Die Baubeschreibung

Stand: 13.03.2023

Bauvorhaben: **Residenz Andernacher Straße 22 – Neubau von 10 Eigentumswohnungen in Koblenz, Andernacher Straße**

Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden unter der Bodenplatte zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg bis zum Hauptkanal geführt. Regen- und Drainagerohre werden ebenfalls an die Hauptleitung angeschlossen. Die Ausführung erfolgt gemäß der behördlichen Angaben in Trenn- oder Mischsystem.

Fundamente und Bodenplatte

Die Bodenplatte/soweit erforderlich Fundamente werden in Beton gemäß statischen Erfordernissen und frostfrei auf einer Schottertragschicht ausgeführt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder eingebaut. Erdaushub (Bodenklassen 3 bis 5) für die Herstellung der Gründung und der Rohrgräben.

Decken

Die Decken über dem Erdgeschoss, dem 1.-4. Obergeschoss sowie in Teilen des Dachgeschosses werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die obere Begrenzung des Galeriegeschosses sowie Teile des Dachgeschosses bildet die Satteldachkonstruktion. Sie wird nach den Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet.

Außen- und Innenwände im Erdgeschoss sowie der Ober- und Dachgeschosse

Außenwände aus 20,00 - 24,00 cm starken Kalksandsteinen oder Beton. Tragende Innenwände aus 15,00 – 25,00 cm starken Kalksandsteinen oder Beton. Wohnungs- und Treppenhauswände in Kalksandsteinen oder Beton entsprechend dem Schallschutz. Nichttragende Innenwände aus 10 cm starken Vollgipswandbauplatten oder in Ständerbauweise mit Gipsbauplatten.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird nach statischen Erfordernissen als Satteldachkonstruktion ausgeführt. Der Dachüberstand wird oberseitig mit nordischer Fichte verschalt und weiß lasiert. Das Bauholz wird entsprechend den Güte- und DIN-Vorschriften imprägniert.

Dacheindeckung

Die Dachfläche wird mit Betondachsteinen, Fabrikat „Braas“ oder gleichwertig, auf Konterlattung und Folie eingedeckt. Farbe: anthrazit oder nach Wahl des/der Architekt/in.

Klempnerarbeiten

Es werden halbrunde, vorgehängte Rinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut und an die im Erdreich liegende Regenentwässerung angeschlossen.

Fensterarbeiten
Alle Fenster und Fenstertüren (Ausführung in Kunststoff) erhalten eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit wärmebrückenoptimierten Randverbund („warme Kante“). Der energetisch hochwertige Rahmen verfügt über ein Mehrkammersystem und ist mit einer doppelten, umlaufenden Lippendichtung versehen. Der Einbau der Fenster erfolgt entsprechend dem Gebäudeenergiegesetzt (GEG) und nach aktuellen RAL-Richtlinien. Fensterfarbe: innen: weiß, außen: nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Hauseingangselement
Hauseingangstürelement in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenendbehandelt, Farbe: innen: weiß, außen: nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Rollläden
Rollläden aus Kunststoffprofilen mit wärmegedämmten Rollladenkästen und elektrischer Motorbedienung neben der Fensterlaibung. Farbe: hellgrau, oder nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Heizungsanlage
Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Die Wärmeversorgung wird über ein Fernwärmenetz gewährleistet. Die Regelung steuert witterungsgeführt und außentemperaturabhängig. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Rohrleitungsnetz in die Unterverteilung (Diele/Flur) einer jeden Nutzungseinheit. Die Wärmeübergabe wird über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumreglung vorgenommen. Die Auslegung der Fußbodenheizung und die Berechnung der Rohrleitung sowie der Pumpen wird nach den neuesten energetischen Gesichtspunkten und entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorgenommen.

Heizkostenberechnung
Vorrichtungen zur Installation der Heizkostenverbrauchseinrichtungen sind Teil der Baubeschreibung. Die notwendigen Verbrauchserfassungseinrichtungen (Wärmemengenzähler) werden von der Hausverwaltung für die Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig vergeben bzw. angemietet, also sind sie nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Raumlüftung
Jede Nutzungseinheit erhält eine separate Abluft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher (im Abstellraum) die der Warmwasserbereitung dient. Dadurch wird eine ständige Durchströmung der Nutzungseinheit mit Frischluft gewährleistet. Dies geschieht über Zuluftventile in der Außenwand. Die Abluft erfolgt dezentrale über das Dach.

