

Einleitung

Im Neubaugebiet „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ von Rodenbach im Süden des Ortsteils Niederrodenbach entstehen zwei Mehrfamilienwohnhäuser im KfW-55-Standard mit insgesamt 30 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 54 PKW-Stellplätzen.

Jedes Haus ist über einen separaten Eingang erreichbar. Die zwei Treppenhäuser mit jeweils einer Aufzugsanlage verbinden die Wohngeschosse mit der Tiefgaragenebene.

Der Zugang zu den Häusern 1 und 2 erfolgt direkt über die „Adolf-Reichwein-Straße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich westlich von Haus 1 und ist ebenfalls über die „Adolf-Reichwein-Straße“ erreichbar. Die Häuser 1 und 2 verfügen jeweils über 15 Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschosse und ein 3. Obergeschoss als Staffelgeschoss.

Die Wohnungen in den Erdgeschossen bieten dem Nutzer jeweils eine Terrasse mit zugehörigem Gartenanteil in der Freifläche. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind jeweils mit einem Balkon, die Wohnungen in den 3. Obergeschossen mit einer Dachterrasse ausgestattet.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung errichtet, soweit nicht entsprechend den Regelungen der Bezugsurkunde oder aufgrund von Sonderwünschen hiervon abgewichen werden darf.

Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem Material. Abfuhr des Erdaushubes inkl. Kippgebühr, soweit erforderlich. Die Erdarbeiten werden unter Berücksichtigung der Informationen aus dem Bodengutachten durchgeführt.

Hausanschlüsse

Die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Trinkwasser, Strom und Kommunikation sowie die Anschlüsse an den Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Telefon / Internet / Fernsehen

Die Hausanschlussleitungen für Kommunikation (Telefon / Internet) und Kabelfernsehen (sofern vorhanden) werden vom Bauträger von der Grundstücksgrenze in den Raum „Elektro H1“ und von dort weiter in den Raum „Elektro H2“ verlegt. Von diesen Räumen erfolgt die Verteilung der Kommunikationsleitungen in die einzelnen Wohnungen. Der Bauträger haftet nicht für das Vorhandensein eines Anschlusses für Kabelfernsehen am Grundstück.

Der Telefon-/Internet-Hausanschluss wird vom Bauträger beantragt und bis zur Fertigstellung des Gebäudes baulich hergestellt. Die darüber hinaus erforderlichen technischen Einrichtungen (z. B. Router, Telefon etc.) und die Produktbuchung beim Telefon-/Internetanbieter erfolgen durch den Erwerber auf eigene Kosten, d. h. Bereitstellungskosten, Anschlussgebühr, Grundgebühr etc. sind vom Erwerber zu tragen.

Das Gebäude wird vom Bauträger mit TV-Anschlüssen in den jeweiligen Wohnungen ausgestattet (Hausnetz). Als Schnittstelle der Anschlussleitung zum Hausnetz wird die Verteilung im jeweiligen Elektroraum definiert.

Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Geräten, Gerüsten etc. sowie Vorhalten während der Bauzeit.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Das Untergeschoss (Bodenplatte, Kelleraußenwände, seitliche Wände der Tiefgaragenzufahrt) des Bauvorhabens wird als sogenannte WU-Konstruktion nach der DAfStb-WU-Richtlinie entsprechend Beanspruchungsklasse 1 (ständig oder zeitweise drückendes Wasser) geplant und gebaut. Die Beton- bzw. Stahlbetonarbeiten erfolgen unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Die Nutzräume im Untergeschoss werden der Nutzungsklasse A, die Tiefgarage der Nutzungsklasse B der WU-Richtlinie zugeordnet.

Es werden die in der WU-Richtlinie genannten Entwurfsgrundsätze unter Berücksichtigung der Wasserbeanspruchung und der Nutzung angewendet. Ziel ist es, die Anzahl der nicht zu vermeidenden Trennrisse auf ein Minimum zu reduzieren. Alle zu erwartenden Risse in der Tiefgarage werden dauerhaft abgedichtet. Wegen der zu erwartenden Temperaturänderungen in der Tiefgarage infolge der für die Nutzung erforderlichen Querlüftung ist eine vereinzelte Rissbildung nach Nutzungsbeginn nicht auszuschließen. Diese Risse werden ebenfalls nachträglich abgedichtet.

Die Tiefgarage wird nach Ausführungsvariante A2 mit zusätzlicher Oberflächenbeschichtung OS 8 nach DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ hergestellt.

Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit ist normativ für Tiefgaragen eine über die gesamte Lebensdauer der Tiefgarage erforderliche Wartung und Instandhaltung entsprechend dem übergebenen Wartungs- und Instandhaltungsplan sicherzustellen. Die dafür jährlich durchzuführende Inspektionsbegehung erfolgt in Verantwortung der Eigentümer. Der dabei erstellte Inspektionsbericht ist dem Bauträger jährlich zu übergeben. Die sich daraus ergebenden ergänzenden Maßnahmen werden in den ersten fünf Jahren durch den Bauträger umgesetzt.

Die Tiefgarage wird gefällelos ausgeführt. In der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sind zwei Rinnen mit Entwässerungsanschluss angeordnet, um das Wasser von der Rampe kontrolliert abzuleiten. Das durch die Fahrzeuge in die Tiefgarage eingeschleppte Wasser wird durch die planmäßig vorgesehene Querlüftung flächig verdunstet, sodass auch bei trockener Witterung noch Wasser in der Tiefgarage stehen kann. Durch die gefällelose Ausführung der Park- und Fahrflächen ist eine lokale Pfützenbildung im Rahmen der zulässigen Ebenheitstoleranz der Oberfläche zu erwarten. Die Ausbildung der Pfützen kann nicht gesteuert werden. Durch die Pfützenbildung entsteht keinerlei Einschränkung der Dauerhaftigkeit.

Bei größeren anfallenden Wassermengen, die durch extreme Wettersituationen sowie durch abtauenden, von den Fahrzeugen eingeschleppten Schnee entstehen, werden zusätzliche Maßnahmen wie z. B. Pumpensümpfe zur Beseitigung des Wassers vorgesehen. Insgesamt werden vier Pumpensümpfe in den Schächten der Doppelparker durch den Bauträger in der Tiefgarage eingebaut.

Eine eventuell erforderliche Außendämmung in diesem Bereich erfolgt entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG – Stand 01.01.2023).

Alle tragenden Bauteile, wie Wände, Decken, Stützen und Unterzüge aus Beton/ Stahlbeton, werden nach den jeweiligen statischen Erfordernissen ausgeführt.

Maurerarbeiten (tragende Wände)

Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Kellerinnenwände und Wände in der Tiefgarage werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen in Kalksandstein oder Stahlbeton errichtet.

Die Oberfläche der Kellerinnenwände wird aus mit Kalkzementputz verputztem Mauerwerk mit gefilterter Oberfläche oder Beton schalungsrau hergestellt. Tragende Innenwände im Erd- und in den Obergeschossen werden, je nach statischen Erfordernissen, in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Alle massiven Wände im Keller, die sich im Bereich mit Fußbodenversiegelung befinden, werden im Sockelbereich 15 cm hoch mit einer Oberflächenbeschichtung auf Epoxid-

harzbasis versehen. Wurde der Estrich mit Randdämmstreifen verlegt, wird am Wandanschluss eine Hohlkehle ausgebildet. Außenwände werden nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.01.2023) erstellt und bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Das Mauerwerk der Außenwände wird geklebt, das der Innenwände gemauert oder geklebt. Die vorstehenden Ausführungen erfolgen jeweils nach Wahl des Bauträgers.

Die Sichtschutzwände zwischen den Terrassen der WE 1.0.02 / 1.0.03 (Erdgeschoss Haus 1), der WE 2.0.02 / 2.0.03 (Erdgeschoss Haus 2), den Balkonen der WE 1.1.02 / 1.1.03 (1. Obergeschoss Haus 1), der WE 2.1.02 / 2.1.03 (1. Obergeschoss Haus 2), der WE 1.2.02 / 1.2.03 (2. Obergeschoss Haus 1), der WE 2.2.02 / 2.2.03 (2. Obergeschoss Haus 2) und den Dachterrassen der WE 1.3.01 / WE 1.3.02 / WE 1.3.03 (3. Obergeschoss Haus 1), der WE 2.3.01 / WE 2.3.02 / WE 2.3.03 (3. Obergeschoss Haus 2) werden als massive Trennwände beidseitig verputzt hergestellt und nach Wahl des Bauträgers farbig angelegt.

