Fugenbild unter Umständen nicht einheitlich zwischen Wand- und Bodenfliese übernommen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

## **11.4 Beschichtungen**

### **Hausanschlussraum, Abstellbereiche**

Fußbodenbeschichtung mit einem lösemittelfreien, wasserverdünnbaren, pigmentierten, 2-komponentigen Epoxidharzsystem. Farbe nach Wahl der Bauherrin.

### Alternativ:

Sämtlichen Nebenräume mit Estrichoberflächen werden mit geeigneter Bodenfarbe, grau, gestrichen und mit einer Streichsockelleiste oder gleichwertigem versehen. Die Fugen zwischen aufsteigender Wand und Estrich werden versiegelt.

### **Sockelbeschichtung in Nebenfunktionsbereichen**

Sockel gemäß o.a. Fußbodenbeschichtung mit einer Höhe von ca. 10cm, im Bereich der tausalzgefährdeten Bereiche wird die entsprechende Sockelbeschichtung bis 50 cm Höhe hergestellt.

## 11.5 Balkone und Terrassen

### Balkone und Dachterrassen im Staffelgeschoss

WPC-Terassendielen auf Unterkonstruktion, entsprechend Planung von basisd.

#### Gefälleausbildung

Die Ausführung der Terrassenbeläge erfolgt mit Null Prozent Gefälle. Die Entwässerung erfolgt über die Fugen. Hinweis: Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

## 12 Maler

Sämtliche Deckenstöße der vorgefertigten Deckenelemente aus Stahlbeton in allen Geschossen (EG, 1.OG-6.OG) werden vor dem Anstrich unterseitig verfugt.

### 12.1 Sondereigentum

#### Decken

Deckenfugen vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q2), Malervlies an den Decken, Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

#### Unterhangdecken

Deckenfugen vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

#### Wände, verputzt

Wände vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, Farbe: weiß

#### Wände, Trockenbau

Fugen verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

#### Bäder

Zusätzlich: Verwendung einer zugelassenen Feuchtraumbeschichtung in Nassräumen, Farbe: weiß

#### Übergänge

Bei Bauteilen mit zwei verschiedenen Materialien (Mauerwerk / Stahlbeton / Trockenbau) werden an deren Übergängen Abschlussprofile eingebaut. Hier entstehen Sollrissfugen, welche der Konstruktion geschuldet sind und daher keinen Mangel darstellen.

## 12.2 Gemeinschaftseigentum

### Decken (im gesamten EG außer TH)

Keine weitere Bearbeitung (Richtqualität Sichtbeton SB 2 mit geschlossenen Fugen),  
alternativ: zur oberflächenfertigen Deckendämmung: streichen der raumseitig kaschierten  
Deckendämmung

### Wände (im gesamten EG außer TH)

strapazierfähiger Farbanstrich (Nassabriebsklasse 2) als Schlussbeschichtung (Richtqualität Putz  
Q2), Farben gemäß Farb- und Materialkonzept

### Treppenhaus

Wände vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), strapazierfähiger/abriebfester  
Farbanstrich (Nassabriebsklasse 2) als Grund- und Schlussbeschichtung, Farben gemäß Konzept

### Aufzugsschacht

Ohne weitere Bearbeitung (sichtbares Mauerwerk mit geschlossen Fugen).

### Zarge Wohnungseingangstüren, Portale Aufzug, Stahlgeländer Treppenhaus

Sämtliche Innengeländer und sonstigen Stahl- oder Blechteile werden grundiert und lackiert,  
Farben gemäß Farb- und Materialkonzept

### Stahlblechtüren mit BS im EG (Bereich Treppenhaus)

oberflächenfertig bzw. Farbbeschichtung gemäß Farb- und Materialkonzept

### Hinweis:

Bei Bauteilen mit zwei verschiedenen Materialien (Mauerwerk / Stahlbeton / Trockenbau) werden  
an deren Übergängen Abschlussprofile eingebaut. Hier entstehen Sollrissfugen, welche der  
Konstruktion geschuldet sind und daher keinen Mangel darstellen.

## 13 Metallbau

### 13.1 Geländer | Absturzsicherungen

#### Balkongeländer und Geländer an Terrassen

Alle Balkon- und Terrassengeländer sowie Absturzsicherungen in Stahlkonstruktion feuerverzinkt,  
ggf. mit Eisenglimmerbeschichtung oder lackiert gemäß noch zu erstellenden Farbkonzept.

#### Treppenhausgeländer

Stahlkonstruktion (Ober- und Untergurt, Trag- und Füllstäbe) im Treppenauge, an den  
Treppenläufen befestigt, Grundanstrich mit Rostschutzfarbe,  
Oberflächen farbig lackiert gemäß Farb- und Materialkonzept (s. Malerarbeiten),  
alternativ: gesamte Konstruktion verzinkt.

Der Handlauf,  $d = 4 \text{ cm}$ , wird in Holz nach Wahl der Bauherrin, natur, geölt, rund oder quadratisch ausgeführt. Alternativ in Edelstahl.

## 13.2 Fassadenbekleidung

Im Bereich Fahrradraum wird im EG die Fassade mit Streckmetallgitter bekleidet. Das Streckmetall wird auf eine verzinkte Stahlunterkonstruktion an den massiven Wänden/Decken befestigt. Mit dem gleichen Material wird das Türelement zum Fahrradraum hergestellt.

## 13.3 Briefkastenanlage

Im Hauseingangsbereich wird eine Briefkastenanlage aus Stahlblech oder Leichtmetall, einbrennlackiert oder pulverbeschichtet auf einer Unterkonstruktion vorgesehen. Ausstattung mit einem Einwurfschlitz mit Klappe und Zylinderschloss pro WE. Farbe gemäß Farb- und Materialkonzept,

## 13.4 Fahrradständer, Ausstiegsleitern etc.

Fahrradständer / Fahrradaufhängung im Fahrradraum als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt.

Fahrradständer im Eingangsbereich feuerverzinkt, bodenmontiert, Produkt nach Vorgabe Architekt, Produkt gemäß ADFC Listung ( z.B. velopa easy lift )

# 14 Sanitär

## 14.1 Rohinstallation

### Hausanschluss

Der Trinkwasseranschluss wird im Hausanschlussraum hergestellt. Nach der Hauseinführung befindet sich die zentrale Absperreinrichtung mit Wasserzähler und Filtereinheit.

Der Abwasseranschluss erfolgt durch die Außenwand des Untergeschosses.

Bis zu dem gemeinsamen Übergabepunkt wird das Schmutz- und Regenwasser als Trennsystem durch das Gebäude geführt. Anschließend wird das Abwasser an den Mischwasserkanal der Stadtentwässerung Dresden angebunden.

Der Medienversorger legt ein Leerrohr in den Hausanschlussraum um aufkommende Messdienstsysteme nachrüsten zu können.

