

Eigentumswohnungen am Grünen Dreieck Exposé



Bad Lauchstädter Baubetreuung & Immobilien GmbH
Merseburger Landstr. 41 – 06246 Bad Lauchstädt



info@lbi-gmbh.de
www.lbi-gmbh.de

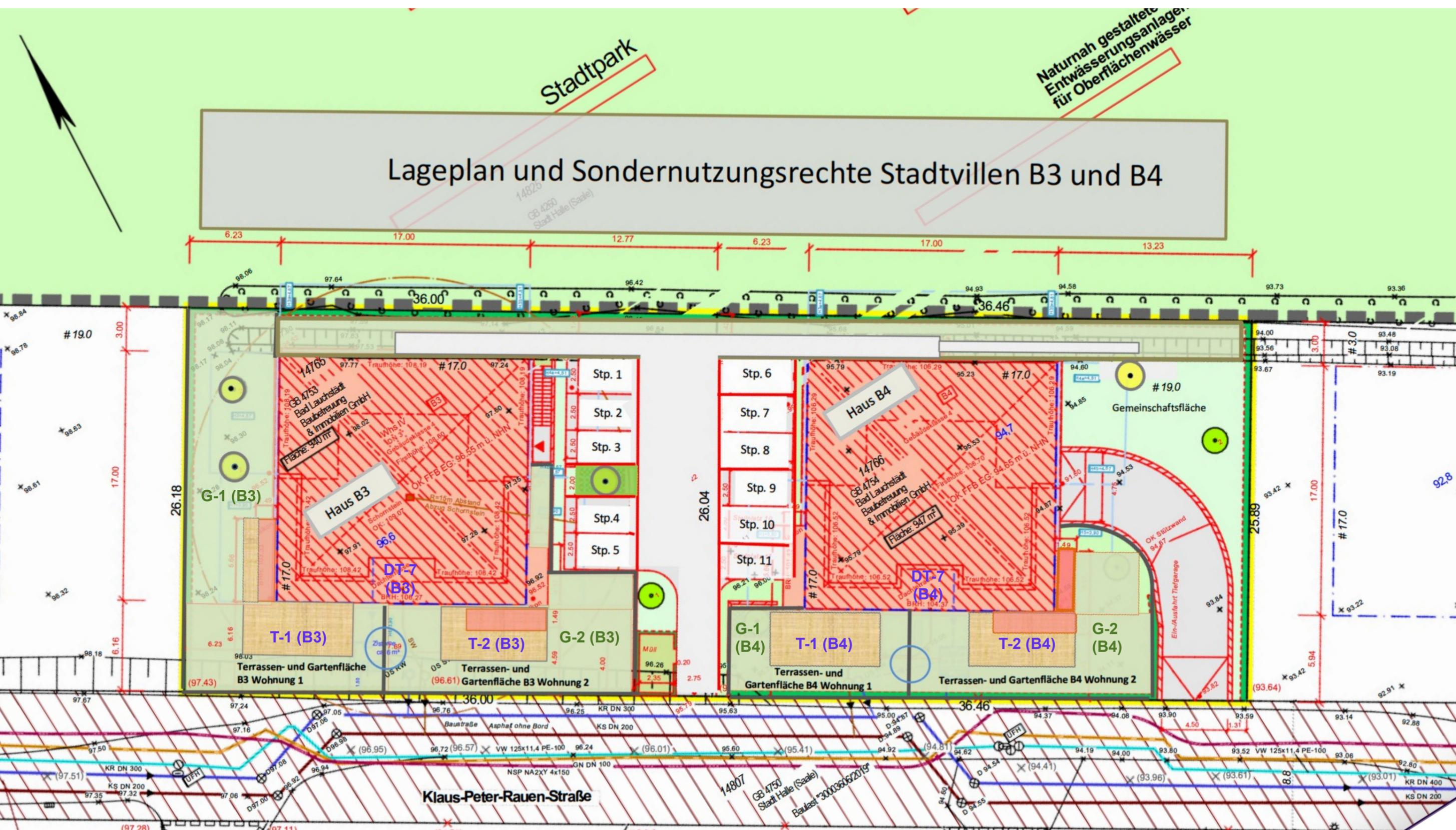


034635-78 10

Lageplan und Sondernutzungsrechte Stadtvillen B3 und B4

Stadtpark

Naturnah gestaltete
Entwässerungsanlage
für Oberflächenwasser



Klaus-Peter-Rauen-Straße

14807
GB 4750
Stadt Halle (Saale)
Baukast 300036062019

Anlage 2 Pläne (vorläufig)

1. Grundrisse
 - a. Kellergeschoss Haus B3
 - b. Kellergeschoss/TG Haus B4
 - c. Erdgeschoss Haus B3 und B4
 - d. 1. Obergeschoss Haus B3 und B3
 - e. 2. Obergeschoss Haus B3 und B4
 - f. Penthouse Haus B3 und B4

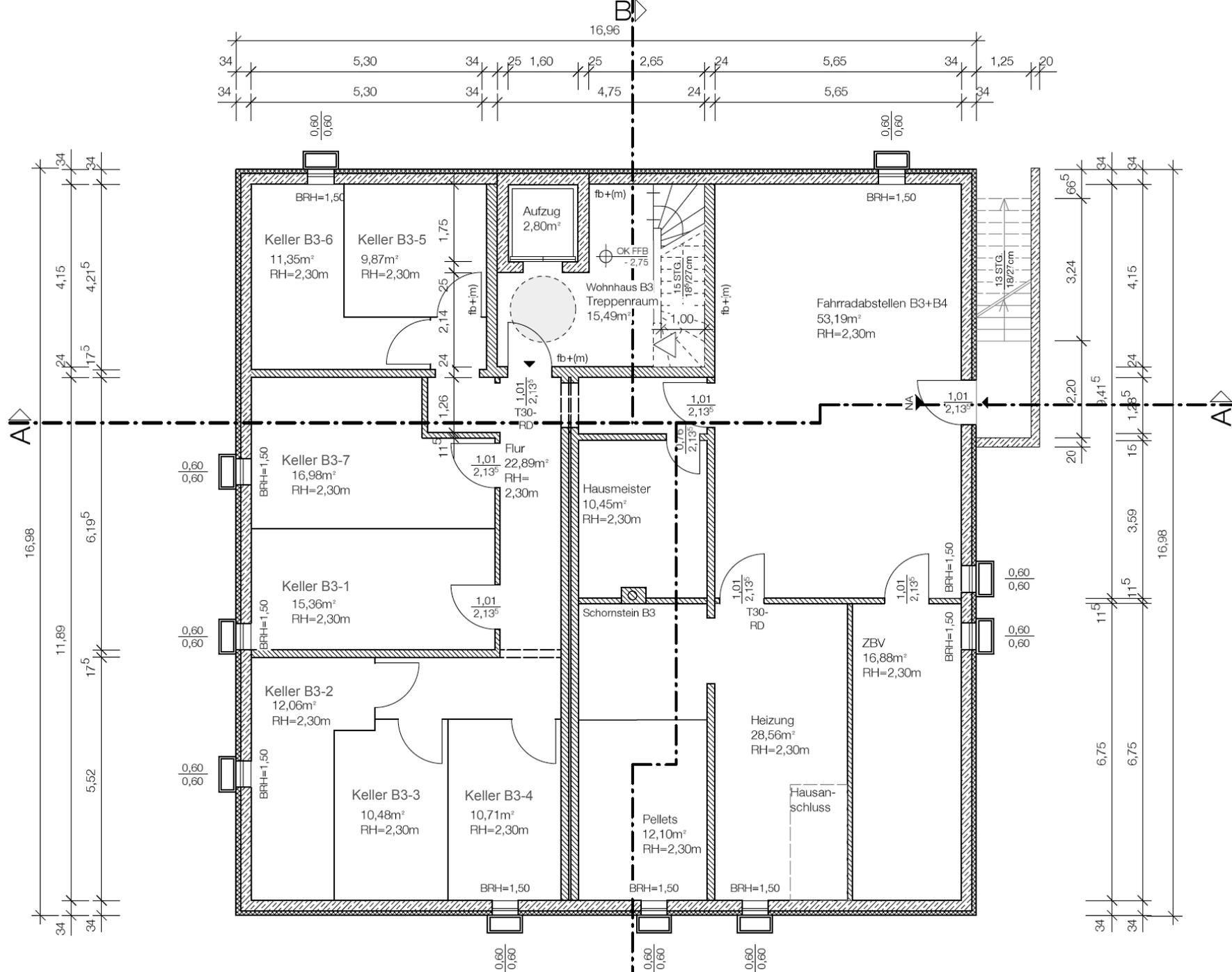
2. Ansichten (Haus B3 und/oder B4)
 - a. Ansicht Süd (Gehweg, Parkbuchten, Straße)
 - b. Ansicht Ost
 - c. Ansicht Nord (öffentliches Grünes Dreieck)
 - d. Ansicht West