Trockenbauwände (nichttragende Wände)

Nichttragende Innenwände in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen bestehen aus Gipskartonständerwänden d = 12,5 cm, beidseitig doppelt beplankt. Falls es konstruktiv oder aufgrund von haustechnischen Installationen notwendig ist, können die Wandstärken auch bis zu 20 cm betragen.

Trennwände (Kellerräume)

Die Trennwände der Kellerräume werden im System der Firma Braun mit der Serie „Forum“ oder gleichwertig hergestellt. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger. Die Trennwände haben eine Höhe von ca. 2,20 m über der Oberkante des Fußbodens.

Außenputz

Sämtliche Außenwandflächen werden gemäß Wärmeschutznachweis und Brandschutzanforderungen mit einem Wärmedämmverbundsystem (= WDVS) verkleidet. Dessen Befestigung erfolgt nach Herstellerangaben und wird geklebt und/oder gedübelt. Als nächster Schichtenaufbau folgt ein Flächenarmierungssputz im System des Dämmstoffherstellers.

Oberputz

Mineralischer oder pastöser Putz, Korngröße ca. 3 mm. An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Zur Gliederung der Fassade werden einzelne Bereiche horizontal und vertikal mit Fassadenprofilen aus dem WDVS von der Fassade abgesetzt. Die abgesetzten Flächen können durch unterschiedliche Materialien, Putzstrukturen und Farbgestaltung hergestellt werden. Die Materialauswahl und farbliche Gestaltung obliegen allein dem Bauträger, dem insoweit ein Wahlrecht zusteht.

Klinkerriemchen

Zur weiteren Gliederung der Fassadenfläche von Haus 2 wird der Erdgeschossbereich auf der Nord-, Ost- und Westseite mit Klinkerriemchen verkleidet. Auf der Südseite erhält eine Wandfläche innerhalb des Terrassenbereiches ebenfalls eine Verkleidung. Die Materialauswahl und farbliche Gestaltung obliegen allein dem Bauträger, dem insoweit ein Wahlrecht zusteht.

Sockelputz / Sockelverkleidung

Die sichtbaren Sockelflächen werden in einem pastösen oder mineralischen Putz glatt geschleibt und teilweise farbig angelegt oder mit Zinkblech verkleidet. Die Materialauswahl, Farbfestlegung und Ausführung obliegen allein dem Bauträger. Die Fassadengestaltung richtet sich nach der Darstellung in den Plänen des Bauantrags. Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Gestaltung gestellt werden, sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

Dach

Die Dächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgebildet. Die Stahlbetondecke dient als tragendes Element für die weiteren Dachaufbauten.

Wärmedämmung und Abdichtung

Auf der Stahlbetondecke wird ein Voranstrich zur Aufnahme der Dampfsperre aufgebracht. Auf die Dampfsperre wird die Wärmedämmung nach den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.01.2023) als Gefälledämmung zur Wasserableitung verlegt. Zum Schutz gegen Witterungseinflüsse von außen erfolgt eine Abdichtung mit Kunststoff- oder alternativ mit Bitumen-Abdichtungsbahnen.

Extensive Begrünung

Die extensive Begrünung mit einer geeigneten Sedumsprossen-Mischung der Dachflächen erfolgt im System „Optigrün“ oder gleichwertig. Umlaufend um Anschlussbereiche von Durchdringungen, Dachfenstern, Aufzugsüberfahrten und entlang des Dachrandes sowie im Bereich von Brandwänden wird ein Kiesstreifen als vegetationsfreie Abstandsfläche angelegt.

Pflegehinweis

Wässern ist zumindest bei etablierten Extensiv-Begrünungen nicht notwendig. Lediglich bei Neuanlagen kann in Trockenperioden eine Notbewässerung erforderlich werden. Bis sich die gewünschte Vegetation nach ein bis zwei Vegetationsperioden flächendeckend entwickelt hat, ist unter Umständen etwas mehr Pflege erforderlich.

Danach genügen in der Regel zwei Pflegegänge im Jahr, idealerweise im zeitigen Frühjahr und im Herbst. Die Pflege, auch die nach der Neuanlage, obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Dachentwässerung, Fallrohre und Verblechungen

Zur Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen werden umlaufende Kastenrinnen mit runden Fallrohren, Anzahl und Lage nach Erfordernis, montiert. Material Titanzink.

Zur Ableitung des Regenwassers von den Dachterrassenflächen werden in die massiven Brüstungen Einbauteile verbaut, und/oder es werden runde Fallrohre durch die Balkon-Deckenplatten hindurchgeführt. Die Regenfallrohre und Einbauteile bestehen, je nach Systemhersteller, aus Titanzinkblech. Die Dachränder werden aus Titanzinkblech bzw. aus kunststoffbeschichtetem Verbundblech (Farbe: Grauton nach Wahl des Bauträgers) hergestellt.

Die Mauerkronenabdeckungen von massiven Brüstungen und Sichtschutzwänden zwischen den Dachterrassen, Tiefgaragenabfahrten sowie die Abdeckung des Außenwandversprungs zwischen 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss erfolgen als Titanzink- oder Alu-Verblechung.

Fenster

Kunststofffenster und -türen mit 3-facher Isolier-Verglasung, Doppeldichtung, U-Wert gemäß den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.01.2023). Der Fenstereinbau wird nach RAL-Vorgaben ausgeführt.

Alle Fenster sind mit einem bedienungsfreundlichen Standard-Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Farbe außen: Grauton nach Wahl des Bauträgers, Farbe innen: weiß. Die Fenster der Räume „Bad“ erhalten ein satiniertes Glas, ausgenommen davon sind Flachdachfenster. Im Untergeschoss werden, je nach Lage und Erfordernis, wärmegeämmte Nebenraumfenster und Lichtschächte mit Einbruchschutz eingebaut.

Bodentiefe Fenster der Obergeschosse werden mit einem außenliegenden Stabstahl-Geländer ausgeführt, maßgebend hierfür sind die Darstellungen in den Plänen der Abgeschlossenheit. Die Fenstereinteilung, Aufschlags- bzw. Drehrichtung der Flügel und der Bedarfsflügel werden durch den Bauträger festgelegt.

Für Revisionsarbeiten am Dach wird an oberster Stelle in den Treppenhäusern „TRH H1“ und „TRH H2“ jeweils ein Flachdach-Ausstiegsfenster eingebaut. Alle notwendigen Maßnahmen und geeignete Hilfsmittel hierfür (z. B. Ausstiegsleiter) werden vom Bauträger ausgeführt und von der WEG übernommen und unterhalten. Die Öffnung erfolgt mechanisch.

Die Abbildungen und Aufteilungen der Fenster und Fenstertüren in Plänen oder im Exposé sind beispielhafte Darstellungen und insoweit vertraglich nicht vereinbart.

Fensterbänke / Rollläden mit Elektroantrieb

Bei den bodentiefen Fenstern erfolgt die Verlegung des Bodenbelags bis an die Fensterelemente auch innerhalb der Laibung (BRH 0,00). Bei den Fenstern mit Brüstung werden die Innenfensterbänke aus Kunststein, Fabrikat Micro sivec, Farbe: grau-weiß, d = ca. 2 cm, Breite ca. 15 cm, auf die gemauerten Brüstungen aufgebracht. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium (Farbe: Alu natur) ausgeführt.

Alle Fenster in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen werden mit Rolllädenkästen, nach Festlegung durch den Bauträger, ausgestattet. Sie werden mit Führungsschienen sowie Kunststoffprofilrollläden in grau und Elektroantrieb mit Jalousieschalter ausgeführt. Werden mehrteilige Fensterelemente mit mehreren Elektroantrieben ausgestattet, wird jeder Antrieb mit je einem Jalousieschalter angesteuert.

Flachdachfenster, Treppenhausfenster sowie Fenster, bei denen dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, werden ohne Rollläden ausgeführt.

Die elektrisch betriebenen Rollläden an Fenstern oder Fenstertüren, die als zweite Rettungswege dienen, werden zusätzlich mit einem mechanischen Kurbelantrieb für die Notfallbedienung (Nothandkurbel) ausgestattet. Diese Kurbel wird seitlich der jeweiligen Fensteröffnung angebracht.