### **Warmwasserversorgung**

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine indirekte Fernwärmehausstation aus dem Netz der SachsenEnergie AG. Diese wird als Mietstation der SachsenEnergie AG ausgeführt. Die Investitions- und Wartungskosten übernehmen die Erwerber durch eine Mietpauschale. Von dort aus werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser zentral versorgt.

### **Zirkulation**

Die zentrale Warmwasserbereitung erhält eine Zirkulation mit Strangregulierventilen

### **Trinkwasserleitungen**

Die Hauptvertei- und Steigleitungen werden bis zu den Wohnungswasserzählern in Edelstahl ausgeführt. Das Versorgungssystem der Wohneinheiten wird in Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Die Abmessungen ergeben sich aus den Vorgaben des Fachplaners.

### **Isolierung der Trinkwasserleitungen**

Wärmedämmung von Trinkwasserrohrleitungen mit nichtbrennbaren aluminiumkaschierten Steinwolle Rohrschalen gemäß der EnEV und Angabe des Fachplaners.

### **Schmutzwasserleitungen**

Die Anbindeleitungen der Entwässerungsgegenstände in den Wohneinheiten werden in HT-Rohrleitungen ausgeführt. Die Abwasseranschlüsse der Sanitärgegenstände verlaufen innerhalb der Trockenbauwände und werden an die Falleitung angebunden.

### **Falleitungen**

Die Falleitungen werden mit schallreduzierten Kunststoffrohren bzw. SML-Rohr hergestellt. Diese werden über Dach mittels Dachhauben entlüftet. Die Entlüftungsleitungen werden in HT-Rohrleitungen ausgeführt. Im Erd- und Untergeschoss werden die Falleitungen gebündelt und als Sammelleitung zu dem Übergabepunkt der Stadtentwässerung geführt.

### **Sammelleitungen**

Die Sammelleitungen werden mit schallreduzierten Kunststoffrohren bzw. SML-Rohr hergestellt. Verlaufen Rohrleitungen innerhalb von einem notwendigen Treppenhaus/ Rettungsweg, so wird das Abwasserrohr als nichtbrennbares Guss-Rohr ausgeführt. Die Sammelleitungen erhalten Reinigungsöffnungen.

### **Hausanschlussraum**

Der Hausanschlussraum erhält eine Überflur-Hebeanlage und gemäß den Vorgaben der SachsenEnergie AG ein Ausgussbecken sowie einen Pumpensumpf.

### **Begleitheizung**

Die Leitungen im Bereich der Tiefgarage, PKW-Zufahrt und des Haupteinganges sowie teilweise auch die Regenwasserleitungen erhalten bei Notwendigkeit eine elektr. Begleitheizung nach Vorgabe des Fachplaners.

### **Außenwasserhahn**

Zur Bewässerung der Außenanlagen wird im Innenhof an der Nord-Fassade im Bereich des Haupteinganges sowie bei dem Zugang der Dachterrasse im 2. Dachgeschoss ein Außenwasserhahn installiert. Beide Außenwasserhähne erhalten keinen separaten Wasserzähler. (Hauswasser)

Die Wohnungen 1, 26, 27 und 30 erhalten im Bereich der Terrasse/ des Balkons einen Außenwasserhahn (Abrechnung erfolgt über Wohnungszähler).

### **Unterkonstruktion Sanitärgegenstände**

Alle Waschbecken und Toiletten erhalten ein Vorwand-Installationselement für eine fachgerechte Installation.

## **14.2 Feininstallation**

### **Badarmaturen**

Waschbecken	Hansgrohe Logis Einhebelwaschtischmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, chrom
Badewanne	Hansgrohe Logis Einhebel-Wannenmischer Aufputz, chrom Hansgrohe Crometta 1jet mit Brausehalter
Dusche	Hansgrohe Crometta E Showerpipe 240 1jet mit Thermostat, chrom

### **Badkeramik**

Waschbecken	Geberit Renova Plan, weiß
Tiefspülklosett	Geberit Renova Plan, spülrandlos, weiß, inkl. Sitz & Softclose-Funktion
Betätigungsplatte	Geberit Delta51 2-Mengen Spültechnik, weiß
Badewanne	Kaldewei PURO, weiß

### **Sonstiges**

**Duschbereich** Im Gefälle gefliester Duschbereich mit Punktablauf oder Linienablauf, gemäß Ausführungsplanung

**Duschabtrennung** feststehende Duschtrennwand aus Echtglas, klar, Höhe ca. 200cm, Länge ca. 90cm. Maßabweichungen auf Grund baulicher Toleranzen möglich.  
Feststehende Duschtrennwand jedoch nicht bei jeder Dusche umsetzbar oder sinnvoll

**Installationshöhen**                      Einbauhöhe ab Fertigfußboden (OK = Oberkante):  
Waschbecken: OK 850mm  
WC:    OK 420mm

### **Waschmaschinenanschluss**

Im Bad oder Abstellraum (wo lt. Plan vorgesehen) Stellplatz für eine Waschmaschine, bestehend aus einem verchromten Wasserventil und einem Abwasseranschluss mit Abdeckung.

### **Küchenanschluss**

Für den Anschluss einer Küchenspüle mit Geschirrspüler sind ein verchromtes Kombi-Eckventil für den Kaltwasseranschluss und ein verchromtes Eckventil für den Warmwasseranschluss unter der Küchenspüle (im Bereich der Küchenzeile, wo lt. Plan dargestellt) vorgesehen. Der Abwasseranschluss wird in Fußbodennähe montiert. Für die Küchenspüle werden die Anschlüsse als Aufputz-Variante ausgeführt.

Der Anschluss der Spüle erfolgt durch den Erwerber.

### **Warm- und Kaltwasserzähler**

Verbrauchserfassung je Wohnung für Warmwasser und Kaltwasser bei jedem Steigstrang über gemietete digitale Zähler, mit Fernmessung/-abfrage über Ultraschallschnittstelle per Funk.

#### Hinweis

Die digitalen Warm- und Kaltwasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen ausgetauscht/erneuert werden.

Warmwasserzähler alle 5 Jahre

Kaltwasserzähler alle 6 Jahre

### **Absperrventile**

Eckventil verchromt DN15, mit Verlängerung und Schubrosette, Quetschverschraubung mit Längsausgleich, mit selbstdichtendem Anschlussgewinde.

### **Verfugung**

Elastische Silikonverfugung von Bewegungs- und Anschlussfugen (WC und Waschbecken), Dichtstoff geeignet für den Einsatz in normal belasteten Bereichen, Farbe: weiß bzw. nach Wahl der Bauherrin.

#### Hinweis

Silikonfugen sind Wartungsfugen und in Abstimmung mit der Hausverwaltung fachgerecht zu warten!

## 15 Heizung

### 15.1 Rohinstallation

#### Hausanschluss

Der Fernwärmeanschluss erfolgt im Hausanschlussraum.

Der SachsenEnergie AG legt ein Leerrohr in den Hausanschlussraum um aufkommende Messdienstsysteme nachrüsten zu können.

#### Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine indirekte Fernwärmehausstation aus dem Netz der SachsenEnergie AG. Diese wird als Mietstation der SachsenEnergie AG ausgeführt. Die Investitions- und Wartungskosten übernehmen die Erwerber durch eine Mietpauschale. Von dort aus werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser zentral versorgt.

#### Treppenhaus/ Gewerbeeinheit

Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners.

Die Gewerbeeinheit erhält Heizkörper bzw. Konvektoren nach Vorgabe des Fachplaners.

#### Heizleitungen

Die Hauptverteiler- und Steigleitungen werden aus C-Stahl hergestellt. Die Abmessungen ergeben sich aus den Vorgaben des Fachplaners.

#### Isolierung der Heizleitung

Wärmedämmung von Heizleitungen mit nichtbrennbaren aluminiumkaschierten Steinwolle Rohrschalen gemäß der EnEV und Angabe des Fachplaners.

#### Fußbodenheizung

Die Wohneinheiten werden mit Hilfe von Fußbodenheizung mit Wärme versorgt. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung.

#### Heizkreisverteiler

Die Heizkreisverteiler werden an die Steigleitungen angeschlossen und bilden den Übergang zu der Wohnungsbeheizung. Vor dem Heizkreisverteiler befindet sich eine Absperrung und der Wärmemengenzähler. Der Verteilerschrank wird als Unterputz-Variante ausgeführt.

#### Badheizkörper

Die meisten Bäder ( außer WE 1.05/2.05/3.05/4.05 ) erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung jeweils einen Badheizkörper mit Thermostatkopf und separater Anbindung an das Fußbodenheizungsnetz, gemäß Ausführungsplanung

Produkt: Kermi Basic-50 Badheizkörper, weiß

Die Abmessung ergibt sich aus der Heizlastberechnung nach den Vorgaben des Fachplaners.

Die Nachrüstung mit Elektro-Heizpatrone ist als Einzelwunsch möglich und nicht im Standard enthalten. Im Falle einer Nachrüstung kann die Verschiebung des Heizkörpers dafür notwendig sein, sollte sich dieser gemäß Planung im Nassbereich der Badewanne / Dusche befinden

#### **Raumthermostate**

Raumtemperaturregler, Aufputz, zur selbsttätigen Regelung der Raumtemperatur entsprechend EnEV. Farbe: weiß ( im Design des räumlichen Schalterprogramm ).

Wenn im Schalterprogramm, kann es ggf. auch UP-Variante sein

#### **Wärmemengenzähler**

Verbrauchserfassung je Wohnung bei jedem Heizkreisverteiler sowie an jedem Heizkörper über gemietete digitale Zähler, welche bei der Abrechnungsfirma gemietet werden ( nicht durch Bauträger ), mit Fernmessung /-abfrage per Funk.

#### **Klimagerät**

Zur Klimatisierung der Wohnküche erhält Wohnung 30 ein Klima-Splitgerät.

## **16 Lüftung**

### **16.1 Allgemein**

#### **Lüftungsleitungen**

Als Rohre werden Wickelfalz- und flexible Aluminiumrohre eingesetzt. Die Abluft wird mittels Dachhauben über Dach und Terrassen geführt. Wohnung 6.01 hat z.B. Dachhauben im Bereich der Terasse.

#### **Lüftungssystem**

Nach DIN 1946-6 wird die Lüftung zum Feuchteschutz der Wohneinheiten über Querlüftung und, soweit erforderlich, über das Entlüftungssystem für innenliegende Bäder und WCs nach DIN 18017-3 mit Einrohlüftern sichergestellt.

Die Lüfter der Bäder werden mit Grundstufe und Bedarfsstufe ausgeführt. Die Grundstufe läuft dabei permanent. Bei Betätigung des Lichtschalters wird in die höhere Bedarfsstufe geschaltet. Die Lüfter der Abstellräume mit Waschmaschine und WC-Räume ohne Dusche werden mit Grundstufe ausgeführt. Die Grundstufe läuft dabei permanent. Die Kochnische der Wohnung 1 wird mit einem Lüfter mit Feuchtefühler ohne Grundstufe ausgestattet. Bei Erreichen eines voreingestellten Feuchtepegels im Raum läuft der Lüfter an, bis die Feuchte abgeführt wurde. Das Bad in Wohnung 1 erhält keinen Lüfter.

#### **Lüfter**

Unterputzgehäuse in Flachbauweise zur Aufnahme eines Ventilatoreinsatzes für den Einbau in eine Installationswand, Vorwandssystem oder Unterhangdecke.

### **Nachströmung**

Die Nachströmung der Außenluft erfolgt:

strassenseitige Ausführung: mit Fensterlüfter / Dauerlüfter mit integrierter Volumenstrombegrenzung über Regelklappen (Siegenia Aeromat midi o.glw.)

hofseitige Ausführung: mit Fensterfalzlüfter (Regel-Air o.glw.)

Die Zuluft wird mit Hilfe von Unterschlitten in den Innentüren der Wohneinheiten zu den Ablufträume geleitet.

**Lüftung Treppenhaus :** über die Treppenhausfenster.

## **17 Elektro**

Die VDE-Vorschriften für Elektroinstallationen sind Grundlage für nachfolgen beschrieben Leistungen.

Gemäß DIN 18015-1 sind alle auf der Rohdecke verlegten Kabel und Leitungen zum Schutz in Elektroinstallationsrohre oder Kanälen zu führen, evtl. Abweichungen wird zugestimmt.

### **17.1 Rohinstallation**

#### **Hausanschluss**

Der Hausanschluss für das Elektronetz erfolgt nach dem Übergabepunkt im Mieter-Abstellraum im UG. Die Wanddurchführungen werden wasserdicht hergestellt.

#### **Elektroleitungen**

Die Installation der Elektroleitungen erfolgt in den Wohnungen als Unterputz-Ausführung. In den Nebenräumen und Parkbereichen erfolgt die Installation Aufputz. Dimensionierung nach Angabe des Fachplaners.

#### **Hauptverteilung/ Elektrozähler (Gebäude)**

Im Mieter-Abstellraum im UG werden der ELT-Verteilerschrank, Zähleranlage sowie die Verteilung der Telekommunikationsleitungen und des Breitband-Kabelnetzes untergebracht.

#### **Unterverteilung (Wohnungen)**

Jede Wohnung erhält einen Wohnungsverteiler- und einen Medienverteilerkasten. Lage und Dimensionierung nach Angabe des Fachplaners.

#### **Blitzschutz I Erdung**

Die Erdungsanlage wird im Zuge der Herstellung der Bodenplatte errichtet. Anschlussfahnen werden in der Sohle des Aufzugsschachtes (Doppelparkerunterfahrten) und am Zählerplatz Elektro herausgeführt. Eine äußere Blitzschutzanlage ist gemäß vorliegendem Blitzschutz - Risiko-Management nicht erforderlich.

Alle Angaben zu Installationshöhen/- abständen orientieren sich an den Vorgaben der DIN 18014.