3. Schnitte (Haus B3 und/oder B4)
 - a. Schnitt A-A
 - b. Schnitt B-B

Anlage 3

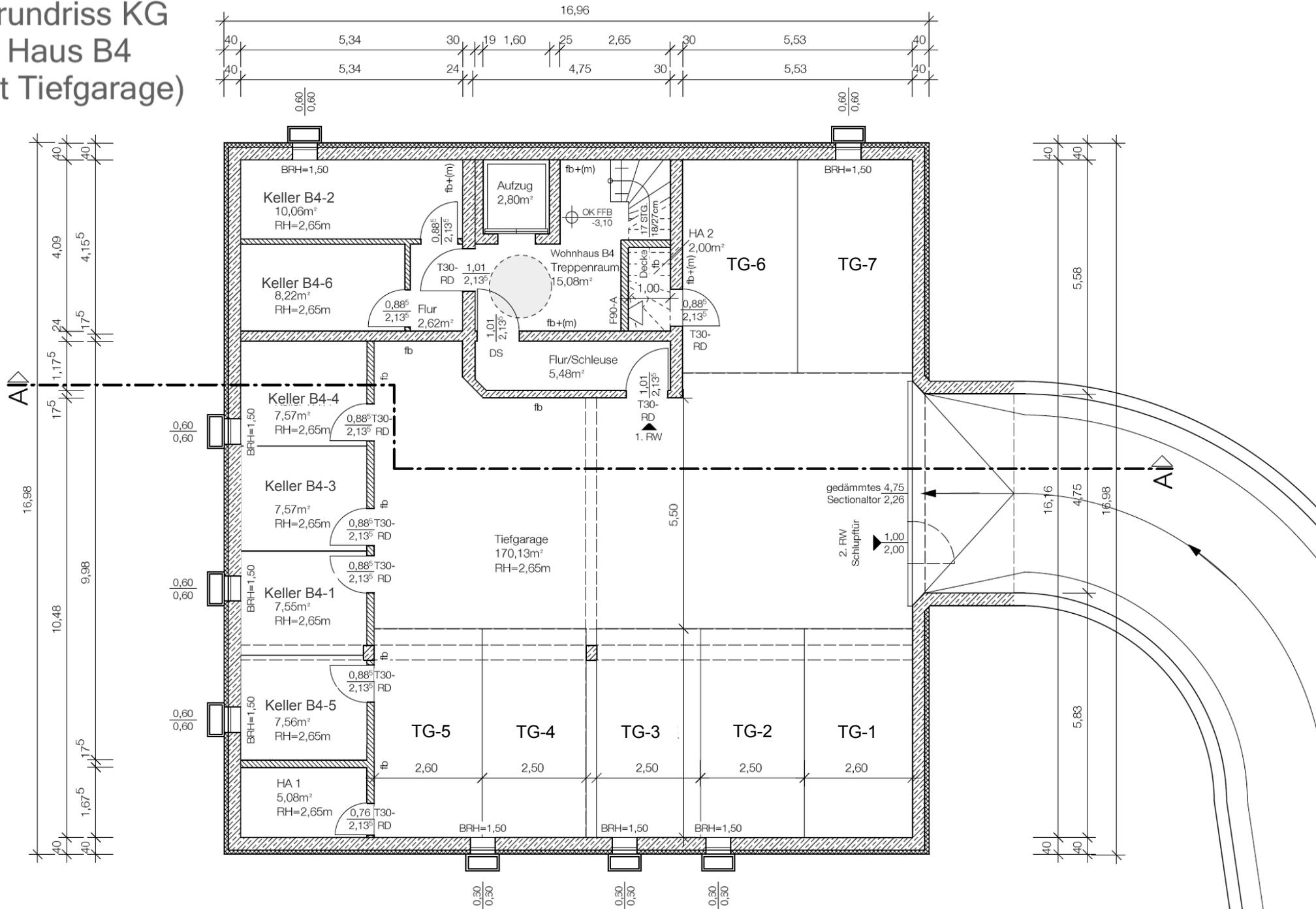
Lageplan (Außenanlagen) mit Sondernutzungsrechten

Tiefgarage B4 mit Sondernutzungsrechten an TG Stellplätzen

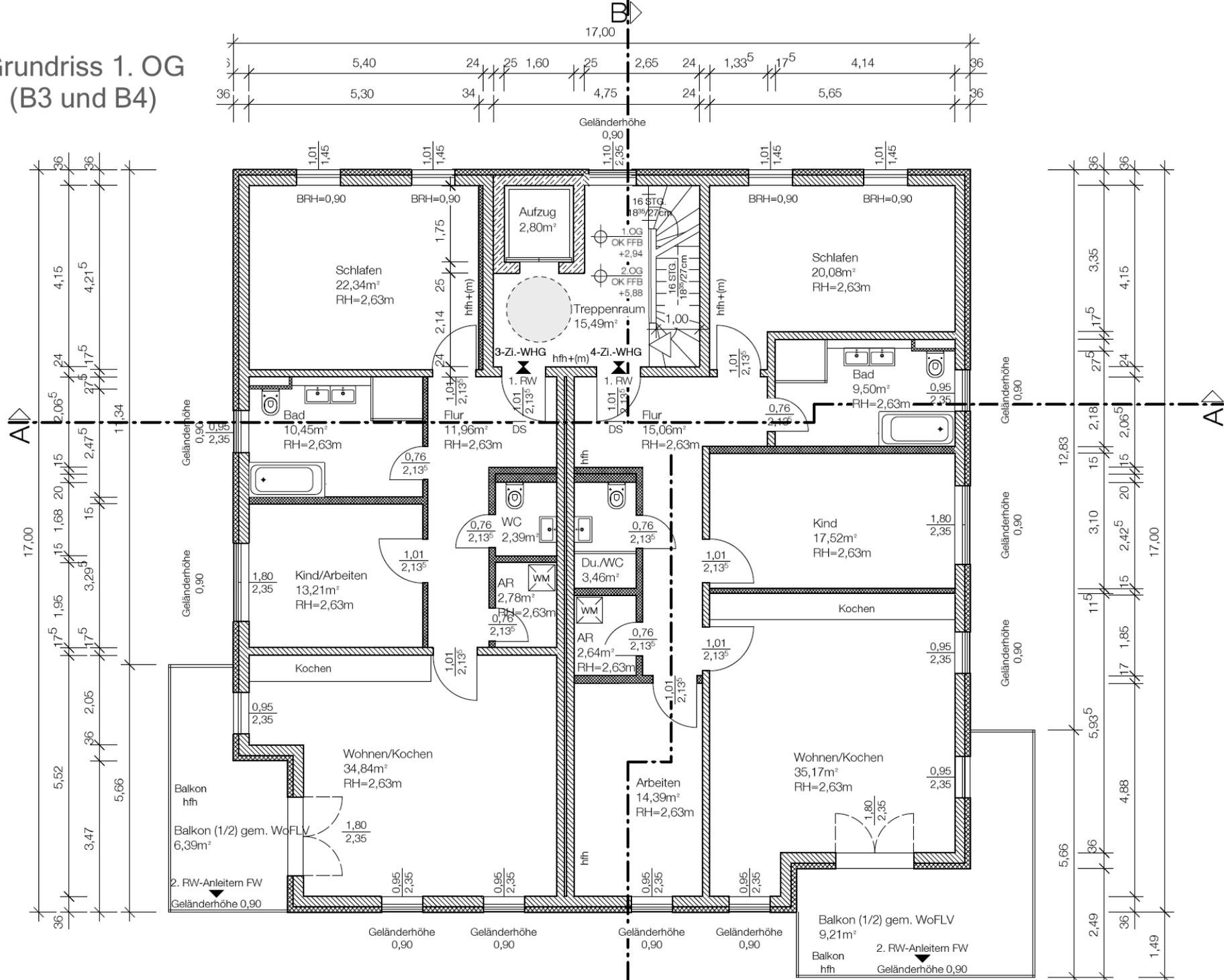


Grundriss KG Haus B3

Grundriss KG Haus B4 (mit Tiefgarage)