Sanitärinstallation
Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt. Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (gedämmte Fallrohre entsprechend Schallschutz) oder als Gußrohrleitungen.
In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Spüle und Spülmaschine sowie ein Abfluss installiert. Bei längeren Warmwasserleitungen zur Küche kann ein 5 L Elektro-Untertischgerät installiert werden.
Kalt- und Warmwasser-Wohnungszähler sind von der Hausverwaltung für die Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben bzw. anzumieten, also nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Sanitärobjekte im Bad / Gäste WC (wenn vorhanden)
WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte,
Firma: V&B, Modell: „O. Novo“ oder gleichwertig im Bad und im Gäste-WC (wenn vorhanden).

Waschtisch 650 mm, weiß, Firma: V&B, Modell: „O-Novo oder gleichwertig
und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad.

Waschtisch 450 mm, weiß, Firma: V&B, Modell: „O-Novo oder gleichwertig und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig (im Gäste-WC, wenn vorhanden).

Wanne (wenn vorgesehen): Stahlbadewanne bzw. Acrylwanne 1700/750/420 mm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad.

Dusche (wenn vorgesehen): bodengleich als geflieste Dusche 900/900 mm, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig im Bad. Die Duschkabine wird individuell vom Käufer ausgeführt und ist nicht Vertragsbestandteil, also nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Für die Gewerbeeinheit wird die Verteilung analog der Wohnungen ausgeführt.

Elektroinstallation
Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, Richtlinien und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde und des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Alle Anlagen sind im Sinne des Personenschutzes über einen FI-Schutzschalter auszuführen.

Zentrale Einspeisung innerhalb des Kellers mit Installationen des Panzerkastens, der Zählerhauptverteilung und der Sicherungselemente entsprechend den Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens.

Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm, Farbe: polarweiß glänzend, Firma: Merten, Modell: M-Smart oder gleichwertig.

Stromanschlüsse:

Wohnen/Essen	1 Serienschalter mit Deckenbrennstelle 1 Wechselschalter mit Deckenbrennstelle 10 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Küche	1 Wechselschaltung bzw. 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle 10 Steckdosen 1 Steckdosenanlage für Dunstabzugshaube 1 Herdanschluss 1 Steckdosenanlage für Spülmaschine 1 Steckdosenanlage für Kühlschrank 1 Untertisch-Gerätesteckdose

Schlafzimmer	1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle 6 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Nebenzimmer	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle 4 Steckdosen
Diele	1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle 1 Telefonanschlussdose 1 Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und Videosprechanlage 2 Steckdosen
Bad	1 Kontrollschalter außen mit Deckenbrennstelle 1 Spiegelbrennstelle 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Wannenerdung 1 Duscherdung 1 Elektroanschluss für Raumentlüfter nach Bedarf auf Lichtschalter geklemmt (bei innenliegenden Räumen) 4 Steckdosen
Gäste-WC (wenn vorhanden)	1 Kontrollschalter außen mit Spiegelbrennstelle oder Deckenbrennstelle 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Elektroanschluss für Raumentlüfter nach Bedarf auf Lichtschalter geklemmt (bei innenliegenden Räumen)
Abstellraum	1 Kontrollschalter außen mit Deckenbrennstelle 1 Steckdose
Kellerraum	1 Schalter mit Schiffsarmatur auf Putz 1 Steckdose auf Putz
Terrasse/Balkon	1 Anschluss für Außenleuchte 1 Steckdose mit Klappdeckel und innenliegendem Kontrollschalter
Eingang/ Treppenhaus	Schaltung der Beleuchtungskörper mit Bewegungsmeldern in den Opalleuchten nach Notwendigkeit.
Kellerräume/Waschraum/ Flure/Tiefgarage/Technik	Beleuchtung nach Notwendigkeit mit Leuchtstofflampen und Schaltung als Aufputzinstallation ggf. mit Bewegungsmeldern.

Für die Gewerbeeinheit wird die Verteilung analog der Wohnungen ausgeführt.

Sämtliche Brennstellen innerhalb der Wohnungen ohne Leuchtenlieferung und –montage mit Ausnahme der Balkon- und Terrassenleuchten.

Klingelanlage/Sprechanlage
Es wird eine Gegensprechanlage mit Bildschirm für jede Nutzungseinheit am Haupteingang installiert. Weiter erhält jede Nutzungseinheit einen Klingelknopf separat an der jeweiligen Eingangstür.

Telefon/Antennenanlage
Je Nutzungseinheit wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Es wird eine gemeinsame Satellitenanlage, Satellit Astra - deutsche Programme, (ohne Receiver) installiert.

Zähleranlage
Der Zählerschrank erhält die nötige Anzahl an Zählern für die Nutzungseinheiten und einen Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und Allgemeinräume. Jede Nutzungseinheit erhält eine Unterverteilung.

Lift
Das Gebäude erhält einen Senkrechtlift („Fabrikat Domuslift"), in einem gemauerten Schacht für alle Stationen vom Erd- bis zum Dachgeschoss.