## 17.2 Feininstallation Sondereigentum

### Elektroinstallation

In den Wohnungen erfolgt die Verlegung unter Putz (in den Abstellräumen im EG Aufputz-Verlegung). Auf Grund unterschiedlicher Raumaufteilungen in den Wohnungen ergeben sich bei den einzelnen Räumen verschiedene Anordnungen.

Als Schalterprogramm in den Wohnungen kommt das Referenzprodukt: Busch Jaeger balance SI zur Ausführung.

### Elektroausstattung Wohnungen

Diele	2-4 Schalter, 2 Einzelsteckdosen, 1-3 Deckenbrennstellen
Wohnzimmer	2 Deckenbrennstellen, 2-3 Schalter, 2 Dreifachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdosen, 2 TV-Dosen, 2 Telefondosen, 1 USB-Steckdose
Küche	2 Deckenbrennstelle, 1 Auslass für Schrankbeleuchtung, 2 Schalter, Anschlüsse für Herd/ Backofen, Einfachsteckdosen für Geschirrspüler/ Kühlschrank/ Mikrowelle/ Lüftungshaube, 1 Dreifachsteckdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdosen, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Bad	1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 Zweifach-Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1x Steckdose für Waschmaschine und Trockner je nach Möblierungsmöglichkeit
DU/WC	1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdosen,
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle, 2-3 Schalter, 1-2 Einzelsteckdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose
Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose, 2 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Arbeitszimmer	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose, 2 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Abstellraum	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose
Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose (nur im EG von innen schaltbar); 1 Außenleuchte von innen schaltbar
Kellerabteile	1 Schiffsarmatur LED (Ovalleuchte) mit Schalter und 1 Steckdose (Abrechnung erfolgt über Wohnungszähler)
Fenster	Elektrischer Sonnenschutz mit Jalousietaster
Raumthermostat	im Design des Schalterprogramm

### **Rauchwarnmelder**

Je 1 Rauchwarnmelder nach DIN 14604 in Räumen in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und Flure, die zu solchen Räumen führen, foto-optisches Messprinzip mit fest eingebauter 10-Jahres-Lithium-Batterie und Testknopf.

Alarmierung im Gefahrenfall am alarmgebenden Rauchwarnmelder selbst akust (keine Vernetzung zwischen den Rauchwarnmeldern), Testknopf zum Funktionstest, Installation unter der Decke, Farbe studioweiß

#### Wartung und Instandhaltung:

**Wartung und Instandhaltung: Gemäß DIN 14676 ist ein Rauchwarnmelder mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung zu unterziehen. Dies erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die Wartungskosten übernehmen die Eigentümer durch eine Mietpauschale.**

Weiterhin ist zu beachten, dass Rauchwarnmelder nicht überstrichen oder verdeckt werden dürfen, dass bei Täuschungsalarm hervorgerufenen Arbeiten (z. B. Renovierung) die Rauchwarnmelder abzudecken oder entfernt werden müssen. Nach Abschluss der Arbeiten muss die Funktionsbereitschaft wiederhergestellt werden.

## **17.3 Feininstallation Gemeinschaftseigentum**

### **Hauseingangsleuchte**

Im Eingangsbereich (Zuwegung, Durchgang zur Hauseingangstür mit Klingel- und Video-Gegensprechanlage, Bereich Briefkastenanlage, Zugang PKW-Stellplätze und Zugang Fahrradraum) bis 5 Außenleuchten, Wahl der Bauherrin; Ort und Leuchtstärke ausreichend für Beleuchtung Briefkastenanlage und Hausnummer

### **Zufahrt- /Gehwegbeleuchtung, Freiflächenbeleuchtung,**

soweit notwendig, mittels Mast- und Deckenleuchten in LED-Technologie bzw. Lichtstelen und Pollerleuchten. Die Ansteuerung erfolgt mit Schalter oder Bewegungsmeldern.

### **Elektroausstattung Treppenhaus**

Im Treppenhaus und in Fluren Wand- und Deckenleuchten in LED-Technologie nach Vorgabe der Bauherrin. Die Ansteuerung erfolgt mit Präsenzmeldern, Zeitschaltung, 1 Klingeltaster pro Wohnung.

### **Elektroausstattung Nebenräume, Stellplätze TG und Fahrradabstellraum**

Mit Schalter bzw. Wechselschalter, wo notwendig mit Taster und Stromstoßschalter; Beleuchtung durch Schiffsarmaturen, rund, bzw. Nurglas-Leuchten.

Tiefgarage, Techikräume, Kellerflure mit Langfeld-Feuchtraumleuchten (LED).

### **Stromzähler**

Die Zähleranlagen und Hauptverteiler für Strom befinden sich im Abstellbereich im UG. Je Wohnung wird ein separater EVU-Zähler im Kellerbereich, Leitungsschutzschalter für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume im UG im oberen Bereich der Zäblerschränke angeordnet. Für Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird eine separate Allgmeinanzählung errichtet. Gleichfalls werden die Aufzüge und Gewerbeeinheiten mit separaten Zählungen ausgestattet.

### **Digitale Haustafel**

Im Eingangsbereich/Durchgangsbereich bzw. Aufzug wird ein Infotainmentsystem, bestehend aus einem Bildschirm und einer Mediabox, installiert welches via GSM-Schnittstelle aktuelle Informationen und wichtige Kontakte anzeigt.

Die dafür anfallenden Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

### **Rauchwarnmelder**

Die Räume werden jeweils mit Rauchwarnmeldern ( auf Mietbasis, nicht durch Bauträger ) gem. DIN 14604 und DIN14676 ausgestattet. Hierzu ist ein Wartungs-und Mietvertrag seitens der Wohnungsverwaltung abzuschließen.

## **17.4 Kommunikationsmedien**

### **Telekommunikation**

Jede Wohnung erhält vom Übergabepunkt des Dienstbieters eine separate Zuleitung als Datenleitung Cat 7. Innerhalb der Wohnung wird ein sternförmiges Datennetz (Cat. 7) errichtet. Jedes Wohnzimmer erhält eine Doppelanschlussdose RJ45. Die Leitungen werden im Multimedia-Verteiler (neben dem Elektro-verteiler) zusammengefasst und auf REG-Patchmodulen abgeschlossen. Im Multimediateilverteiler wird auch die Erstanschlussdose des Dienstbieters installiert.

Durch den Nutzer der Wohnung kann ein entspr. Router ebenfalls im Medienverteiler montiert und somit ein entspr. Netzwerk (Telefonie/Daten/Internet) errichtet werden.

### **Breitbandkabel-Empfang**

Das Breitbandnetz wird bis zur Grundstücksgrenze durch die Bauherrin vorgerichtet. Der Anschluss im öffentlichen Raum erfolgt eigenständig durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Netzaufteilung erfolgt analog des Telekommunikationsnetzes. Jeder Wohn- und Aufenthaltsraum erhält eine BK-Anschlussdose; Dosen passend zum Schalterprogramm.