Grundriss 1. OG (B3 und B4)



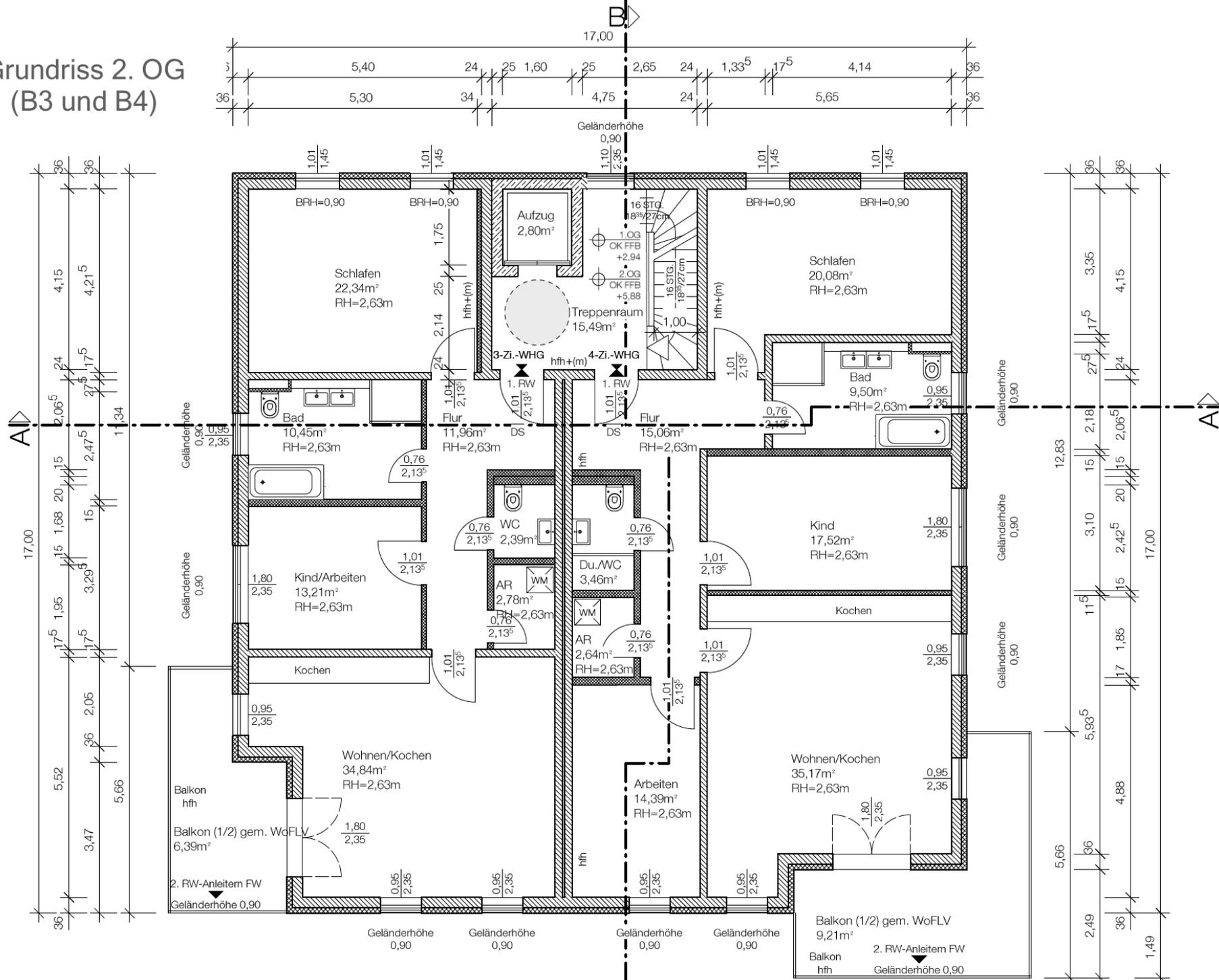
3-Zi.-WHG
97,97m² ohne Balkon
104,36m² mit Balkon

Wohnung B3-3 bzw. B4-3

Wohnung B3-4 bzw. B4-4

4-Zi.-WHG
117,82m² ohne Balkon
127,03m² mit Balkon

Grundriss 2. OG (B3 und B4)



3-Zi.-WHG
97,97m² ohne Balkon
104,36m² mit Balkon

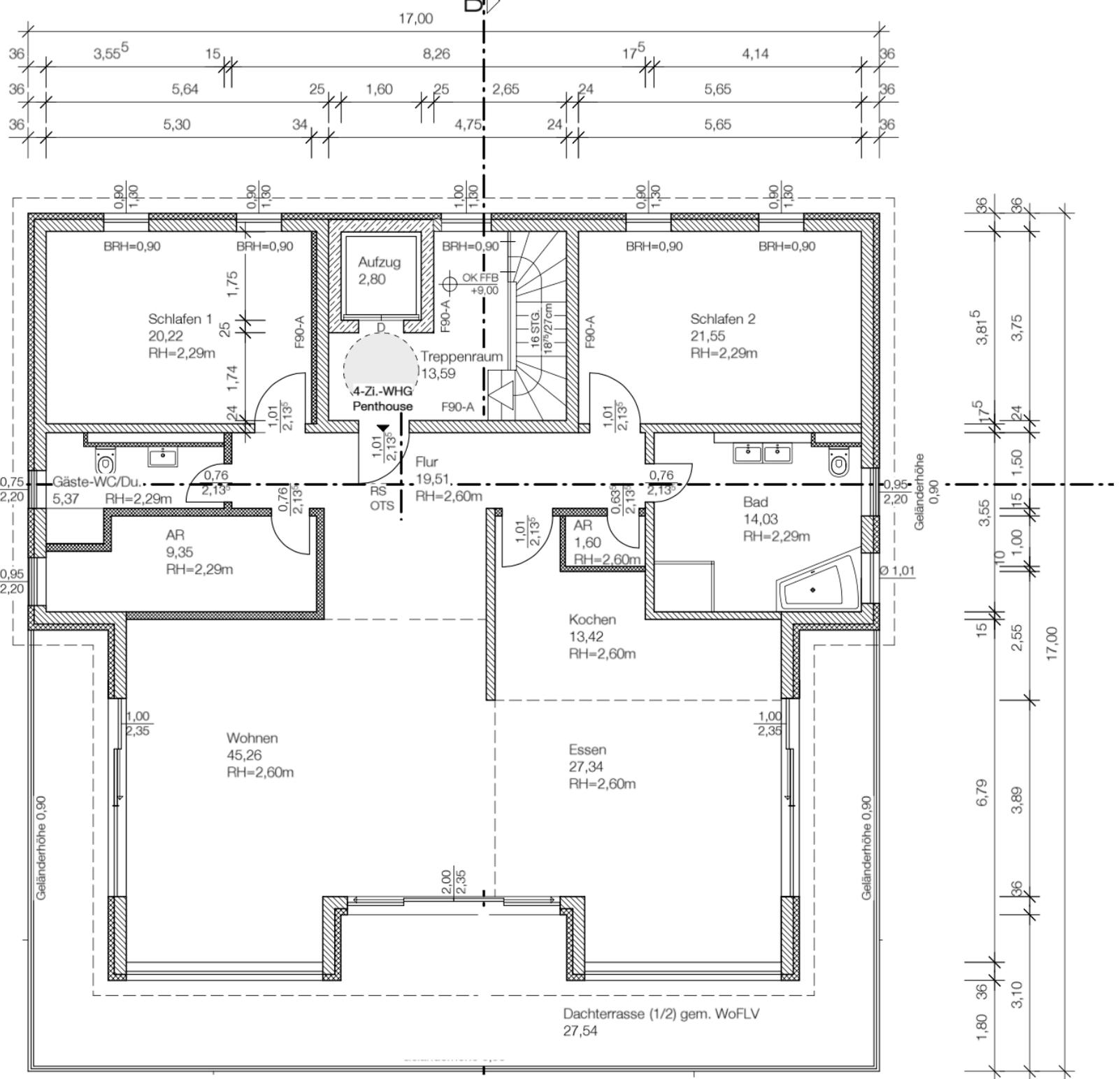
Wohnung B3-5 bzw. B4-5

Wohnung B3-6 bzw. B4-6

4-Zi.-WHG
117,82m² ohne Balkon
127,03m² mit Balkon

Penthouse (B3 / B4)