Türen

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren bestehen aus wärmegeämmten Aluminiumprofilen, außen und innen in einem Grauton nach Wahl des Bauträgers und in Anlehnung an die Fensterprofilfarbe. Ausführung gemäß Planung, mit elektrischem Türöffner, Sicherheitszylinderschloss, 3-fach-Verriegelung. Verglasung: Sicherheits-Isolierverglasung.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in schallhemmender Ausführung, Schallschutzklasse SK 3 nach DIN 4109, kunststoffbeschichtet als massive Vollspanntür, Oberfläche glatt, Farbe: weiß, inkl. Türspion, mit Bodendichtungsprofil und 3-fach-Verriegelung als Komplettlement eingebaut. Passende Drückergarnituren in Edelstahl mit innenseitigem Drehknäufzylinder zur Verriegelung nach Wahl des Bauträgers. Nach Angaben im Brandschutzkonzept erhalten die Wohnungseingangstüren aller Wohnungen in den Häusern 1 und 2 einen Obentürschließer.

Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren sind kunststoffbeschichtet, Oberfläche glatt, Farbe: weiß, mit Futter und Bekleidung, sowie mit einer Anschlagdichtung zur Geräuschminderung ausgestattet. Passende Drückergarnituren in Edelstahl, Materialpreis bis zu 25,00 €/Stück inkl. MwSt. sowie Buntbartschloss mit Schlüssel.

Die Innentüren zu den Räumen „Bad“ und „DU/WC“ erhalten Drückergarnituren mit Drehverriegelung (ohne Schlüssel).

Innentüren zu Nebenräumen im Untergeschoss

Die Innentüren zu den Räumen im Untergeschoss werden als Stahltüren mit Stahlzargen und, sofern erforderlich, nach den brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt.

Kellerabteile

Alle Türen der Kellerabteile (z. B. bezeichnet mit Keller K 1.0.01, Keller K 1.0.02, Keller K 1.0.03, ...) werden aus dem System der Firma Braun, Serie „Forum“ (oder gleichwertig), nach Festlegung durch den Bauträger, hergestellt.

Innentreppen

Die Geschosstreppen führen im Treppenhaus vom jeweiligen Untergeschoss bis zum 3. Obergeschoss. Ausführung aus Stahlbeton, Stufen und Podest werden mit Feinsteinzeugplatten, Materialpreis bis zu 45,00 €/m² inkl. MwSt., nach Vorgaben des Bauträgers, belegt.

Heizung / Warmwasser

Beheizt werden alle Räume der jeweiligen Wohnungen, mit Ausnahme der Abstellräume, in den Erd- und Obergeschossen nach gültigen DIN-Vorschriften und GEG (Stand 01.01.2023).

Wärmeversorgung

Die Mehrfamilienwohnhäuser werden durch einen zentralen Pelletkessel inkl. einem Gasbrennwertkessel (Spitzenlast) mit Wärme für Heizung und Brauchwasserbereitung versorgt. Die Wärmezeugung befindet sich in den Räumen „Kesselraum“ und „Technik/Heizzentrale“ im Gebäude „Adolf-Reichwein-Straße 27“ und wird über einen Wärmelieferanten betrieben, in dessen Eigentum sie verbleibt. Der Bauträger wird als zunächst alleiniger Wohnungseigentümer diesen Vertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) abschließen. Der Erwerber übernimmt mit Besitzübergang der Wohneinheit die Verpflichtungen eines Wohnungseigentümers aus diesem Vertragsverhältnis.

Schnittstelle für die Wärmeversorgung ist der Schieber hinter der Verteilung im Gebäude „Adolf-Reichwein-Straße 27“. Von dort werden die weiteren Gebäude „Adolf-Reichwein-Straße 23 + 25“, „Adolf-Reichwein-Straße 19 + 21“ und „Adolf-Reichwein-Straße 15 + 17“ über eine Fernwärmeleitung versorgt. Die Leitung liegt innerhalb der Gebäude im Kellerbereich und außerhalb im Erdreich. Zur Sicherstellung der Mitnutzung der Heizzentrale und der Fernwärmeleitungen wird für die Grundstücke „Adolf-Reichwein-Straße 23 + 25, 19 + 21 und 15 + 17“ jeweils eine Grunddienstbarkeit bestellt.

Räume „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“

Im Raum „Wärmeverteiler H1“ wird für das Haus 1 eine Fernwärmeübergabestation eingebaut, von der das Haus 1 versorgt wird. Ein Multifunktionsspeicher mit innenliegender Heizschlange für die Warmwasserbereitung stellt die benötigte Heizwassermenge für die Brauchwassererwärmung und den Heizbetrieb sicher.

Über einen vom Wärmelieferanten eingebauten und in dessen Eigentum bleibenden Wärmemengenzähler vor dem Pufferspeicher wird die im Haus 1 benötigte Wärmemenge gezählt. Für den Raum „Wärmeverteiler H2“ gelten die vorbeschriebene Ausstattung und deren technischer Zusammenhang entsprechend für Haus 2.

Dem Wärmeversorger ist jederzeit auf Anfrage Zutritt zu den Räumen „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“ zu gewähren.

Wärmeleitung

Die Fernwärmeleitung versorgt ausgehend von der Heizzentrale insgesamt sechs Häuser in drei Baufeldern und ist ausgehend von der Schnittstelle Schieber hinter der Verteilung im Gebäude „Adolf-Reichwein-Straße 27“ Eigentum der Wärmenutzer und wird von ihnen unterhalten. Die gemeinsame Nutzung ist in Grunddienstbarkeiten geregelt.

Die Hauseinführung der Fernwärmeleitung erfolgt im Revisionsraum unter der Rampe und wird von dort in den Raum „Wärmeverteiler H1“ geführt. Die Leitung für die Wärmeverteilung zum Haus 2 und den anderen Baufeldern wird im Kellerbereich weiter zum Raum „Wärmeverteiler H2“ geführt und von dort im Erdreich

zu den anderen Baufeldern verlegt. Schnittstelle der Wärmeübergabe von der Fernwärmeleitung zu den einzelnen Häusern sind jeweils die Schieber hinter den Wärmemengenzählern in den Räumen „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“. Die hinter diesen Absperrrichtungen vorhandene Technik und die Rohrleitungen sind Eigentum der jeweiligen WEG.

Warmwasserspeicher

Die Heizungs- und Warmwasserbereitung erfolgt über Brauchwasserpufferspeicher (Multifunktionsspeicher), die jeweils für die Häuser 1 und 2 im Raum „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“ im Untergeschoss aufgestellt werden. Die Multifunktionsspeicher sind Eigentum der WEG und werden von ihr unterhalten.

Steuerung / Regelung

Die Regelung erfolgt witterungsabhängig, mit gleitender Außentemperatursteuerung und Digitalschaltung. Die Heizungsregelung erhält einen Fernzugang zur Einstellung, Kontrolle und Fehlerdiagnose. Der dazu notwendige Internetzugang wird vom Bauträger beauftragt und inkl. der notwendigen Hardware installiert. Der Vertrag über den Zugang und die laufenden Kosten werden von der WEG übernommen. Der Zugang kann während der Gewährleistungszeit durch die installierende Heizungsfirma und den Verkäufer verwendet werden.

Eine weitere Nutzung des Fernzugangs, die eventuell beschränkt sein kann (z. B. eingeschränkte Verstellmöglichkeiten durch die Hausverwaltung), kann die WEG in Abstimmung mit dem Bauträger festlegen.

Fußbodenheizung

Die Beheizung der Räume in den Erd- und Obergeschossen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen, die jeweils mit Raumthermostaten aus der Schalterserie gesteuert werden. Die Lage der Fußbodenheizungsverteiler und der Raumthermostate wird vom Bauträger festgelegt.

Heizkörper (Treppenhaus)

In den Treppenhäusern werden profilierte Heizkörper, Größe und Leistung nach Berechnung, eingebaut. Markenfabrikat Kermi oder gleichwertig. Jeder der ein- oder mehrlagig profilierten Heizkörper ist vom Werk aus grundiert und mit einer weißen Fertiglackierung versehen.

Sämtliche Heizkörper werden zur Steuerung der Raumtemperatur mit Thermostatventilen, Fabrikat Heimeier oder gleichwertig, versehen. Heizkörperanschlussgarnituren, die Heizkörperverschraubung, das Entlüftungsventil und Wandhalterungen sind enthalten.

Handtuchheizkörper (HHK) im Bad oder DU/WC

Die Bezeichnung der Sanitäräume ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit.