### **Medienverteilerkasten**

Wandschrank zur Aufnahme der Verteilskomponenten und Verstärker im Technikraum bestehend aus Grund/Montageplatte und abnehmbarer Haube, abschließbar, Farbe: weiß, Maße ca. 400x600x150 mm

## **Video-/ Gegensprechanlage**

Das Gebäude erhält 3 Stück Klingelruftableaus mit integrierter Video- und Gegensprechfunktion. Die Ruftableaus werden sowohl am Gebäudehaupteingang, als auch an den jeweiligen Treppenhaus-Zugangstüren fassadenbündig ausgeführt.

Jede Wohneinheit erhält eine Inneneinheit mit Freisprechfunktion und Farbmonitor, Standort gemäß Fachplanung.

## **18 Aufzug**

### **18.1 Aufzugtyp**

#### **Personenaufzug**

Einbau eines maschinenraumlosen, geräuscharmen Aufzuges. Fabrikat nach Wahl der Bauherrin. Der Aufzug bedient alle Etagen (TG,EG, 1.,2.,3.,4.,5. und 6. Obergeschoss).

### **18.2 Ausstattung, Aufzugstüren**

#### **Kabinenausstattung:**

Kabinenwände Edelstahl gebürstet/ geprägt oder beschichtet, Kabinenboden mit Fliesenbelag analog zum Treppenhaus; integrierter Wandspiegel, Edelstahl-Handlauf und Moduldecke mit integrierter Beleuchtung, digitale Geschoss- Leuchtanzeige.

#### **Innentüren**

als Schiebetüren, Oberfläche wie Wände, Schachttüren aus Stahlblech, beschichtet lt. Vorgabe Bauherrin entsprechend Farb- und Materialkonzept.

### **18.3 Notrufsystem**

Notrufleitsystem mit automatischer Sprechverbindung zu einer ständig besetzten Außenstelle (Aufzugshersteller oder externes Serviceunternehmen) durch Drücken der Notruftaste im Bedientableau, visuelle und akustische Rufannahmequittierung; nach Wahl der Bauherrin als Funkanschluss (GSM Modul), soweit zulässig.

#### **Hinweis:**

Die Aufzugsanlage bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungs- und Notruf-/Servicevertrag für die Aufzugsanlage abzuschließen. Der Fahrstuhlhersteller hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

## 19 Stellplätze und Zuwegungen im UG

### 19.1 Stellplätze im UG (PKW)

Die Zuwegung zu den PKW-Stellplätze mittels Pkw erfolgt über die Zufahrt, welche mit einem Tor oder Schranke gesichert wird.

Die Einfahrt der Tiefgarage erhält ein Sektional - oder Kipptor (ggf. mit Schlupftür) entsprechend Planung des Architekten.

Die Torsteuerung erfolgt mittels Funksteuerung mit Handsender (je TG-Stellplatz).

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird mittels einer Signalanlage gesteuert, da die Zufahrt nur einspurig nutzbar ist.

Das Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der Tiefgarage ist bei üblichen Fahrzeugen ohne Kollisionen möglich. Bei Fahrzeugen mit Fahrwerksmodifikationen bzw. Sportfahrwerken besteht jedoch die Gefahr, dass diese Fahrzeuge aufsetzen könnten. Für eventuelle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt 2m.

Es kann eine Kollision im Aufriss für Fahrzeuge mit einer Höhe von mehr als 1,85m (unter Berücksichtigung des Radstandes) im Bereich der Tiefgaragenrampe nicht ausgeschlossen werden.

Die Befahrbarkeit der Tiefgarage und der Stellplätze ist nur für kleinere und mittlere PKW-Größe ausgelegt. Große und vor allem längere Modelle sind teilweise nicht unterzubringen. Es können mehr Rangiervorgänge beim Ein- und Ausparken, als bei üblichen Komfort, notwendig sein.

#### Hinweis:

Die Zugangskontrolle bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungsvertrag abzuschließen. Der Hersteller hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

Gemäß StGaFaS der Landeshauptstadt Dresden sind 25% der Stellplätze baulich vorzubereiten, dass bei Bedarf eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge installiert werden kann.

Größe der Stellplätze ist mindestens 5,0 m x 2,5m, größere Stellplätze nach Vorgabe Architekt bzw. behördliche Auflage

Das Doppelparksystem ist auf ein maximales Fahrzeuggewicht von 2,6 t je Stellplatz ausgelegt.

Bei Parksystemen ist gegenüber dem konventionellen Einstellplatz stets auch mit Einschränkungen zu rechnen. Insbesondere entstehen naturgemäß bei der Nutzung von Parksystemen nicht vermeidbare Wartezeiten.

Gemäß dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) besteht für Parkflächen im Wohneigentum ein Anwendungszwang nach §4, 5 und 6. Gleichfalls werden in Anlehnung der DIN 18015 T1 die Doppelparkbereiche mit einer vorbereitenden Leitungsinfrastruktur in Form von Kabeltrassen ohne Zuleitungen ausgestattet. D.h. die Erschließungswege sind für eine spätere Nachrüstung geschaffen.

Eine spätere Nachrüstung von E-Ladepunkten (Wallbox) ist nur mit Produkten des Systemherstellers der Doppelparker möglich. Eine zulassungskonforme Installation mit Fremdprodukten ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Für den Nachrüstungsfall erhält der Erwerber den Hinweis, dass die Nachrüstung beim Netzversorger ggf. anzeigepflichtig bzw. zustimmungspflichtig.

Aktuell wurde seitens des Netzbetreibers keine Vorhaltung für E-Mobilität genehmigt.

Doppelparksystem, geeignet für E-Auto, geeignet für 3,7 KW Ladung, aber ohne die Installation der Ladepunkte ( Wallbox )

Hinweis:

Das Doppelparksystem bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungsvertrag für das Doppelparksystem abzuschließen. Der Hersteller des Doppelparksystems hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

Jede Wohnung erhält im Kellergeschoß einen Abstellraum. Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt durch System-Gittertrennwände oder ähnliches. Die Türen erhalten eine Vorrüstung für ein Vorhängeschloß bzw. ein Schließsystem. Die Kellerräume erhalten Nummerierungsschilder.

## **20 Fahrradstellplätze**

Für Fahrradstellplätze ist keine Ladestation für E-Bikes geplant.

## **21 Eingangstor**

Eingangstor zum Objektgelände an der Weintraubenstraße gemäß Ausführungsplanung des Architekten/Fachplaners

## **22 Schlüsseltresor SachsenEnergie**

Für die SachsenEnergie ist ein Schlüsseltresor vorzuhalten, gemäß Ausführungsplanung des Architekten/ Fachplaners und Anforderungen SachsenEnergie

## **23 Freianlagen**

Die Bepflanzung im Einzelnen ergibt sich aus der Ausführungsplanung des Landschaftsarchitekten; diese kann abweichen von den Darstellungen in den Teilungsplänen, den Darstellungen im Prospekt oder sonstigen vor Beurkundung des Kaufvertrags vorliegenden Plänen.