205,0 qm



**Wohnung B3-7
bzw. B4-7
(3. OG
Penthouse)**

Ansicht Südseite (B3 und B4)



Ansicht Ostseite B3 (B4 analog ohne Kellerabgang)



Ansicht Nordseite (B3 und B4)



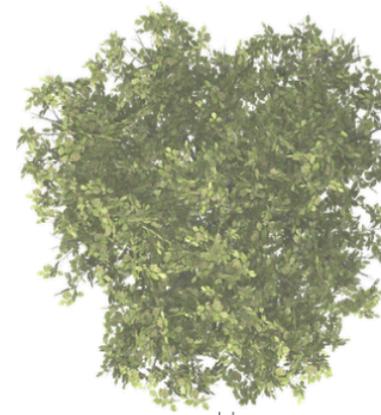
Briefkastenanlage

Ansicht Westseite (B3 und B4)





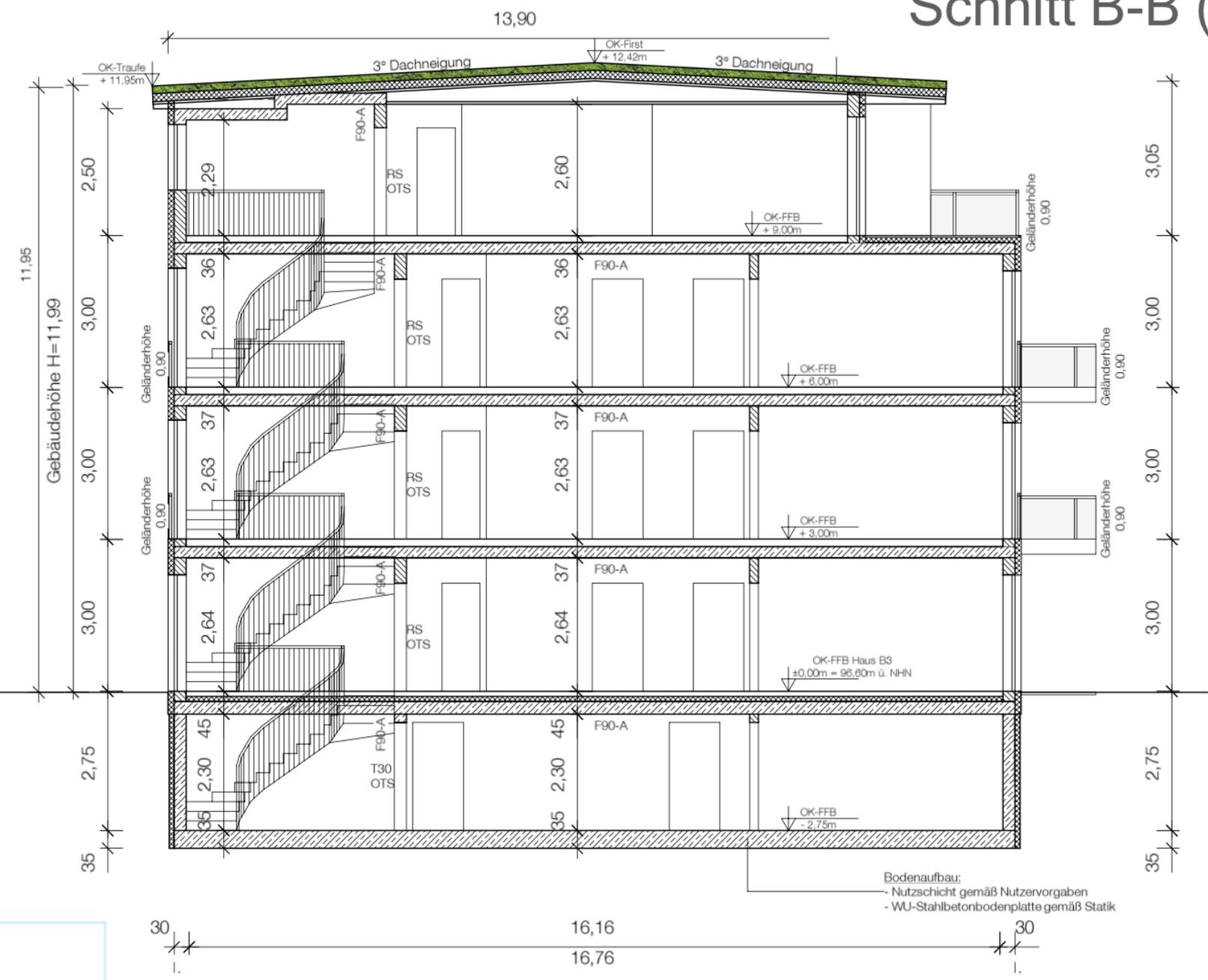
Schnitt A-A (B4)



93,82m ü. NHN

Bodenaufbau:
 - Nutzschrift gemäß Nutzervorgaben
 - WU-Stahlbetonbodenplatte gemäß Statik

Schnitt B-B (B3 und B4)



Baubeschreibung

Neubau von zwei Stadtvillen „Am Grünen Dreieck“

14 Eigentumswohnungen 104 bis 205 m²

Klaus-Peter Rauen-Str. 16-18, 06120 Halle/Saale

| | |
|---|----|
| 1. Planung | 2 |
| 2. Außenanlagen und Erschließung | 2 |
| 3. Kellergeschoss bzw. Tiefgarage | 3 |
| 4. Beton- und Maurerarbeiten | 3 |
| 5. Terrassen, Loggia/Balkone und Dachterrasse | 4 |
| 6. Zimmerer-, Dachdeck- und Spenglerarbeiten | 4 |
| 8. Innenputz und Trockenbauarbeiten..... | 5 |
| 9. Fenster und Türen..... | 5 |
| 10. Heizungsanlage und Estrich..... | 6 |
| 11. Sanitär | 7 |
| 12. Elektroinstallation | 7 |
| 13. Wand- und Bodenbeläge..... | 9 |
| 14. Treppenhaus und Aufzug | 10 |
| 17. Bauüberwachung und Wartung..... | 10 |



1. Planung

Auf zwei Grundstücken mit 947 bzw. 940 m² wird jeweils eine Stadtvilla mit 7 Eigentumswohnungen errichtet. Das Mehrfamilienhaus B3 wird mit einem Keller und einem auch von außen zugänglichen Fahrradabstellraum mit einer Fläche von 53 m² ausgestattet, den die Bewohner beider Häuser nutzen können. Das Haus B4 wird mit Tiefgarage (7 Stellplätze) gebaut.

Die 4-geschossige Stadtvilla (3 Vollgeschosse zzgl. Penthouse) unterteilt sich jeweils in drei 3-Zimmer-Wohnungen mit 104 – 111 m² Wohnfläche, drei 4-Zimmer-Wohnungen mit 127 bis 130 m² sowie eine Dachterrassen-Penthouse-Wohnung mit 205 m² Wfl. (als 4-Zimmerwohnung geplant und als Sonderwunsch auf 5 Zimmer erweiterbar).

Der Zugang der Wohnungen ist jeweils barrierefrei und sowohl vom Erdgeschoss als auch direkt vom Keller bzw. von der Tiefgarage aus über einen Fahrstuhl erreichbar.