Es wird je Wohnung ein Handtuchheizkörper „Wacal, Typ Standard“ Designheizkörper oder gleichwertig für reinen Elektrobetrieb verbaut. Mit waagrecht Rundrohrdurchmesser 22 mm, vertikale Sammelrohre D-Profil 40 x 30 mm. Zwischen den Rohrblöcken Abstände zur Handtuchaufhängung. Serienfarbe weiß (RAL 9016), pulverbeschichtet. Bauhöhe 1757 mm, Baubreite 600 mm. Heizstab (900 Watt) mit elektronischem Regelungs- und Bedienelement, Typ „Rondo Slim“, Farbe weiß, Temperaturwahl, Boost- und Memoryfunktion, Wochenprogramm über App-Programmierung, Anschlussleitung 1,20 m mit Stecker.

In folgenden Wohnungen wird der Raum „DU/WC“, der hier jeweils als zweiter Sanitärraum dient, mit einem weiteren elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper (HHK) wie zuvor beschrieben ausgestattet:

WE 1.0.01 und WE 2.0.01 (jeweils Erdgeschoss)
WE 1.1.01 und WE 2.1.01 (jeweils 1. Obergeschoss)
WE 1.2.01 und WE 2.2.01 (jeweils 2. Obergeschoss)
WE 1.3.01 und WE 2.3.01 (jeweils 3. Obergeschoss)

Die Heizkörper dienen dem Komfort, der Trocknung von Handtüchern und als Ergänzung der Fußbodenheizung zur Deckung des Wärmebedarfs.

Rohrleitungen

Die Leitungen in den Technikräumen und Kellerräumen sowie die Leitungen der Steigstränge werden aus außen verzinkten Präzisionsstahlrohren, Mehrschichtverbundrohren oder Edelstahlrohren verlegt. Die Heizungs- sowie Trinkwasserzuleitungen in den Stockwerken werden aus Kunststoff-, Mehrschichtverbund-, Edelstahl- oder Präzisionsstahlrohren verlegt.

Alle Rohrleitungen werden nach dem bei der Baugenehmigung gültigen GEG (Stand 01.01.2023) wärmegeklämt.

Messeinrichtungen

Die Vorrichtungen der Messeinrichtungen für Wärme und Wasser für die Wohnungen werden vom Bauträger eingebaut. Die Messeinrichtungen selbst werden angemietet und vom Bauträger eingebaut.

Der Käufer tritt in das Mietverhältnis ein. Der zentrale Wärmemengenzähler für jedes Haus wird vom Fernwärmlieferanten eingebaut und abgerechnet.

Trinkwasserversorgung

Das Gebäude „Adolf-Reichwein-Straße 25“ wird mit einem Hauswasserzähler-schacht im Außenbereich versehen. Die Hauseinführung erfolgt von dem Schacht aus über die Tiefgarage in die Räume „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“.

Eine zentrale Enthärtungsanlage für Haus 1 und Haus 2 wird im Raum „Wärmeverteiler H1“ platziert. Der Wasserzähler wird vom Wassernetzbetreiber installiert und stellt dessen Liefer-/Leistungsgrenze dar.

Sanitäre Installationen

Abwasserleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr. Die Fallstränge werden aus schalldämmendem Kunststoffrohr erstellt. Die Leitungen für die komplette Kalt- und Warmwasserversorgung werden aus Edelstahl-, Mehrschichtverbund- oder Kunststoffrohr hergestellt und nach den Vorschriften des aktuellen GEG (Stand 01.01.2023) gedämmt. Die Lage und Anzahl der Wasserzähler in den Wohnungen wird durch den Bauträger festgelegt.

Lüftung

Die Entlüftung der Räume „Bad“ und „DU/WC“ erfolgt über EC-Einzelraumlüfter. Die Grundstufe der zwei- oder dreistufigen Ventilatoren läuft im Dauerbetrieb, um die erforderliche Grundlüftung der Wohnungen nutzungsunabhängig sicherzustellen.

Bei innenliegenden Räumen „DU/WC“ wird die Bedarfsstufe über den Lichtschalter gesteuert. Bei Räumen „Bad“ mit Fenster erfolgt die Schaltung jeweils über eine automatische Feuchtesteuerung.

Aufstellung / Anschluss Waschmaschinen

Die Aufstellung der Waschmaschinen erfolgt für Haus 1 im zugehörigen Raum „Waschen H1“ und für Haus 2 im zugehörigen Raum „Waschen H2“ im Untergeschoss. Für jede Waschmaschine ist ein Kaltwasseranschluss inkl. Zapfventil vorgesehen. Die Wasserzähler für die Waschmaschinenanschlüsse werden auf die Zapfventile montiert. Ein zusätzlicher Waschmaschinen-Anschluss mit Zapfstelle und Ablaufgarnitur wird für die Wohnungen WE 1.3.03 und WE 2.3.03 jeweils im Raum „Abst.“ und für die Wohnungen WE 1.3.02 und WE 2.3.02 jeweils im Raum „Bad“ hergestellt. In den Wohnungen WE 1.3.03 und WE 2.3.03 wird jeweils im Raum „Abst.“ analog zu den fensterlosen Sanitäräumen ein EC-Einzelraumlüfter mit einer niedrigen Grundstufe im Dauerbetrieb installiert.

Ausgussbecken

In den Räumen „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“ im Untergeschoss wird jeweils ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss eingerichtet.

In den Räumen „Waschen H1“ und „Waschen H2“ im Untergeschoss wird jeweils ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss und einem 10-Liter-Übertischspeicher für Warmwasseranschluss eingerichtet.

Bodenabläufe

Die Räume „Wärmeverteiler H1“, „Waschen H1“, „Waschen H2“ und „Wärmeverteiler H2“ im Untergeschoss erhalten jeweils einen Bodenablauf. Diese vorgenannten Räume werden ohne Gefälle ausgeführt. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung durch den Bauträger.

Bei den Räumen „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“ können die Bodenabläufe auch in den Schachtdeckeln der Hebeanlagen integriert sein.

Außenzapfstellen

Die Wohnungen im Erdgeschoss und die Wohnungen mit Dachterrasse erhalten jeweils eine abschließbare Außenzapfstelle mit Trinkwasseranschluss. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers. Des Weiteren erhält jedes Gebäude zwei allgemeine Außenzapfstellen (Trinkwasser) zur Bewässerung der Gemeinschaftsflächen. Standorte nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers.

Hebeanlagen

In den Räumen „Wärmeverteiler H1“ und „Wärmeverteiler H2“ im Untergeschoss wird jeweils eine Hebeanlage zur Entwässerung des im Untergeschoss anfallenden Abwassers eingebaut. Die Entwässerung der Tiefgarageneinfahrt erfolgt über eine im Raum „Müllraum“ eingebaute Hebeanlage.

Sanitärobjekte

Die Ausstattung der Nassräume mit Badewanne und/oder Dusche ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit. Die Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß geliefert. Die Armaturen und Brausegarnituren sowie Siphons und Eckventile sind verchromt.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Bad

Waschtisch:

Je 1 Waschtisch, Fabrikat R+F Serie „Mystyle 2.0“, Größe 62 x 45 cm, inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

Toilette:

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstuhlsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß/hochglanz-verchromt.

Badewanne:

Je 1 Stahl-Emaille-Badewanne, Fabrikat Kaldewei Saniform, emailliert, 3,5 mm stark, Größe 170 x 75 cm, inkl. Aufputz-Badearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Wannenset 200.

Dusche:

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 200.

DU/WC

Die Ausstattung und Funktion des Raums „DU/WC“ ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit.

DU/WC (Funktion als Hauptsanitärraum)**Waschtisch:**

Je 1 Waschtisch, Serie R+F „Mystyle 2.0“, Größe 62 x 45 cm, inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

Toilette:

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß/hochglanz-verchromt.

Dusche:

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F Serie Optiline Shower-Brauseset 200/100.

Die als barrierefrei ausgewiesenen Wohnungen WE 1.0.03, WE 1.1.03, WE 1.2.03, WE 2.0.03, WE 2.1.03 und WE 2.2.03 erhalten eine Duschwanne Fabrikat Kaldewei „Cayonoplan Multispace“ in der Größe 120 x 120 cm, bodengleich, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

DU/WC (Funktion als zweiter Sanitärraum)**Waschtisch:**

Je 1 Waschtisch, Fabrikat R+F Serie „Mystyle 2.0“, Größe 57 x 42 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile R+F Optiline.

Toilette:

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß/hochglanz-verchromt.

Duschwanne:

Je 1 Duschwanne emailliert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 75 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und Fabrikat R+F, Serie Optiline Shower-Brauseset 220/100.