Bei der Errichtung des Objektes wird ein Innenhof gebildet, der dem Aufenthalt der Bewohner und der Angestellten dienen soll. Der geplante Dachgarten wird nur von den Bewohnern genutzt. Im gebäudenahen Wohnhof liegen die Erschließungsflächen der Hauseingänge und zusätzliche Stellflächen für Fahrräder und Fahrradanhänger. Diese Flächen sind mit einem durchgängigen cremefarbenen Pflaster versehen.

In den Aufenthaltsbereichen ist das Ziel, auf der kleinen Fläche ein reichhaltiges Angebot zu schaffen, welches sich durch eine hohe Attraktivität auszeichnet.

### **Wohngarten im Innenhof**

Der Wohngarten liegt über der Tiefgarage, dies bedingt größten Teils eine Aufbauhöhe von 45 cm, in einem kleineren Bereich besteht eine größere Aufbauhöhe von maximal 120 cm, nur hier ist die Möglichkeit für die Pflanzung kleiner Bäume.

Der Wohngarten zeichnet sich durch zwei Aufenthaltsbereiche aus. Zum einen der Spielbereich für die Kinder mit Sandspiel und Schaukel mit einer Sitzmauer als deutliche Abgrenzung zur Erschließungsfläche. Weiterhin gibt es eine relativ freie Rasenfläche zum Sitzen und Verweilen mit eingestreuten Bänken. Eine schöne Möglichkeit auch für die Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten ihre Pausen im Freien zu verbringen.

Durch die drei kleinkronigen Zieräpfel wird der Einblick durch die Obergeschosse minimiert und dadurch bildet sich ein geschützter Bereich. Der erhöht liegenden Terrasse wird durch Bänder verschiedenartiger Gräser ein natürlicher Sichtschutz geschaffen. Somit entsteht eine Trennung zwischen der privaten Freifläche und der gemeinschaftlichen Freifläche. Diese Gräserstruktur wiederholt sich im Wohngarten und vereint die Bereiche optisch im Gesamtbild. Dem folgt ebenso die übergreifende Wirkung der Rasenfläche.

Im Wohngarten wurde bewusst auf weitere versiegelte Flächen verzichtet. Nur im Bereich der Anleiterstelle der Feuerwehr und weiterer Fahrradstellplätze wurde ein Weg aus wassergebundener Wegedecke vorgesehen, die sich optisch an das Pflaster der Erschließungsfläche anlehnt.

### **Dachgarten**

Der Dachgarten ist ausschließlich für die Bewohner zugänglich. Neben einem großzügigen Terrassenbereich auf dem die Hausgemeinschaft sich treffen kann, gibt es die Möglichkeit in einem Beet gemeinsam zu gärtnern. Hier ist Platz für selbstgezoenes Gemüse und Blumen. Eine Wasserentnahmestelle ist für das erfolgreiche gärtnern wichtig und ist hier im Gemeinschaftsbeet mit eingepflanzt.

Die optische Verbindung zum Wohngarten bilden die Gräserstrukturen, die sich auch hier in den Pflanzflächen wiederfinden. Zur Raumbildung dienen die in Kübeln stehenden schirmartig wachsenden Kupferfelsenbirnen. Diese Kübel sind teils mit Sitzauflagen ausgestattet und ergänzen die Sitzmöglichkeiten an den Pflanzflächen.

Verbindendes Material ist hier das Holz, das großflächig als Terrassenbelag gewählt wurde und sich bei den Sitzauflagen und Bänken wiederfindet.

Mobile Sonnenschirme mit transportablem Fuß können den individuellen Wünschen der Nutzer entsprechend platziert werden. Die Schirme sind von quadratischem Format, sind farblich mit der Fassade in Einklang zu bringen und unterliegen in der Nutzung der Verantwortung des jeweiligen Bewohners.

Begehbare Dachaufbauten sind ohne oberflächiges Deckengefälle mit aufgeständertem WPC – Belag ausgebildet. Das Fugenwasser wird über ein Dämmungsgefälle des Hochbaus den Dachabläufen zugeführt.

#### Hinweis:

Für Sonnensegel ist eine Windlastberechnung notwendig.

Die Befestigungskonstruktion der Sonnensegel darf entsprechend der vorliegenden statischen Berechnung des Gebäudes nicht durch Auflasten hergestellt werden,

### **Ausstattung**

Bei den Ausstattungselementen wurde auf wiederkehrendes Material Wert gelegt. Dies sind Sitzbänke aus Beton mit Holzauflage. Dieses Holz findet sich in allen Bereich des Außenraums wieder. Das Metall der Fahrradbügel spiegelt sich in den Bänken der Rasenfläche und den Pflanzkübeln wieder.

### **Pflanzung**

Einheitliches Thema sind die Gräserbänder, die sich im Wohngarten und der Dachterrasse wiederfinden. Kleinkronige Gehölze wie der Zierapfel und die Kupferfelsenbirnen vermitteln in der Vertikalen zwischen Gebäude und den Rasen- und Terrassenflächen. Den Pflanzen gemeinsam ist eine durch die verschiedenen Jahreszeiten wechselnde Attraktivität, von der Frühjahrsblüte der Bäume über die sommerlichen Wogen der Gräser bis hin zur Herbstfärbung der Kupferfelsenbirne und des rankenden Wilden Weins an der Mauer zum Nachbar-grundstück, selbst im Winter sind die ausgereiften Halme der Gräser attraktiv.

Durch die hohe Durchgrünung wird versucht, ein besseres Klima zu erreichen und auch den Erholungseffekt direkt vor der Haustür zu erhöhen sowie das gemeinschaftliche Miteinander beim Gärtnern zu fördern.

### **Besondere Hinweise Freiflächen**

Im Bereich der Winkelstützwand entlang der Grundstücksgrenze sind auf einer Breite von 2m aufgrund der statischen Bemessung Abgrabungen/Aufgrabungen in den Freiflächen ausdrücklich und langfristig untersagt.

Pflanzen im Außen- und Dachbereich müssen ab der Abnahme von den Käufern im Rahmen der Fertigstellungspflege bewässert/gepflegt werden. Einschränkungen bei der Bepflanzung durch unterirdische Bauwerke (z.B. Leitungen etc.) werden vom Käufer geduldet.

Der Bauträger weist darauf hin, daß partiell behördlich Pflanzungen gefordert werden.

Diese Pflanzungen können ggf. langfristig zu Schädigungen des Bauwerkes führen, wofür der Bauträger keine Haftung übernimmt

## 24 Schließanlage

Hausschließanlage als Zentralschließanlage mit Sicherungsschein für Wohnungsabschlusstüren, Haustüren, Vorhangschlösser Kellerabteile, Türen der Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, HAR, Abstellräume und PKW-Stellplätze). Pro Wohnung stehen 4 Schlüssel zur Verfügung.

Kostenpflichtige Nachbestellungen von Schlüsseln sind vor der Übergabe über den Bauträger und nach der Übergabe über die Hausverwaltung möglich.

Erforderliche Schlüsseltresore ohne Schließberechtigung für Wohnungsschlüssel werden im Zugangsbereich angeordnet.