Der Bauausführungen werden die DIN-Vorschriften und die behördlichen Auflagen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zu Grunde gelegt. Die Außenanlagen und die Erschließung, der Rohbau sowie der schlüsselfertige Ausbau des Hauses unterteilen sich in folgende Einzelbereiche:

2. Außenanlagen und Erschließung

Das Grundstück liegt in oberster Reihe des neu erschlossenen Baugebietes „Am grünen Dreieck“ in Heide-Süd. Dadurch ist, vor allem in den oberen Geschossen, ein sehr guter Ausblick über verschiedene Stadtteile von Halle bis zum Naherholungsgebiet bis Dölauer Heide möglich. Die nördliche Grundstücksgrenze (Eingangsseite und vorrangige Ausrichtung der Schlafzimmer) geht direkt in das „Grüne Dreieck“ mit großzügigen Grünanlagen über.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Zwischen den Häusern erfolgt die Zufahrt zu den Außenstellplätzen und der Zugang zur fußläufigen Verbindung zum jeweiligen Hauseingang.

Der Müllplatz und die Gemeinschafts-Rasenfläche oberhalb der TG-Zufahrt werden gemeinschaftlich genutzt.

Die Wohnungen beider Häuser sowie die Sondernutzungsrechte (Garten, Dachterrasse und Stellplätze außen sowie Tiefgaragenstellplätze) sind in einer gemeinsamen Wohnungseigentumsgemeinschaft zusammengefasst

Der Gartenbereich im südlichen Teil des Grundstücks steht den beiden Erdgeschoss-Wohnungen zur jeweiligen alleinigen Nutzung zur Verfügung. Die Gartenfläche im nord-östlichen Bereich kann von allen Eigentümern genutzt werden.

Die Grundstücksgrenzen werden mit Hainbuchen- oder Liguster-Hecken eingefasst, die auf einer Höhe von max. 80 cm gehalten werden. Auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche und an der Zufahrt zu der Tiefgarage bzw. zu den Stellplätzen, werden einheimische Sträucher angepflanzt. Gemäß Auflage der Stadt werden 6 Bäume gepflanzt, davon 4 auf gemeinschaftlichen Flächen und 2 im Gartenbereich der Wohnung B4-1.

Der über ein Sondernutzungsrecht zugeordnete Gartenbereich der Erdgeschosswohnungen erhält einen Mutterbodenauftrag in einer Stärke von 20 bis 30 cm, der gefräst und mit Rasen angesät wird; außerdem werden die Hecken entlang der Grundstücksgrenze und die beiden o.g. Bäume gepflanzt. Weitere Anpflanzungen in diesem Bereich können in Abstimmung mit der Hausverwaltung durch die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen vorgenommen werden.

Die Regen- und Schmutzwasserversorgung wird neu verlegt und an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Pro Haus wird eine Zisterne eingebaut, über die die Dachentwässerung des Hauses geleitet wird. Die Zisterne kann von den Erdgeschosswohnungen zur Gartenbewässerung mit eigenen Ansaugpumpen genutzt werden. Die Versorgungsanschlüsse für Trinkwasser, Elektro und Kabelfernsehen (gleichzeitig auch für Telekom/Internet) werden neu bis in das Haus verlegt.

3. Kellergeschoss bzw. Tiefgarage

Der überwiegende Kellerbereich im Haus B4 wird als Tiefgarage genutzt. Für jede Wohnung steht maximal 1 Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der separat verkauft wird. Der Bauträger wird bis zu 2 TG-Stellplätze an Eigentümer der Wohnungen des Nachbarhauses B3 zuordnen.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über eine 90 Grad gedrehte Zufahrt, die zwischen 3,6 und 4,6 m breit ist und aus einem attraktiven Betonpflaster hergestellt wird. Seitlich der Zufahrt verläuft ein schmaler Weg, um auch fußläufig von außen in die Garage zu gelangen, der gleichzeitig als 2. Rettungsweg dient. Die Tiefgarage verfügt über ein laufruhiges Sektionaltor, das über Handsender elektrisch (pro Stellplatz 1 Sender) geöffnet wird. Das Tor ist mit einer Fluchttür ausgestattet.

Für die Wohnungen 1 – 6 (ausgenommen Penthouse-Wohnung) steht jeweils ein Abstellraum zur Verfügung. Darüber hinaus sind im Kellergeschoss ein Zugang vom Treppenhaus bzw. vom Fahrstuhl über eine Schleuse in die Tiefgarage und über 2 kleine Haustechnik-Räume geplant. Die Heizung ist im Nachbarhaus untergebracht (weitere Einzelheiten siehe Pkt. 10.).

Die Tiefgarage bzw. die Kellerräume im Haus B4 erhalten nach Vorgabe des Architekten einen Estrich mit einer Stärke von 5 cm, der tiefgaragengeeignet (inkl. Gefälle u. Entwässerung) ist.

Im Keller des Hauses B3 steht für jede Wohnung dieses Hauses ein Kellerabteil zur Verfügung. Die Kellerabteile werden in beiden Häusern teilweise durch KS-Mauerwerk, teilweise durch eine Aluminium-Blech-Verkleidung mit Lüftungsschlitzen getrennt.

Darüber hinaus wird im Keller Haus B3 die Holzsnitzelheizung mit Pellets-Vorratsraum installiert. Die Heizung versorgt auch das Haus B4 über eine Wärmeleitung (siehe auch Kapitel 10).

Im Keller Haus B3 steht ein kombinierter Hausanschluss- und Hausmeisterraum zur Verfügung, in dem die Zähler bzw. Zähler- und Verteilungsschränke für Elektrik, Trinkwasser, Kabelfernsehen und Internet

installiert werden. Der darüber hinaus im Keller B3 vorgesehene zbV-Raum wird bis zur vollständigen Grundbuchumschreibung auf die Käufer des Hauses B3 vom Bauträger zur Sondernutzung zugeordnet.

Das Kellergeschoss hat jeweils eine lichte Höhe von ca. 2,25 m.

4. Beton- und Maurerarbeiten

Die Gründung des Mehrfamilienhauses erfolgt auf Basis der Statik des Ingenieurbüros Karg GmbH Landsberg und eines Bodengutachtens, das 2021 aktuell erstellt wurde.

Der Keller wird als sogenannte „weiße Wanne“ ausgebildet, d. h. sowohl die Bodenplatte als auch die Kellerwände werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt und wasserundurchlässig abgedichtet. Die Bodenplatte hat eine Stärke von ca. 35 cm. Die Kelleraußenwände erhalten eine zusätzliche Bitumen-Dickbeschichtung bis 60 cm oberhalb der Bodenplatte und eine Styrodur-Wärmedämmung, um Feuchtigkeitsniederschläge von innen an den kalten Kelleraußenwänden zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Kelleraußenwand mit einer Vertikal-Drainage und einem Anschütt-Schutz zusätzlich geschützt.

Die Geschossdecken werden aus Elementdecken mit vorschriftsgemäßer Bewehrung und Ortbeton in einer Rohbaustärke zwischen 22 – 26 cm hergestellt.

Die Außenwände werden in 24er Poroton-Ziegelmauerwerk mit außenliegendem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Sie entsprechen damit den aktuellen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und erreichen gemeinsam mit der nachstehend beschriebenen Ausstattung des Hauses die KfW 55-Vorgaben.

Durch das Ziegelmauerwerk kommt hochwertiges Material mit guten Voraussetzungen für die wohnklimatischen Verhältnisse zum Einsatz.

Die Trennwände zum Treppenhaus bestehen entweder aus 24er verstärktem Poroton-Ziegel, der mit Beton verfüllt wird oder

aus 2-schaligen Beton-Wandelementen und entsprechen den erhöhten Schallschutzanforderungen in diesem Bereich.

Die Wohnungstrennwände zwischen den jeweiligen Drei-Zimmer oder Vier-Zimmer-Wohnungen pro Geschoss werden aus zweischaligem Mauerwerk mit jeweils 17,5er Poroton-Mauerwerk mit dazwischenliegender Mineralwolldämmung (5 – 6 cm) errichtet und bieten damit einen guten Schallschutz.

Die Aufzugschachtwand wird in 25 – 30 cm Stahlbeton ausgeführt. Zur weiteren Verbesserung des Schallschutzes wird zu schutzbedürftigen Räumen ein Knauf W 623 Silentboard einlagig beplankt (oder gleichwertig) eingebaut. Damit werden die Anforderungen nach DIN 4109 Beiblatt 2 übererfüllt.