WC**Waschbecken:**

Je 1 Handwaschbecken, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, Größe 47,5 x 35 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile Fabrikat R+F, Serie Optiline.

Toilette:

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit verdeckter Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß/hochglanz-verchromt.

Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Um die Stromversorgung der Wohnanlage möglichst nachhaltig und emissionsarm zu gestalten, ist die Eigenerzeugung von Solarstrom innerhalb der Wohnanlage vorgesehen. Hierzu wird mit einem noch vom Bauträger zu bestimmenden Unternehmen namens der WEG ein Gestattungsvertrag zur Errichtung und zum Betrieb einer PV-Anlage auf den Dachflächen der Wohngebäude abgeschlossen.

Dabei werden vom beauftragten Unternehmen sowohl die Stromversorgung und der Betrieb der Messstellen als auch die Errichtung und Unterhaltung der PV-Anlage sichergestellt.

Die PV-Anlage steht im Eigentum des Betreibers. Zu dessen Gunsten wird soweit vertraglich vorgesehen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherstellung des Betriebs der PV-Anlage im Grundbuch zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundstücks eingetragen.

Mit dem sogenannten „Mieterstrom-Modell“ können die Bewohner so unmittelbar von der umweltschonenden und erneuerbaren Energieerzeugung der PV-Anlage profitieren und den selbst erzeugten Solarstrom direkt in der Wohnanlage nutzen. Unabhängig davon bleibt ein Wechsel des Stromanbieters unberührt und ist unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen möglich.

Elektroinstallationen

Die Ausführung erfolgt nach den gültigen DIN- bzw. VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens. Sämtliche Zähler, auch die für die jeweiligen Wohnungen, werden für die Häuser 1 und 2 zentral im Untergeschoss in den zugehörigen Räumen „Elektro H1“ und „Elektro H2“ im Zählerschrank eingebaut. Die Anzahl von Steckdosen und Anschlüssen in den Räumen der einzelnen Wohnungen richtet sich in Anlehnung an die DIN 18015-2:2021-10 und ist für jeden Raum explizit aufgeführt. Nicht in Anspruch genommene Steckdosen oder Anschlüsse werden nicht gutgeschrieben.

In jeder Wohnung wird ein Stromkreisverteiler, bestückt mit Schutz- und Schaltergeräten nach Anforderungen aus der DIN 18015-1:2020-05, installiert. Neben dem Stromkreisverteiler wird ein Kommunikationsverteiler zur Aufnahme von LuK- bzw. RuK-Komponenten, z. B. Router oder Switch, installiert.

Die Ausstattung des Kommunikationsverteilers ist nicht geschuldet. Die Lage von Stromkreis- und Kommunikationsverteiler wird vom Bauträger festgelegt. Zum Einbau kommen quadratische Großflächen-Wippschalter mit dazu passenden Steckdosen in studioweiß, Fabrikat Busch-Jaeger, Serie „future® linear“ oder gleichwertig.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Untergeschoss**„Tiefgarage“**

Ausstattung nach technischen Erfordernissen.

Je nach Raumgeometrie und -größe mit einer oder mehreren Langfeldleuchten mit Bewegungsmelder-Steuerung.

„Müllraum“

4 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Bewegungsmelder-Steuerung
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)

Haus 1**„Kellerflur 1 H1“, „Kellerflur 2 H1“ und „KiWa H1“**

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit einer oder mehr (bis zu vier) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Bewegungsmelder (bei Einzeleuchten). Zusätzlich wird in den Räumen „Kellerflur 1 H1“ und „Kellerflur 2 H1“ jeweils eine abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung) montiert.

„Wärmeverteiler H1“, „Geräte 2 H1“ und „Elektro H1“

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen.

Je nach Raumgeometrie und -größe mit einer oder zwei Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Ausschaltung.

Zusätzlich wird in jedem Raum jeweils eine AP-Steckdose IP44 (nicht abschließbar) unter dem Lichtschalter vorgesehen.

„Geräte 1 H1“

1 Wandbrennstelle mit integriertem Bewegungsmelder
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)

„Fahrradraum“

4 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Bewegungsmelder-Steuerung
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)

Kellerräume „Keller K 1.0.01“ bis „Keller K 1.3.03“

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 AP-Steckdose IP44 (nicht abschließbar)

„Schleuse H1“

1 Deckenbrennstelle mit Rundleuchte und integriertem Bewegungsmelder

„Waschen H1“

2 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Ausschaltung
12 abschließbare AP-Steckdosen IP44 für Waschmaschinen
12 abschließbare AP-Steckdosen IP44 für Kondensationstrockner
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)

Haus 2**„Kellerflur 1 H2“, „Kellerflur 2 H2“ und „KiWa H2“**

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen.

Je nach Raumgeometrie und -größe mit einer oder mehr (bis zu vier) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Bewegungsmelder (bei Einzel-leuchten).

Zusätzlich wird in den Räumen „Kellerflur 1“ und „Kellerflur 2 H2“ jeweils eine abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung) montiert.

„Wärmeverteiler H2“, „Geräte 2 H2“ und „Elektro H2“

Ausstattungen nach technischen Erfordernissen.

Je nach Raumgeometrie und -größe mit einer oder zwei Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Ausschaltung.

Zusätzlich wird in jedem Raum jeweils eine AP-Steckdose IP44 (nicht abschließbar) unter dem Lichtschalter vorgesehen.

„Geräte 1 H2“

1 Wandbrennstelle mit integriertem Bewegungsmelder
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)

Kellerräume „Keller K 2.0.01“ bis „Keller K 2.3.03“

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 AP-Steckdose IP44 (nicht abschließbar)

„Schleuse H2“

1 Deckenbrennstelle mit Rundleuchte und integriertem Bewegungsmelder

„Waschen H2“

2 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Ausschaltung
12 abschließbare AP-Steckdosen IP44 für Waschmaschinen
12 abschließbare AP-Steckdosen IP44 für Kondensationstrockner
1 abschließbare AP-Steckdose IP44 (Schlüssel über Hausverwaltung)
Treppenhäuser, Flure und Rettungsflure

„TRH H1“ und „TRH H2“

Untergeschoss:

je 2 Deckenbrennstellen und 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf Erdgeschoss:

je 2 Deckenbrennstellen und 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

1. Obergeschoss:

je 2 Deckenbrennstellen und 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

2. Obergeschoss:

je 2 Deckenbrennstellen und 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

3. Obergeschoss:

je 2 Deckenbrennstellen und 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundleuchte und integriertem oder separatem Bewegungs-/Präsenzmelder je Stockwerk miteinander vernetzt.

„Flur“ (vor Rettungsflur) im 3. Obergeschoss

je 1 Deckenbrennstelle mit Rundleuchte und integriertem Bewegungsmelder

je 1 Rauchwarnmelder (nach Auflage aus dem Brandschutzkonzept im jeweiligen Haus vernetzt mit den Rauchwarnmeldern in den Wohnungsfluren des 3. Obergeschosses)

„Rettungsflur“ im 3. Obergeschoss

je 1 Deckenbrennstelle mit Rundleuchte und integriertem Bewegungsmelder

Grundsätzlich gilt für alle Räume (bei beiden Häusern) mit Bewegungs-/Präsenzmeldern und mehr als einer Brennstelle pro Raum, dass der Melder auch separat (außerhalb der Leuchte) montiert werden kann.

Erdgeschosse und Obergeschosse**Terrassen / Balkone**

1 Außenwandbrennstelle inkl. Außenleuchte, mit Ausschaltung von innen

1 Außensteckdose IP44 mit Klappdeckel, im EG mit Ausschaltung von innen

Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger einheitlich festgelegt.

Dachterrassen

1 Außenwandbrennstelle inkl. Außenleuchte, mit Ausschaltung von innen

2 Außensteckdosen IP44 mit Klappdeckel

Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger einheitlich festgelegt.