Die Tiefgarageneinfahrt erhält ein Sektional-oder Kipptor mit Schlupftür. Die Torsteuerung erfolgt mittels Handsender ( je TG-Stellplatz ein Handsender ), Schließsystem innen und außen nach Planung und Wahl des Bauträgers/ Fachplaners.

## 25 Wärmeschutz | Schallschutz | Brandschutz

Der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis erfolgen durch Fachplaner.

Der WS-Nachweis wird nach den Anforderungen der gültigen EnEV erstellt.

Der Brandschutznachweis erfolgt durch Fachplaner und ist Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung der Rettungswege und erf. Aufstellflächen für das Rettungsgerät der Feuerwehr wurden mit der Feuerwehr abgestimmt.

## 26 Tiefgaragenbeschichtung

Die befahrbare Tiefgaragen-Bodenplatte, die Rampe in die Tiefgarage, die Parkergruben sowie Sockelbereiche erhalten ein Oberflächenschutzsystem gemäß Fachplanung.

## 27 KFW-Standard

Das Gebäude wird nach KFW55 Standard errichtet und erfüllt gemäß Planung den Nachweis eines KFW55 Hauses. Das Projekt wird durch einen KFW-Sachverständigen betreut.

Im Rahmen der Errichtung erfolgen die Tests und Nachweis der Erfüllung der Kriterien.

Der Verkäufer hat die Fördermittel für das KFW55 Programm beantragt und genehmigt bekommen.

## 28 Gestattungsvertrag mit Stadt Dresden

Im Bereich der Grenze zum Nachbargrundstück des Bestandsgebäudes „Berufsschulzentrum“ und dem Neubau wird ein Vertrag zur Regelung der Nutzung einer bestimmten Fläche im Bereich der Stützwand im Innenhofbereich abgeschlossen. Vertragspartner ist Stadt Dresden.

Die anteilige Nutzung des Grundstücks des Bauvorhabens „Weintraubenstraße 13, Dresden“ im Bereich der Winkelstützwand für den Einbau der Winkelstützfüße erfolgt unentgeltlich.

Abgrabungen im Bereich der Stützwand sind ohne Zustimmung des Nachbarn ( Stadt Dresden ) nicht durchzuführen.

## 29 Allgemeine Angaben und Schlußbestimmungen

Lichte Raumhöhe Wohnräume :           geplant ca. 2,50m,  
  außer unter Verkofferungen/ Unterzügen

Lichte Raumhöhe Kellergeschoss:       ca. 2,10m ( ggf. außer unter Verkofferungen/ Unterzügen )

TG-Einfahrt PKW:                           max. mit 2m Höhe zulässig

Die Massivkonstruktion erfüllt die Anforderungen in Bezug auf den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2 sowie SPEC 91314:2017-01 zum Schutz ggf. Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen. Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es ggf. zu geringfügigen Rissen in allen Bauteilen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen, z.B. Putz und Holz und in Ecken nicht auszuschließen und stellen keinen Mangel dar. Diese können vom Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der üblichen Renovierungen mit geringem Materialaufwand verschlossen werden.

Dauerelastische Anschlüsse aus Silikon- oder Acrylfugen an Bauteilen können in der Nutzung Haarrisse aufweisen. Diese unterliegen der Wartung und stellen keinen Mangel dar.

Bei geputzten bzw. gespachtelten Wänden und Decken können besonders bei Schräglicht/ Streiflicht Unebenheiten und Schatten sichtbar sein, zwischen unterschiedlichen Wandmaterialien können Dehnungsfugen auf der Wand sichtbar sein, beides stellt keinen Mangel dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude einem natürlichen Setzungsverhalten unterliegt, d.h. Risse in Bauteilen, Putz etc. die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaft der Baustelle (Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Elastische Fugen sind Wartungsfugen (siehe Fliesenarbeiten) und unterliegen somit nicht der Sachmangelhaftung.

In Einzelfällen können Unterzüge, Verkofferungen für Leitungen und ähnliche Wandverkleidungen unter der Decke oder auf der Wand eingebaut werden, welche vom Käufer zu akzeptieren sind, auch wenn diese nicht in den Grundrißzeichnungen erkennbar waren.

Bodenfliesen sollten eine Materialstärke von 6 mm bis maximal 11 mm besitzen.

Dunkle Fliesen aus Feinsteinzeug können nach der Verlegung und Einpflege leichte Schleier aufweisen.

Ebenso können dunkel anthrazitfarbene Fliesenfugen helle Schleier aufweisen, darauf sollte, wenn möglich verzichtet werden.

In Kellern, Garagen, Abstellräumen und sonstigen Nebenräumen werden Leitungen für Heizung, Sanitär, Elektrik und falls vorhanden Lüftung generell sichtbar aufputz verlegt, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben. Im Bereich dieser Leitungen kann die lichte Höhe teilweise unter 2 Metern liegen.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler, Ableseeinrichtungen, Sicherungskästen und sämtlichen Installationen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionierbarkeit der Anlagen sicherzustellen. Messeinrichtungen und Absperrhähne befinden sich teilweise oder vollständig sichtbar auf der Wand in der Nähe der Steigstränge.

Eigentümer von Kellern/Wohnräumen mit Absperr- oder Wartungseinrichtungen haben jederzeit dem Wartungspersonal den Zutritt zu gewähren.

In Kellern, Garagen, Abstellräumen und sonstigen Nebenräumen werden Leitungen generell sichtbar aufputz verlegt, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben.

Aufgrund der hohen Dichtigkeit des Gebäudes ist die erforderliche Luftwechselrate nur noch durch umfangreiches Fensterlüften seitens der Bewohner oder einer Zwangsbelüftung gewährleistet. Der Effekt einer „gewissen“ Durchlüftung durch undichte Fenster etc., wie z.B. in Altbauten, ist nicht mehr gegeben.

Besonders bei hoher Feuchtigkeitsbelastung z.B. durch Baurestfeuchte, Raumpflanzen, Aquarien, Duschen/Kochen und niedrigen Außentemperaturen kann es zu Kondenswasserbildung kommen. Bei länger anhaltender Kondenswasserbildung kann Schimmel entstehen.

Generell wird zur Kontrolle der Raumfeuchte im Zusammenhang mit der Raumtemperatur die Aufstellung handelsüblicher Hygrometer empfohlen.

Bei der Küchenplanung durch den Käufer ist zu beachten, dass Küchen in der Regel nur mit Umlufthauben ausgestattet werden können. Wasser- und Abwasserleitungen in Küchen werden aufputz ab Schacht installiert.

Außenbauteile aus Zink können durch Kalk oder Witterungseinflüsse zu Beginn uneinheitlich (matt/glänzend) erscheinen. Nach einiger Zeit stellt sich eine einheitliche matte Oberfläche ein. Bei Regen/Hagel können an metallischen Bauteilen wie Fensterbänken und Abdeckungen Tropfgeräusche auftreten.