Die Kellerinnenwände sowie die Wohnungsinnenwände bestehen gemäß den statischen Vorgaben aus 24er, 17,5er oder 11,5er Poroton-Ziegelmauerwerk. Das Mauerwerk wird mit mindestens einer Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Zur individuellen Grundrissgestaltung bzw. zur besseren Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die in den Plänen gekreuzt schraffierten Wände als Trockenbauwände ausgebildet. Diese Wände werden jeweils doppelt mit Gipskartonplatten beplankt.

5. Terrassen, Loggia/Balkone und Dachterrasse

Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über eine Terrasse mit einer Gesamtfläche von ca. 24 m², die mit Terrassenplatten (40 x 40 cm oder 60 x 40 cm) mit veredelter Oberfläche in einem Farbton passend zur Außengestaltung des Hauses belegt und mit ebenfalls farblich passenden Rasenborden eingefasst wird. Die Terrassen sind teilweise 1,50 m tief durch die darüber angeordneten Balkone überdacht.

Die Balkone bzw. Loggien im 1. OG und 2. OG haben eine Fläche von ca. 12,6 m² (3-Zi-Whg.) bzw. 18,5 m² (4-Zi-Whg.) und sind im 1. OG vollständig überdacht. Sie erhalten ebenfalls Terrassenplatten mit einer veredelten Oberfläche, die im Kiesbett oder auf Stelzlagern mit 2-facher Abdichtung und Ablaufrinne verlegt werden.

Die Tragkonstruktion besteht aus einem Schöck-Iso-Korb, die damit technisch vom Außenmauerwerk des Hauses getrennt ist. Die Balkone entwässern in ein Fallrohr, das aus Titanzink mit veredelter Oberfläche ausgeführt wird.

Die Balkone/Loggien sowie die Dachterrasse im Penthouse werden mit einem filigranen Geländer aus V2A-Stahl mit getöntem bzw. satiniertem Sicherheitsglas eingefasst.

Die Dachterrasse auf der Penthouse-Ebene hat eine Fläche von ca. 55 m² (27,5 m² Wfl.) und wird aus dem gleichen Material wie die darunter liegenden Loggien bzw. Balkone erstellt. Der eingerückte Teil der Dachterrasse ist überdacht. Ansonsten wird die Fassade des Penthouses durch einen umlaufenden Dachüberstand von ca. 40 cm geschützt.

6. Zimmerer-, Dachdeck- und Spenglerarbeiten

Die Dachkonstruktion des Penthouses wird als konventionelles Holz-Sparren-Flachdach in hochwertiger Qualität mit einem Dachüberstand von 40 – 170 cm ausgeführt. Die Sparren werden mit einer Holzschalung verkleidet und in weiß gestrichen. Die Sparrenköpfe sind abgeschrägt und gehobelt (filigranes Erscheinungsbild).

Es wird eine Aufsparrendämmung mit einer Stärke von ca. 24 cm WLG 035 eingebaut. Das Flachdach auf dem Penthouse ist als Walmdach mit einer 2,5 %igen Dachneigung geplant. Es erhält eine vorschriftsgemäße Abdichtung einschließlich Dachentwässerung.

Alle Dachrinnen, Fallrohre, Kehlbleche, Abkantungen und sonstige Bauteile bestehen aus Titanzink (im Sichtbereich mit veredelter Oberfläche).

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wird das Dach begrünt.

7. Fassade (Wärmedämmung)

Das Haus wird in einem Wärmedämmverbundsystem als allen Außenseiten (Mauerwerk, Laibung, Sockel bis 50 cm unter OKG sowie auch im Bereich der Kelleraußenwände) gedämmt. Die Dämmung entspricht den Berechnungen des energetischen Konzeptes lt. technischen Mindestanforderungen des KfW-Effizienzhauses 55 und hat eine Stärke von 16 cm. Die Dämmung wird mit einer Armierungsschicht versehen, gespachtelt und mit einem 2 – 3 mm Scheibenputz verputzt.

Unterhalb der Erdgeschossdecke wird der Außenputz durch eine besondere Putzstruktur sowie optisch hervorgehoben und farblich von den darüberliegenden Geschossen abgesetzt. Die Farbgebung des Hauses (eierschalen- bzw. sandsteinfarben) wird mit dem Beratungsgremium Heide-Süd abgestimmt und entspricht damit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

8. Innenputz und Trockenbauarbeiten

Die gemauerten Innenwände werden alternativ mit einem Kalkzementputz und anschließend mit einem glättenden Oberputz oder mit einem Gipsputz geputzt, so dass entsprechend der Wahl des Käufers ein Innenanstrich auch ohne Wandbeläge (siehe Abschnitt 12.) möglich ist.

Der Bereich der Kellerräume bzw. der Tiefgarage wird mit Kalkzementputz geputzt (Kellerräume werden auch teilweise mit einer Stahlblechverkleidung getrennt, um eine bessere Belüftung zu ermöglichen).

Bei den Wohnungen EG bis 2. OG werden die Trennwände zwischen Kinderzimmer und Bad bzw. zwischen Abstellkammern und Flur als Trockenbauständerwände gedämmt und doppelt beplankt mit Gipskartonplatten ausgeführt.

Zur Verkleidung von Installationen kommen vereinzelt weitere Trockenbauwände zum Einsatz. Die Decken im Bad und im Gästewc bzw. im Dusch-Bad werden mit Gipskartonplatten zur Aufnahme von LED-Spots (siehe Elektroinstallation) um 5 bis 8 cm abgehängt (im Fall der Abdeckung von Installationen auch mehr als 8 cm).

9. Fenster und Türen

9.1. Fenster

Die Stadtvilla erhält isolierverglaste hochwertige Kunststoff- oder Aluminiumfenster in Weiß (innen), die entsprechend den Darstellungen in den Plänen einflügelig, doppelflügelig oder als Schiebetür ausgeführt werden.

Die Fenster werden mit einer umlaufenden Gummidichtung in 2-3-Scheiben-Isolierglas (mind. u_g 1,0 W/m²k) eingebaut. Das Bauteil „Fenster“ hat einen max. Wert u_w 1,3 W/m²k, gemäß EnEV-Nachweis des Energieberaters, H. Redlin. Alle Fenster sind mit einer Dreh-/Kippeinrichtung ausgestattet, die bei den Terrassen-, Loggia-Türen und allen „französischen Fenstern“ im Erdgeschoss abschließbar ist. Bei doppelflügeligen Fenstern bzw. Fenstertüren ist der linke Fensterflügel jeweils als Stulpflügel ausgebildet. Bei den Schiebetüren zur Dach-Terrasse können ca. 50 % der Glasfläche komplett aufgeschoben werden.

Alle Fenster in den Wohnungen (ausgenommen Penthouse) sind mit seitlich elektrisch bedienbaren Rollläden aus Aluminium ausgestattet. Auf Wunsch und gegen Mehrpreis kann ein zentrales Zeitschaltssystem für die Rollläden-Bedienung eingebaut werden.

Die Glasflächen im Penthouse erhalten eine Verschattungsanlage, die individuelle Einstellmöglichkeiten bietet und außen vor den Fenstern montiert ist.

Die Anlage ist elektrisch für jede Himmelsrichtung der Glasflächen im Penthouse separat zu bedienen.

Die Innenfensterbänke (Wohn- bzw. Schlafzimmer auf der Ostseite) bestehen aus Marmor (Material gemäß Kundenwunsch, insofern vom Baufortschritt her möglich). Die Außenfensterbänke bestehen aus poliertem Granit mit einer Stärke von 3 cm.

Die „französischen Fenster“ zur Ost-, West- und Süd-Seite erhalten ab dem 1. OG eine Absturzsicherung aus einer filigranen Stahlkonstruktion, die im zur Fassade passenden Farbton pulverbeschichtet wird.

9.2. Haustür

Die Haustür besteht aus einer hochwertigen Aluminiumkonstruktion (Sicherheitsklasse RC 3), die beschichtet ist. Sie erhält eine Füllung aus Sicherheitsglas und Edelstahl-türbeschlägen.

Neben der Haustür im Aufgangsbereich zur Treppe wird eine Briefkastenanlage eingebaut, die für jede Wohnung von innen und von außen zu bedienen ist. Alternativ kann diese im Außenbereich angeordnet werden.

Oberhalb der Haustür wird ein Glasvordach mit einer Aluminium- oder Edelstahlkonstruktion mit einer Tiefe von ca. 75 cm installiert.

Der Weg vom Parkplatz über den Vorgartenbereich bis zur Haustür wird beleuchtet.