Kochen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Anschluss für Backofen

1 Anschluss für Elektroherd (3 x 230 V)

1 Anschluss für Dunstabzugshaube (nur im Umluftbetrieb zulässig)

1 Anschluss für Dampfgarer/Mikrowelle

1 Anschluss für Spülmaschine

1 Anschluss für Kühlschrank

8 Steckdosen

Wohnen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen 1-fach

2 Steckdosen 2-fach

1 Steckdose 3-fach

1 Telefon-/Datenanschlussdose

1 TV-Anschlussdose

Essen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen 1-fach

1 Steckdose 2-fach

1 Telefon-/Datenanschlussdose

Abst. (Abstellraum)

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen

zusätzlich in den Wohnungen: WE 1.3.01, WE 1.3.03, WE 2.3.01 und WE 2.3.03

1 Steckdose 2-fach für den Anschluss von Waschmaschine und Trockner

1 Anschluss für EC-Einzelraumlüfter

Bad

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung

2 Steckdosen

1 Steckdose für den Elektroheizkörper

1 Anschluss für EC-Einzelraumlüfter

DU/WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung

2 Steckdosen

1 Steckdose für den Elektroheizkörper (nur Vorrüstung)

1 Anschluss für EC-Einzelraumlüfter

zusätzlich in den Wohnungen WE 1.3.02 und WE 2.3.02

1 Steckdose 2-fach für den Anschluss von Waschmaschine und Trockner

Flur

in allen Wohnungen:

2 Steckdosen

in den Wohnungen

WE 1.0.02, WE 1.0.03, WE 2.0.02, WE 2.0.03 (jeweils Erdgeschoss),

WE 1.1.02, WE 1.1.03, WE 2.1.02, WE 2.1.03 (jeweils 1. Obergeschoss),

WE 1.2.02, WE 1.2.03, WE 2.2.02, WE 2.2.03 (jeweils 2. Obergeschoss),

WE 1.3.02, WE 2.3.02 (jeweils 3. Obergeschoss):

1 Deckenbrennstelle mit 2 Schaltstellen (Wechselschaltung)

in den Wohnungen

WE 1.0.01, WE 2.0.01 (jeweils Erdgeschoss),

WE 1.1.01, WE 2.1.01 (jeweils 1. Obergeschoss),

WE 1.2.01, WE 2.2.01 (jeweils 2. Obergeschoss),

WE 1.3.01, WE 1.3.03, WE 2.3.01, WE 2.3.03 (jeweils 3. Obergeschoss):

2 Deckenbrennstellen mit 3 Schaltstellen (Kreuzschaltung)

in den Wohnungen

WE 1.0.04, WE 2.0.04 (jeweils Erdgeschoss),

WE 1.1.04, WE 2.1.04 (jeweils 1. Obergeschoss),

WE 1.2.04, WE 2.2.04 (jeweils 2. Obergeschoss):

2 Deckenbrennstellen mit 4 Schaltstellen (Kreuzschaltung)

in allen Wohnungen im 3. Obergeschoss:

je 1 Rauchwarnmelder (nach Auflage aus dem Brandschutzkonzept im jeweiligen Haus untereinander sowie mit dem Rauchwarnmelder im Flur vor dem Rettungsflur vernetzt)

Zimmer, Zimmer 1 und Zimmer 2

je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

je 2 Steckdosen 1-fach

je 3 Steckdosen 2-fach

je 1 Telefon-/Datenanschlussdose

je 1 TV-Anschlussdose

Schlafen

in den Wohnungen

WE 1.0.02, WE 1.0.03, WE 2.0.02, WE 2.0.03 (jeweils Erdgeschoss),

WE 1.1.02, WE 1.1.03, WE 2.1.02, WE 2.1.03 (jeweils 1. Obergeschoss),

WE 1.2.02, WE 1.2.03, WE 2.2.02, WE 2.2.03 (jeweils 2. Obergeschoss),

WE 1.3.02, WE 2.3.02 (jeweils 3. Obergeschoss):

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

2 Steckdosen 1-fach

3 Steckdosen 2-fach

1 Telefon-/Datenanschlussdose

1 TV-Anschlussdose

in den Wohnungen

WE 1.0.01, WE 1.0.04, WE 2.0.01, WE 2.0.04 (jeweils Erdgeschoss),

WE 1.1.01, WE 1.1.04, WE 2.1.01, WE 2.1.04 (jeweils 1. Obergeschoss),

WE 1.2.01, WE 1.2.04, WE 2.2.01, WE 2.2.04 (jeweils 2. Obergeschoss),

WE 1.3.01, WE 1.3.03, WE 2.3.01, WE 2.3.03 (jeweils 3. Obergeschoss):

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung

1 Wand-/Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

4 Steckdosen 1-fach

3 Steckdosen 2-fach

1 Telefon-/Datenanschlussdose

1 TV-Anschlussdose

Außenbeleuchtung

Im Bereich der Haupt-Zuwegungen zu den Hauseingängen von Haus 1 und Haus 2, an den Hauseingängen, an den oberirdischen Fahrradabstellplätzen, an der Mülltonnenaufstellfläche sowie an der Tiefgarageneinfahrt werden Beleuchtungskörper in Form von Steh- und/oder Wandleuchten montiert. Allgemein werden die Leuchtenprodukte und deren genaue Lage vom Bauträger festgelegt. Die Außenbeleuchtung wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

Elektromobilität / Lastmanagement

Innerhalb der Tiefgarage wird vom Bauträger ein Kabeltrassensystem errichtet, über das jeder Stellplatz möglichst einfach mit den zur Herstellung eines Ladepunkts erforderlichen elektro- und datentechnischen Leitungen erreicht werden kann. Darüber hinaus wird für drei PKW-Stellplätze die Ladeinfrastruktur hergestellt. Hierzu wird eine Elektrozuleitung inkl. CAT 7-Datenkabel zum entsprechenden PKW-Stellplatz in der Tiefgarage verlegt.

Zusätzlich wird vom Bauträger ein zentrales Lastmanagement-System installiert, das die zur Verfügung stehende Leistung in Abhängigkeit des momentanen Stromverbrauchs in den Häusern optimal auf die einzelnen Ladestationen verteilt. Bei erhöhter Nachfrage nach Elektromobilität ist eine Erweiterung des Lastmanagement-Systems flexibel möglich, jedoch immer unter Berücksichtigung der vom Netzbetreiber bereitgestellten maximalen elektrischen Anschlussleistung.

Die zum Laden erforderliche Wallbox (Wandladestation) ist vom Kunden separat zu erwerben und muss aus technischen Gründen zwingend mit dem System des Lastmanagements kompatibel sein.

Mit der Zuleitung kann eine Wallbox mit einer Leistung von bis zu 11 kW betrieben werden. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Ladeleistung kann in Abhängigkeit des Stromverbrauchs in den Häusern sowie der Anzahl und der Belegung der Ladeplätze schwanken. Die Wallbox muss von einer Elektrofachfirma gemäß den geltenden Vorschriften installiert und in Betrieb genommen werden.

Klingelanlagen / Sprechanlagen / Videohausstationen

Jede Wohnung erhält eine kombinierte Video-Klingel- und Sprechanlage, die eine Sprech- und Sichtverbindung sowie das Öffnen der Hauseingangstür ermöglicht. Die Video-Hausstation wird innerhalb der Wohnung in der Nähe der Wohnungseingangstür angebracht. Die Video-Außensprechstelle außerhalb des Gebäudes wird jeweils an den Hauseingängen von Haus 1 und Haus 2 montiert. Im Treppenhaus wird neben jeder Wohnungseingangstür ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld, passend zum Schalterprogramm, installiert.

Innenputz

Bei den tapezierfähigen Stahlbetonfertigdecken in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen werden die unterseitigen Stöße lediglich verspachtelt, ebenso die Stöße der Stahlbetonkellerwände, falls vorhanden. Gipskartonständerwände werden zur Aufnahme von mittel- und grobstrukturierter Wandbekleidung gespachtelt.

Folgende Wände erhalten einen tapezierfähigen Gipskalkputz (Qualitätsstufe Q2) mit Eckschutzschienen:

- Massivwände der Wohnungen in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen
 - Massivwände der jeweiligen Treppenhäuser, dazugehörige Treppenhäuserflure und Schleusen auf der diesem Raum zugewandten Seite
 Folgende Wände erhalten einen Kalkzementputz (Qualitätsstufe Q2) mit Eckenschutzschienen:
 - Massivwände der Räume „Bad“ und „DU/WC“ sowie alle gemauerten Wände im Untergeschoss

Für die Aufnahme von Malervlies oder für Verwendung als Sichtputzfläche sind weitere Untergrundbehandlungen sowohl an Wänden als auch an Decken erforderlich, die nicht im Festpreis enthalten sind.

Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wände der Wohnungen werden mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich weiß, ausgeführt. Alle Decken der Wohnungen werden mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß, ausgeführt.