Innenputzarbeiten
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschosse:
Alle massiven Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt oder sind oberflächenfertig hergestellt.

Außenputzarbeiten
Wärmedämmfassade wird entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit Dämmplatten einschließlich Gewebearmierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht. Farbgestaltung nach Maßgabe des/der Architekt/in.

Estrichlegearbeiten
Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie die Räume in den Ober- und Dachgeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Gesamtaufbau der Konstruktion nach Energie- und Schallschutzverordnungen. Die sonstigen Räume im Erdgeschoss erhalten einen Verbundestrich mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers.

Fliesenbeläge
Wandfliesen:
Die Wandfliesen in den Bädern werden raumhoch im Dünnbettverfahren geklebt. Verfugung: weiß. (Materialpreis bis 40,00 €/m² inkl. MwSt.)

Bodenfliesen:
Die Räume Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC (wenn vorhanden) und Bad erhalten Bodenfliesen. Verfugung: grau. (Materialpreis bis zu 40,00 €/m² inkl. MwSt.).

Für die Gewerbeeinheit werden die Bodenbeläge analog der Wohnungen ausgeführt.

Fußbodenbeläge
Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem 2- Schicht- Parkett Eiche, 10 mm, mit 4 mm Nutzschicht, nebst Sockelleisten auf dem Estrich verklebt. (Materialpreis 50,- €/m² inkl. MwSt.).

Für die Gewerbeeinheit werden die Bodenbeläge analog der Wohnungen ausgeführt.

Fensterbänke
Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.
Außenfensterbänke aus Aluminium, weiß oder nach Angabe des/der Architekt/in.

Treppen
Treppenhäuser
Stahlbetonmassivtreppen mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Wendeltreppen in den Maisonettewohnungen
Ausführung als Spindeltreppe (Stahlkonstruktion) (Verbindung 5. bis 6. Obergeschoss) Durchmesser ca. 1,80 m, Blockstufen aus Buche, Treppengeländer mit Edelstahlstäben und Handlauf aus Buche.

Innentüren
Beschichtete Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Firma: Prüm oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 30 €/Stück inkl. MwSt.).
Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 2, Rw 37 dB (Prüfraum), Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: Weißlack.

Maler- und Tapezierarbeiten
In den Wohnungen werden die Wände (außer Bad/WC) und Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.
Die Kellerabstellräume und sonstigen Nebenräume werden weiß gestrichen.
Die Treppenhäuser erhalten einen Raufaserbelag in einem hellen Anstrich.

Für die Gewerbeeinheit werden die Wandbeläge analog der Wohnungen ausgeführt.

Erdgeschossabstellräume-Trennwandsystem
Es kommt ein Trennwandsystem zum Einsatz, Fabrikat „Ferrum“ oder gleichwertig.

Parksystem
Hinter das Gebäude, auf den Hof kommt ein intelligentes Doppelparksystem zum Einsatz (Autolift), welches das Parken von zwei Autos auf einem Stellplatz übereinander ermöglicht. Maximalgewicht des Fahrzeugs beträgt 2000 kg.

Balkone/Terrassen/Dachterrassen
Die Balkone erhalten verzinkte Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf und Sichtschutzelemente in Teilbereichen nach Wahl der/des Architekt/in. An den Balkonen werden umlaufend verzinkte Abflussrinnen angebracht. Der Bodenbelag besteht aus Betonplatten, Farbe grau o. nach Wahl der/des Architekt/in, auf Stelzlager oder in Schüttung verlegt.

Die Abtrennung der Balkone zwischen den Wohnungen erfolgt mittels Rahmenkonstruktion aus Stahl und Sichtschutzfüllung. Farbgestaltung nach Angaben des/der Architekt/in.

Abtrennung zwischen Balkonen / Terrassen / Dachterrassen
Die Abtrennung erfolgt mittels Rahmenkonstruktion aus Stahl mit Sichtschutzfüllung. (Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers) .

Außenanlage
Ausführung mit Verbundsteinen (Farbe: grau) oder Betonplatten (Farbe: grau oder nach Wahl des Bauträgers). Diese werden nach Erfordernis versickerungsfähig oder als Rasengittersteine verlegt.

Briefkastenanlage
Zentrale Briefkastenanlage ggf. nach Absprache mit der Stadt in den Hauseingängen, wandhängend.

Carportanlage
Carportanlage als offene Holzkonstruktion.

GEG
Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 01.11.2020 in Kraft getreten) errichtet. Energieangaben gemäß der Berechnung des Energieberaters.

Änderungen
Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch keine Qualitätsminderung eintritt. Die farbliche Gestaltung erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Exposéunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Die in den Bauzeichnungen dargestellten Sanitärobjekte sind nicht Vertragsbestandteil. Es gelten die Definitionen der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3% der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Sonstiges
Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!