9.3. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren haben Rohbaumaße von 1,0 m (B) x 2,12 m (H). Sie werden als Sicherheitstüren mit Innenverstärkung und Türblättern aus Vollspan mit Bodenanschlag (Sicherheitsklasse RC3, Schallschutz SSK2, 37dB, Klimaklasse II) ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren sind rauchdicht und gemäß Auflage selbstschließend. Die Oberfläche ist matt-weiß gestrichen bzw. lackiert.

Die Wohnungseingangstüren erhalten ein Sicherheitseinsteckschloss mit Profilzylinder (Schließanlage) und Edelstahlbeschlägen.

9.4. Innentüren

Die Innentüren zu den Wohnräumen, Bädern und Abstellkammern haben durchgängig eine Höhe von 2,12 m (Rohbaumaß – Breite entsprechend Grundrissen). Die Türblätter schließen bündig mit den Zargen ab. Die Innentüren bestehen aus einem Röhrenspansteg-Türblatt und einer dazu passenden Zarge. Türblatt und Zarge bilden durch die Flächenbündigkeit eine harmonische Einheit.

Die Innentüren erhalten ein Einsteckschloss mit Edelstahldrückergarnitur und umlaufender, farblich angepasster Gummidichtung.

10. Heizungsanlage und Estrich

10.1. Heizungsanlage

Die Häuser B3 und B4 erhalten gemeinsam eine Zentralheizung (in B3) als wartungs- und geräuscharme Holzschnitzelheizung, die im Keller einschließlich Lagerraum für Holzpellets installiert wird.

Der Speicherraum ist so ausgelegt, dass unter üblichen klimatischen Bedingungen 2 Füllungen pro Jahr ausreichen. Die Beschickung erfolgt automatisch, die Entleerung 2-3 x pro Jahr im Rahmen der Wartung. Die Anlage ist geräuscharm und effizient; sie deckt die Voraussetzungen für den Einsatz von erneuerbaren Energien ab, die in einem Neubau gefordert wird und führt damit zur Einstufung des Hauses gemäß den KfW-55 EE-Bedingungen.

In den Wohnungen des gesamten Hauses wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Diese ist individuell pro Raum regelbar.

In den Bädern und im Dusch-Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Speicher vom Keller aus mit Zirkulationsleitung in jede Wohnung.

Die Wohnungen erhalten jeweils einen Wärmemengendurchflusszähler, der den exakten Energiebedarf von Warmwasser bzw. Heizungswärme ermittelt.

10.2. Estrich

Innerhalb der Wohnung wird ein Anhydrit- oder Zementestrich mit einer Stärke von 5 – 6 cm verlegt. Im Erdgeschoss wird unter diesen eine Wärmedämmung gemäß EnEV-Nachweis des Energieberaters eingebaut, welche unterhalb der Elemente zur Aufnahme der Fußbodenheizung verlegt wird.

In den Obergeschossen wird eine Trittschalldämmung mit einer Stärke von ca. 3 cm verlegt. Der Estrich wird jeweils einschließlich Folie, Randdämmstreifen sowie bei größeren Flächen mit zusätzlichen Dehnungsfugen eingebaut.

11. Sanitär

Die Grundinstallation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt mit Stahl- oder Kunststoffleitungen. Abwasserleitungen bestehen aus HT-Rohren mit einer Entlüftung gemäß DIN über Dach. Die Leitungen werden entsprechend der EnEV wärme- bzw. schallgedämmt. Deckendurchbrüche werden entsprechend den baulichen Auflagen abgeschottet.

Die Trinkwasserinstallation erfolgt nach DIN 1988 und DIN 2440; die Abwasserinstallation nach DIN 1986.

In den jeweiligen Bädern bzw. im Gäste-WC und in den Abstellräumen werden folgende sanitäre Anlage eingebaut:

Gäste-WC (3-R-Whg.) bzw. Dusch-Bad (4-R-Whg.)

- 1 Dusche 145 x 80 über die Gesamtbreite des Raumes; bodengleich mit V2-A Ablauf Duschabtrennung aus Echtglas mit Schwingtür; Thermostatmischbatterie in Hinterwandinstallation; Wellness-Duschsystem mit Kopfbrause und separater Handtusche (gilt für 4-R-Whg.).
- 1 WC mit Einbauspülkasten in Vorwandinstallation (mit zusätzlicher Ablage) Drückergarnitur des Spülkastens für unterschiedliche Wassermengen
- 1 Waschbecken 60 bis 65 cm im Rechteckdesignformat mit Einhebelarmmischbatterie

Badezimmer

- 1 Doppelwaschtischanlage bzw. alternativ 2 einzelne Waschbecken im Rechteckdesignformat mit Einhebelarmmischbatterie (Gesamtpreis € 700,00 brutto Endkunde). Auf Wunsch des Käufers können alternative Waschtischanlagen gegen Verrechnung des vorgenannten Preises eingebaut werden.
- 1 großzügige vollständig eingemauerte Badewanne (ca. 180 x 80) mit Einhebelarmmischbatterie in Hinterwandinstallation und Schlauchbrause – bestehend aus Acryl in weiß; die Badewannenanlage wird komplett eingefliest und erhält eine

seitliche Ablage (alternativ sind alleinstehende Badewannenanlagen gegen Verrechnung von Mehr- und Minderpreisen möglich).

- 1 bodengleiche vollständig geflieste Dusche ca. 110 x 120 cm; entsprechend Gestaltung des Badezimmers mit Edelstahl Rinnenablauf inkl. Regen-Brause (über Kopf und separater Handdusche mit Einhebelarmmischbatterie in Hinterwandinstallation; Duschabtrennung bzw. Duschtür in Echtglas).
- 1 WC mit Einbauspülkasten in Vorwandinstallation mit zusätzlicher Ablage und mit Dosierungsmöglichkeit der Wassermenge.

Es werden hochwertige Badarmaturen (Grohe oder gleichwertig) eingesetzt. Alle sanitären Anlagen werden mit dauerelastischem Silikonmaterial verfugt.

Abstellraum

Anschluss für Waschmaschine mit Edelstahlablaufgarnitur einschließlich Geruchsverschluss und Zuführung von Kalt- und Warmwasser. Der Raum wird mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Küche

Boden- oder Wandeinlauf sowie Kalt- und Warmwasseranschluss und/oder Koch/Essbereich gemäß individueller Küchenplanung des Käufers.

12. Elektroinstallation

Das Mehrfamilienhaus erhält einen Hausanschluss mit einer Zählereinrichtung, die im Hausanschlussraum des Kellergeschosses montiert wird. Zusätzlich wird in dem Zählerkasten eine Zählereinrichtung pro Wohnung und für die Gemeinschaftsflächen montiert.

Das Haus erhält einen Kabelanschluss für alle Wohnungen.

Im Kellerbereich und in der Tiefgarage (ausgenommen Treppenhaus) sowie in den Abstellräumen des Außenbereiches wird eine Auf-Putz-Installation mit Leuchtmitteln eingebaut und an den Gemeinschaftszählern

bzw. die individuellen Keller an den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.

Im Bereich der Haustür wird eine zentrale Klingelanlage (Edelstahl mit beleuchteten Namensschildern) einschließlich Videoanlage und Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion eingebaut.

Das Treppenhaus wird indirekt beleuchtet und erhält LED-Leuchten oberhalb der Treppenstufen. Vor dem Fahrstuhl wird eine zusätzliche LED-Leuchte angebracht.

Auf Wunsch und gegen Mehrpreis können die Wohnräume mit einer App bzw. Multimediasteuerung ausgestattet werden.

Es werden Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Vorschriften eingebaut.