Treppenhaus Haus 1 und Treppenhaus Haus 2

Wände mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich nach Festlegung des Bauträgers. Decken mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß. Die Untersichten und Wangen der Treppenläufe werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Massive Wände in den Kellerabteilen, den Kellerfluren inkl. KiWa, den Schleusen, den Waschräumen, den Elektroräumen, den Wärmeverteilungsräumen, den Geräteräumen, dem Müllraum sowie dem Fahrradraum erhalten einen Anstrich in weiß. Die Wände und Decken der Tiefgarage werden als sichtbare Betonfläche belassen, ausgenommen die Deckenbereiche, die unterseitig mit Wärmedämmplatten (ohne weiteren Anstrich) versehen werden.

Estrich

Alle Fußböden in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich gemäß den Ergebnissen des Wärmeschutznachweises nach GEG (Stand 01.01.2023) und dem erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 gemäß Schallschutznachweis. Die Räume „Schleuse H1“, „TRH H1“, „Geräte 1 H1“, „KiWa H1“, „Keller K 1.2.01“, „Schleuse H2“, „TRH H2“, „Geräte 1 H2“, „KiWa H2“, „Keller K 2.2.02“ im Untergeschoss erhalten ebenfalls einen schwimmenden Estrich.

Die Räume „Müllraum“, „Fahrradraum“, „Wärmeverteiler H1“, „Elektro H1“, „Elektro H2“, „Geräte 2 H1“, „Geräte 2 H2“ erhalten analog der Tiefgarage keinen Estrich. Alle anderen Räume im Untergeschoss erhalten einen Verbundestrich.

Fußbodenbeläge

Untergeschoss

Die Kellerräume „Keller K 1.0.01“ bis „Keller K 2.3.03“, „Kellerflur 1 H1“ bis „Kellerflur 2 H2“, „KiWa H1“ und „KiWa H2“ erhalten eine Fußbodenversiegelung auf Epoxidharzbasis in einem Standard-Farbtönen nach Wahl des Bauträgers.

Die Räume „Wärmeverteiler H1“, „Schleuse H1“, „TRH H1“, „Geräte 1 H1“, „Waschen H1“, „Wärmeverteiler H2“, „Schleuse H2“, „TRH H2“, „Geräte 1 H2“ und „Waschen H2“ werden mit Feinsteinzeugplatten, Materialpreis bis zu 45,00 €/m² inkl. MwSt., nach Vorgabe durch den Bauträger ausgelegt und erhalten einen Fliesensockel oder einen Sockel aus der Fliese geschnitten.

Erdgeschoss und Obergeschosse

In den Häusern 1 und 2 erhalten die Räume „Wohnen/Essen/Kochen“, „Schlafen“, „Zimmer“, „Zimmer 1“ und „Zimmer 2“ sowie Flure der Wohnungen in den jewei-

ligen Erd- und Obergeschossen einen Fertigparkett-Bodenbelag nach Bemusterung, Materialpreis bis zu 55,00 €/m² inkl. MwSt., mit einer furnierten Sockelleiste in der Farbe Weiß. Die Böden der Räume „Bad“, „DU/WC“ und „Abst.“ (Abstellraum) in den jeweiligen Erd- und Obergeschossen erhalten Keramikbodenbeläge nach Mustervorlage, Materialpreis bis zu 45,00 €/m² inkl. MwSt.

Jeder Hauseingang erhält eine Sauberlaufzone hinter der Hauseingangstür (Größe von ca. 1,20 m x 1,00 m) mit Aluminiumwinkelrahmen und herausnehmbarer Matte. Nach Festlegung des Bauträgers.

Die Räume „Rettungsflur“ und die diesen vorgelagerten Räume „Flur“ der Häuser 1 und 2 werden mit Feinsteinzeugplatten, Materialpreis bis zu 45,00 €/m² inkl. MwSt. nach Vorgabe durch den Bauträger ausgelegt und erhalten einen Fliesensockel oder einen Sockel aus der Fliese geschnitten.

Fliesenarbeiten

Die Sanitärräume „Bad“ und „DU/WC“ erhalten keramische Wandplatten (Format z. B. 30 x 60 cm), Farbe nach Wahl des Bauträgers. Im Bereich der Duschen wird deckenhoch, im Bereich der Waschtische, WCs und Badewannen bis ca. 1,20 m hoch gefliest. Die gefliesten Wandbereiche erhalten als oberen und seitlichen Abschluss zur freien Seite hin ein Abschlussprofil aus Kunststoff (z. B. Schlüter-JOLLY-P oder gleichwertig). Die übrigen Wandbereiche erhalten einen Sockel aus der Fliese geschnitten, oberseitig ohne Abschlussprofil. Auf Sonderwunsch können weitere Flächen mit Fliesen belegt werden.

Boden- und Wandbeläge können vom Käufer in einem vom Bauträger festgelegten Fliesenstudio ausgesucht werden. Es wird grundsätzlich ein Materialpreis der Wandfliesen bis zu 45,00 €/m² inkl. MwSt. zugrunde gelegt.

Die Verlegung von Bordüren und Dekorfliesen, Fliesen-Intarsien, großformatigen Fliesen über die genannten Größen (30 x 60 cm) hinaus, Fliesen mit kalibrierten Kanten und die Verlegung im Fugenschnitt, Bodenfliesen an den Wänden oder die Diagonalverlegung von Fliesen sind gegen Aufpreis möglich. Die Fußbodenoberkante der Sanitärräume wird laut DIN 18534-1 ca. 1 cm tiefer als die OKFFB der angrenzenden Räume ausgeführt, um möglichen Wasseraustritt zu verhindern.

Terrassen / Balkone / Dachterrassen

Die Balkone in den Obergeschossen bestehen aus Stahlbetonplatten, die über tragende Wärmedämm-Elemente (z. B. Schöck Isokorb® oder gleichwertig) thermisch getrennt am Gebäude befestigt sind. Über Stahlbetonstützen in den Außen-ecken erfolgt die zusätzliche Lastabtragung. Trennwände zwischen den Balkonen sind ebenfalls massiv hergestellt und werden verputzt und mit einem Anstrich nach Wahl des Bauträgers versehen.

Alle Balkone der Obergeschosse erhalten eine Stabstahl-Geländer-Konstruktion als Brüstung. Alle Dachterrassen der jeweiligen 3. Obergeschosse erhalten eine Kombination aus massiver und Stabstahl-Geländer-Brüstung. Ausführung und Farbwahl jeweils nach Festlegung durch den Bauträger.

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen aller Wohnungen erhalten einen einheitlichen Plattenbelag aus Feinsteinzeug, Maße ca. 60 x 60 x 2 cm, Farbe: Grauton, Materialpreis bis zu 50,00 €/m² inkl. MwSt., der lose auf Stelzlager verlegt wird. Die einheitliche Materialauswahl und die Ausführung der Arbeiten erfolgen nach den technischen Möglichkeiten sowie Festlegung durch den Bauträger. Herstellungsbedingt sind die Oberflächen der Keramikplatten nicht exakt planeben. Dadurch kann es nach Regenereignissen zur Pfützenbildung auf den Belagsoberflächen kommen, was keinen Mangel darstellt.

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen sollen nach den Regeln der Technik im Übergangsbereich zur Wohnung eine Aufkantung/Schwelle von 15 cm erhalten. Aus der Erfahrung heraus, dass durch diese Art der Ausführung eine Stolperfalle und Nachteile bei Nutzung und Wartung entstehen können, wird hiervon abgewi-

chen. Vor den Balkon- und Terrassentürelementen werden Entwässerungsrinnen eingebaut. Der Erwerber ist berechtigt, bis drei Monate nach Rohbaubeginn den Einbau einer regelgerechten 15 cm hohen Aufkantung/Schwelle vom Bauträger zu verlangen. Wir weisen in diesem Fall auf eine verminderte Durchgangshöhe an den Balkon- bzw. Terrassentüren hin.

Aufzüge

Aufzugsschächte: Ausführung gemäß statischen Erfordernissen in Stahlbeton. Es wird jeweils ein Personenaufzug für mindestens vier Personen eingebaut. Der jeweilige Aufzug erhält einen Seilantrieb, alternativ System Hydraulikaufzug. Die Auswahl der Antriebsart behält sich der Bauträger vor.

Ausstattung mit Schiebetüren, Kabinenseitenwänden und Sockelleisten, Bedientableau in Edelstahl, an einer Kabinenseitenwand ein Handlauf aus Edelstahl und ein Spiegel, Kabinenboden als Gummiboden in schwarz, Kabinendecke pulverbeschichtet in weiß mit Beleuchtung und Nottelefon nach den gültigen Vorschriften.