Dachflächen und Gebäuderücksprünge werden teilweise aus technischen Gründen mit geringem Gefälle ausgeführt, dadurch kann nach Regenereignissen etwas Wasser stehenbleiben.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile wie Fassadenvor- und -rücksprünge und darüber oder darunter befindliche Flächen können im Laufe der Zeit verschmutzen bzw. sich farblich verändern. Laufspuren von Regen oder Tauwasser können entstehen. Dies wird vom Käufer akzeptiert und stellt keinen Mangel dar.

Die Ausführung der Fassadendämmung erfolgt oberhalb des Spritzwasserbereiches mit Dämmstoff Mineralwolle und entsprechendem Aufbau gemäß technischen Richtlinien.

Bauteile mit Anstrich können mit der Zeit ihre Farbigkeit durch Witterungseinflüsse verändern. Für die bauseitigen Anstriche wird die Gewährleistung nur übernommen, wenn diese gemäß den Herstellervorgaben gewartet werden

In Trennwänden zwischen Wohnungen können aus Schallschutzgründen keine Unterputz-Steckdosen/ Schalter platziert werden. In ungeeigneten Bereichen (z.B. bei Brandschutzverkotterungen, Vorwänden, Stützen etc.) sind keine Steckdosen/Schalter/Installationen möglich. In Stahlbetonwänden sind nur Aufputzdosen möglich.

Jalousien/Raffstores (falls vorhanden) müssen bei starkem Wind/Sturm rechtzeitig vom Eigentümer zur Vermeidung von Schäden in den Jalousiekasten hochgezogen/hochgefahren werden. Fenster und Fenstertüren haben teilweise geringere Öffnungswinkel als 90°. Bei geöffnetem Bauelement ist ein Feststehen des Flügels nicht geschuldet, das Element kann ggf. selbsttätig öffnen oder schließen.

Auf Terrassen, Balkonen, Loggien, Dachterrassen und ähnlichen Flächen können sich ggf. Fallrohre (in der Regel für die Regenentwässerung) und in seltenen Fällen Leitern, Anleiterstellen, Klappen und ähnliches für die Feuerrettung befinden. Dadurch kann die Nutzbarkeit geringfügig eingeschränkt sein. Durch Gärten, auch sondergenutzte Bereiche, können Fluchtwege gehen bzw. können sich in diesen Aufstellflächen für Feuerleitern befinden. Diese Bereiche und der jeweilige Zugang zum Gemeinschaftsbereich müssen von den Käufern dauerhaft freigehalten werden. Dies trifft in Einzelfällen auch auf Balkone oder Dachterrassen zu.

Weder in den Abstellräumen, Gartenstellflächen oder Unterständen, wenn vorhanden, sowie TG, sind wassergefährdende Stoffe wie Farben, Lacke, Treibstoffe u. ä. zu lagern bzw. sind diese Stoffe im Hochwasserfall bzw. Wasser im UG aus dem Gefährdungsbereich zu entfernen. Hierzu gilt auch die Nutzung gemäß Sächs. Garagen- und Stellplatzverordnung (Garagen VO). Es ist abzusichern, dass diese Stoffe nicht in die Gewässer oder ins Grundwasser gelangen dürfen.

Der Bauträger weist darauf hin, daß die im unteren Einfahrtsbereich der TG befindliche Regenablaufrinne nicht über eine Überflutungshebeanlage geplant ist. Eine Sicherung erfolgt ggf. über Versickerungsschacht unterhalb Fahrgasse Tiefgarage ohne Hebeanlage nach Festlegung des Bauträgers. Die Ausführung weicht in diesem Punkt von der DIN 1986-100 ab. Die Erwartung nach Bemessung einer Jahrhundertüberflutung ist für diesen Bereich geringfügig und stellt kein Problem dar.

Für den relativ unwahrscheinlichen Fall einer Überlastung würde das eindringende Regenwasser, welches direkt auf der Rampe auftritt in die Tiefgarage abgeleitet.

Nach derzeitiger Berechnung ist von einer Wasserhöhe von ca. 3 cm auszugehen und kann von den Eigentümern entfernt werden bzw. trocknet verzögert über die Tiefgarage-Nutzfläche.

Der Vorteil der vorbenannten Lösung ist die Reduzierung der Wartungskosten bei Installation einer sonst notwendigen Hebeanlage.

Der Bauträger weist darauf hin, daß die Eigentümer eigenständig dafür Sorge zu tragen haben, das übermäßige Eis- und Schneereste auf Fahrzeugen vor dem Befahren der TG bzw. diese eigenständig im Bereich der TG zu entfernen haben um zu starke Vernässung der Fläche zu vermeiden.

Der Bauträger verweist darauf, die Regenwasserbegleitheizung im Bereich Regenwasserableitung Dach und Balkone gartenseitig, wenn über TG verlaufend, zu installieren. Diese darf aus Sicherheitsgründen nicht durch die Eigentümer eigenständig zu- oder abgeschaltet werden. Im Schadensfalle bzw. entgegen den Hinweisen übernimmt der Bauträger keine Haftung.

Geringe Farbabweichungen besonders bei ausgebesserten Bauteilen und Materialien sind herstellungsbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar. Beschädigungen durch Graffiti und ähnliche Beeinträchtigungen durch Außenstehende werden farblich oder anderweitig geeignet repariert oder ausgebessert, es können jedoch Farbrückstände oder Beeinträchtigungen der Oberfläche von Bauteilen verbleiben.

Bei Naturmaterialien wie Holz oder Naturstein sind starke Abweichungen in Farbe, Textur und Oberfläche möglich, welche keinen Mangel darstellen.

Für die WC-Keramik ist als WC-Sitz Softclos geplant. Der Bauträger weist darauf hin, daß die Sitze nicht mit Druck zu schließen sind, sondern selbstschließend von Hersteller konzipiert werden. Ein Mangelanspruch durch Fehlbedienung bzw. ggf. schrittweise Abnahme des Selbstschließeneffekts wird vorsorglich ausgeschlossen.

Die Endreinigung ist eine sogenannte Bauendreinigung, es ist keine vollständige Sauberkeit geschuldet. So verbleiben regelmäßig geringfügige Verschmutzungen v.a. an Wänden, Fliesen, Fugen, Bauelementen wie Fenster und Türen, sowie herstellungsbedingte kleinere Kratzer. Verunreinigungen können vom Käufer durch intensive Reinigung entfernt werden.

Regelmäßige Wartungen sind durchzuführen. Anstriche, im Besonderen solcher Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgabe der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer durchzuführen. Bauliche, technische und gestalterische Änderungen sind möglich und eventuell auch notwendig und bleiben dem Eigentümer vorbehalten, soweit sie die Qualität des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigen oder im Wert mindern.

Der Bauträger haftet für Verunreinigungen/Beschädigungen durch Graffiti, Farbbomben oder ähnliches nur bis zum Abbau des Baugerüstes. Sollten nach dem Abbau Beschädigungen durch Dritte entstehen, ist dies kein Mangel.

aufgestellt am

Stand 24.08.2022