Die Elektroausstattung innerhalb der Wohnungen wird individuell mit dem Käufer abgestimmt und geht von folgenden Installationen aus:

Arbeits-, Kinder und Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass pro Raum
- bis zu 2 Wandauslässe pro Raum (insoweit noch vom Baufortschritt her möglich).
- 4 Steckdosen pro Raum (davon bis zu 2 Doppelsteckdosen)
- 1 Datendose je Raum (vorbereitet)

Flur

- 2 Deckenauslässe oder auf Wunsch gegen Mehrpreis integrierte Flurbeleuchtung
- Wechsel-Tasterschaltung neben den Türen
- 2 Steckdosen,

Esszimmer/Küche

- 2 Deckenauslässe oder alternativ 2 Bodenauslässe (gemäß Baufortschritt)
- 1 Wand oder Bodenanschluss für Herd
- 1 Auslass für Dunstabzug u. a. 2,15 m

- 2 Boden- oder Wandsteckdosen für Kühlschrank

- 1 Steckdose für Geschirrspüler

- 3 dreifach Steckdosen

- 2 Doppelsteckdosen

- ggfs. schaltbare Steckdosen (Sonderwunsch)

- 1 Datendose (vorbereitet)

Wohnzimmer

- 1 Deckenauslass

- bis zu 2 Wandauslässe (je nach Baufortschritt)

- Tasterschaltung

- 1 Datendose

- 5 Doppelsteckdosen

- ggf. schaltbare Steckdosen (Sonderwunsch)

Bad bzw. Dusch-WC

- 2 feuchtraumgeeignete Steckdosen

- 1 Wandauslass

- 1 Deckenauslass bzw. abgehängte Decke Downlights/LED-Spots - feuchtraumgeeignet

Abstellraum

- 1 Dose für Waschmaschine
- 1 Dose für Trockner
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Deckenauslass mit Schalter

Terrasse

- 2 von innen und/oder außen schaltbare Wandauslässe für Beleuchtung

- 2 Steckdosen

- Dachterrasse Penthouse 4, davon 2 von innen schaltbaren Steckdosen

- 1 Anschluss für elektrische Markise

Sonstiger Außenbereich

- 1 Anschlüsse für Gartenstrahler mit Schal-
tung von der Erdgeschosswohnung
- allgemein: Bewegungsmelder mit Wege-
lampen oder Spots

13. Wand- und Bodenbeläge

Der Käufer kann aus den nachfolgend empfohlenen Wand- bzw. Bodenbelägen auswählen:

13.1. Wohnräume

Wände

In einer guten Putzqualität geputzte Wandflächen bzw. gespachtelte Trockenbauflächen mit einem Anstrich in abgetönter Farbe nach Wahl des Bauherrn (Pastellfarben hell); alternativ Glasfasertapete gemäß Muster, jeweils mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Decken

Gespachtelte Elementdecken, wo notwendig mit Malerflies oder gespachtelte, abgehängte Gipskartondecken mit Dispersionsanstrich in weiß oder Wandfarbe (2 x gestrichen).

Boden

3-Schicht- oder Fertigparkett gemäß Muster-
auswahl, Fußbodenheizung geeignet (Materialpreis einschließlich Sockelleiste bis € 60,-/m² inkl. 19 % MwSt.).

Alternativ werden im Bereich Flur, Küche, Ess-/Wohnzimmer Fliesen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu € 40,-/m² inkl. 19 % MwSt. sowie einschließlich Sockel, Bordüren, Sonderfliesen usw.) verlegt (größere Fliesen als Sonderwunsch gegen Mehrpreis möglich).

Alternativ Teppichbeläge oder sonstige Bodenbeläge in allen Wohnräumen mit einem Materialpreis von bis zu € 45,-/m² inkl. 19 % MwSt. und einschließlich Sockel- oder Randleisten.

Bei Sonderwünschen mit aufwendigerer Verlegung ist der übersteigende Verlegepreis vom Käufer zu tragen.

13.2. Küche

Decken und Wände

Alle nicht gefliesten Wandbereiche sowie Deckenbereich siehe 13.1.

Boden

Fliesengröße 30 x 60 cm; Materialpreis bis € 35,-/m² einschließlich 19 % MwSt. und Sockelfliese bzw. Sonderfliesen

Fliesenspiegel:

bis zu 10 m² Gesamtfläche; Fliesengröße bis 30 x 60 cm; Materialpreis € 35,-/m².
Mindermengen werden nicht verrechnet

13.3. Bäder und Gäste-WC

nicht geflieste Wände und Decken siehe 13.1.

Boden

Fliesengröße 30 x 60 cm; Materialpreis bis € 40,-/m² einschließlich 19 % MwSt. und Sockelfliese bzw. Sonderfliesen

Wände

Fliesenhöhe bis max. 2,15 m (Dusche/Tür); Fliesengröße bis 30 x 60 cm; Materialpreis für Wandfliesen bis € 35,-/m² einschließlich 19 % MwSt.; Bordüre oder Sonderfliesen; Kantenabschlüsse (z. B. eingeflieste Vorwandinstallation) sind im m²-Preis enthalten, die Fliesen erhalten zum Übergang Putz eine Edelstahlabschlussleiste.

Dusch-Bad bzw. Gäste-WC:

Wände im Bereich Waschbecken und WC werden bis ca. 1,30 m Höhe gefliet (im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von 2,10 m); Fliesengröße und Materialpreise siehe Bad. Evtl. Mindermengen werden nicht verrechnet.

Bei Sonderwünschen mit aufwendigerer Verlegung, z. B. größeres Fliesenformat ist der übersteigende Verlegepreis vom Käufer zu tragen.

14. Treppenhaus und Aufzug

Es wird ein maschinenraumloser Personenaufzug nach EN 81 der Fa. OTIS GeN2 Comfort/450 kg/6 Personen (oder gleichwertig) eingebaut. Der Aufzug erhält einen getriebelosen Synchronantrieb mit Permanentmagneten, welcher platzsparend im Schachtkopf montiert wird. Die Türen werden als Teleskopschiebetüren eingebaut. Die hochwertige Innenausstattung bzw. die Optik des Aufzuges werden an das Treppenhaus angepasst.

Natursteinarbeiten

Das Treppenhaus wird mit Marmor oder Granit belegt und damit hochwertig ausgestattet.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über eine indirekte Treppenbeleuchtung auf ca. 30 – 50 cm Höhe sowie durch indirekte Lampen oder eingebaute Down Lights, die über Bewegungsmelder oder Taster mit Zeitschaltuhr gesteuert werden.

Zur Belichtung des Treppenhauses erhalten alle Ebenen ein Fenster im Bereich des Treppenaufgangs neben dem Fahrstuhlschacht.

17. Bauüberwachung und Wartung

Die Bauausführung erfolgt durch Bau- und Handwerksbetriebe, die sich bei anderen Bauvorhaben des Initiators (LBI GmbH) bereits bewährt haben.

Neben der Bauüberwachung des Projektleiters werden Baufortschritt und Qualität der Ausführung regelmäßig durch den Initiator selbst überprüft.

Vor Übergabe der Eigentumswohnungen erfolgen eine Grundreinigung von Fliesen, Bodenbelägen und Fenstern sowie eine Endreinigung der sanitären Objekte.

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen oder durch gesetzliche Bestimmungen bedingt sind bzw. die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer oder baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Die Ausführungen des notariellen Kaufvertrages haben Vorrang vor dieser Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor den Grundrissen, Ansichten und Lageplänen. Dies gilt auch für die eventuell in den Grundrissen gezeigten Varianten. Möblierungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Bei der Wohnflächenberechnung wurden die Terrassen im Außenbereich mit $\frac{1}{4}$, die überdachten Terrassen sowie die Loggien und Dachterrassen mit $\frac{1}{2}$ der tatsächlichen Fläche in Ansatz gebracht.

Die im Kaufvertrag genannten Gewährleistungsfristen setzen bei Bestandteilen bei der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie sonstigen technischen oder beweglichen Anlagen voraus, dass innerhalb der Gewährleistungszeit Wartungsverträge mit den bauausführenden Firmen abgeschlossen werden.

Kleine Haarrisse v.a. an Materialübergängen aufgrund von Schwindungen und üblichen Setzungen (z.B. Trockenbau/Putz am Stoß mit Acrylfuge oder Sockelleiste/Bodenbelag) sind keine Gewährleistungsmängel. Bei sonstigen beweglichen Teilen bzw. bei Teilen, die der Witterung oder besonderer Beanspruchung ausgesetzt sind (z. B. Holzteile im Außenbereich, Türen, Fenster, Parkett- und Teppichböden sowie Silikon- und Acrylfugen) wird vorausgesetzt, dass die bei der Abnahme übergebenen Pflegehinweise beachtet und eingehalten werden.

Stand: 07.03.2022
BvR-AB/L.B.I. GmbH