Die Aufzüge in den jeweiligen Treppenhäusern beginnen im Untergeschoss und enden im 3. Obergeschoss. Die Überfahrten der Aufzüge setzen sich bei allen Häusern deutlich sichtbar von den Dachflächen ab.

Metallbauarbeiten

Treppengeländer und Handläufe an Innentritten

Auf der Innenseite der Treppenläufe wird ein Handlauf aus Edelstahlrundrohr montiert.

In den jeweiligen 3. Obergeschossen dient ein Geländer an den Treppenpodesten als Absturzsicherung. Das Geländer besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl, mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe in einem Grauton (nach Wahl des Bauträgers), mit aufgesetztem durchlaufendem Edelstahlhandlauf aus Rundrohr.

Gartentore

Der vordere und hintere Abschluss des Privatweges zwischen Adolf-Reichwein-Straße und Jupiterrring sowie alle Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten in ihrem Gartenanteil ein Tor mit einer lichten Öffnungsbreite von mindestens 1,00 m und einer maximalen Höhe von ca. 1,00 m aus einer verzinkten pulverbeschichteten Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl, mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe in einem Grauton, nach Wahl des Bauträgers. Alle erforderlichen Absturzsicherungen werden nach bau-rechtlichen Anforderungen ausgeführt. Konstruktive und farbliche Festlegung durch den Bauträger.

Tiefgarage

Tiefgaragentor

Automatisches Zufahrtstor als Rollgittertor mit Funkbedienung und Nebentür, Schlüsselschalter außen, Zugschalter innen und automatischer Schließung. Produkt und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Tiefgarageneinfahrt / Tiefgaragendecke

Der nicht überbaute Teil des Untergeschosses und der Tiefgarage wird nach den Regeln der Bauwerksabdichtung abgedichtet und aufgebaut. Auf den nicht überbauten Teilen des Untergeschosses und der Tiefgarage wird anschließend Erdreich aufgebracht und so vorbereitet, dass eine Bepflanzung mit Rasen vorgenommen bzw. Zuwege und Terrassen ausgeführt werden können.

Tiefgaragenboden

Die Bodenfläche der Tiefgarage und die der angrenzenden Räume „Fahrradraum“, „Geräte 2 H1“, „Elektro H1“, „Geräte 2 H2“, „Elektro H2“ und „Müllraum“ werden auf der flügelgeglätteten Bodenplatte mit einem starren, verschleißfesten und rutsch-

sicheren Oberflächenschutzsystem (OS 8 Bodenbeschichtung) auf Epoxidharzbasis beschichtet. Die Beschichtung dient zusätzlich dazu, das eingeschleppte Tausalz von der Konstruktion fernzuhalten. Im Bereich von Rissen werden rissüberbrückende Bandagen in die Flächenbeschichtung integriert. Die einzelnen TG-Stellplätze werden auf dem Boden nummeriert.

Die aufgehenden Bauteile erhalten eine Sockelschutzbeschichtung, die planmäßig die Chloride von den Bauteilen fernhält. Beschichtung in einem Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers.

Tiefgaragen müssen neben der jährlichen Wartung regelmäßig gereinigt werden (mindestens 4x jährlich), um die Tausalzbelastung der Konstruktion möglichst zu minimieren.

PKW-Stellplätze / Doppelparker

Zusätzlich zu den normalen Stellplätzen wird ein Doppelparksystem (z. B. Fabrikat „Klaus-Multiparking“ oder gleichwertig) eingebaut. Die Stellplätze TGS 1 bis TGS 8, TGS 13 bis TGS 16, TGS 18 bis TGS 23 und TGS 36 bis TGS 53 sind für das Doppelparksystem vorgesehen, die restlichen Stellplätze sind planeben mit dem PKW erreichbar. In den gefällelosen Doppelparker-Gruben werden Verdunstungsrinnen und Pumpensämpfe eingebaut. Das eingeschleppte Wasser wird dort gesammelt und verdunstet.

Fahrradraum

In dem Raum „Fahrradraum“ werden Doppelstockparksysteme, z. B. Fabrikat Gronard „Easylift 500“ oder gleichwertig, Ausführung doppelseitig und höhenversetzt jeweils mit Anbindemöglichkeit in beiden Ebenen, montiert. Zusätzlich gibt es sechs Stellplätze für Lastenfahrräder. Genaue Ausführung und Auswahl des Fabrikats nach Festlegung durch den Bauträger.

Belüftung der Tiefgarage

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage geschieht mittels natürlicher Querlüftung über entsprechende Entlüftungs- und Entrauchungsschächte in der Tiefgaragendecke sowie das Rollgittertor. Die Schächte setzen sich deutlich sichtbar in der Außenanlage ab. Ihre Anzahl und Positionierung in der Tiefgaragendecke richten sich nach dem Lüftungskonzept des Sachverständigen sowie der Festlegung des Bauträgers.

Zusätzlich liefert und montiert der Bauträger in der Tiefgarage eine CO-Warnanlage der Firma Dräger oder gleichwertig. Diese wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

Beläge der Zuwegungen / Aufstellfläche Müllabholung

Die Zufahrt zur Tiefgarage im Außenbereich, die Mülltonnenaufstellfläche zur Müllabholung an Haus 1 und die Zuwegungen zu den Häusern werden nach Planungsvorgaben und örtlichen Auflagen als Pflasterflächen ausgeführt. Die Ausführung erfolgt z. B. mit Betonsteinpflaster/-platten (auch Rasenfugenpflaster) oder alternativen Belägen (z. B. Rasenwaben) inkl. erforderlicher Unterbauten. Alle Materialien nach Wahl des Bauträgers.

Die Lage des Übergangs vom Pflasterbelag der Tiefgaragenrampe zum Belag der Tiefgarage sowie dessen Farbe und Aussehen werden vom Bauträger festgelegt. Innerhalb der Tiefgaragenrampe werden Entwässerungsrinnen angeordnet.

Eventuelle Höhenunterschiede von den Terrassen auf das Gartengelände werden mit Böschungen, Betonleisten- oder Betonwinkelsteinen, Betonblockstufen oder Natursteinblöcken ausgeglichen. Die Ausführung wird durch den Bauträger festgelegt. Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Ausführung gestellt werden (z. B. Rasengitter, Öko-Pflaster etc.), sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

Für die an den Hauseingängen geplanten Fahrradabstellplätze werden zum Einstellen und Sichern der Fahrräder geeignete Fahrradabstellbügel eingebaut. Genaue Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

Außenanlage

Die im Freiflächenplan dargestellten Gartenflächen (Gemeinschaftseigentum bzw. Sondernutzungsrecht) werden mit geeigneter Erde angedeckt und angesät. Dies erfolgt zu einem vegetationstechnisch günstigen Zeitpunkt. Die Anwuchspflege und dauerhafte Unterhaltung der Rasenflächen werden nicht geschuldet. Diese sind von der WEG bzw. den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durchzuführen. Im Übrigen erfolgen die Bepflanzung, die Pflege sowie die laufende Bewässerung der Sondernutzungsflächen durch den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, die Pflege der Gemeinschaftsflächen durch die WEG.

Im Gemeinschaftseigentum und ggf. auf den Sondernutzungsflächen werden Bäume und Sträucher nach Festlegung durch den Bauträger gepflanzt. Diese werden ggf. entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung, örtlichen Satzungen oder dem Bebauungsplan ausgeführt. Die Bäume und Sträucher, die aufgrund von Auflagen aus der Baugenehmigung entweder auf Gemeinschaftseigentum oder Sondernutzungsflächen gepflanzt werden, müssen durch die Eigentümergemeinschaft gepflegt, erhalten und nach eventuellem Abgang ersetzt werden.

Entlang der Grenzen zwischen privaten (Sondernutzung) und öffentlichen (Zuwegungen/Spielplatz) Bereichen wird eine Hecke gemäß Freiflächenplan bzw. nach Vorschlag des Außenanlagenplaners sowie Auswahl und Gestaltung durch den Bauträger gepflanzt. Die Hecken befinden sich im Sondernutzungsbereich, sodass ihre Pflege vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durchzuführen ist. Zwischen den Gebäuden wird ein Gehweg errichtet. Dieser dient dazu, von der Adolf-Reichwein-Straße zum rückwärtigen Jupiterrig zu gelangen.

Allgemein werden Höhenunterschiede im Gelände und an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken durch Böschungen bzw. Betonleisten- oder Betonwinkelsteine, Betonstufen oder Natursteinblöcke ausgeglichen. Insgesamt erfolgt die Ausführung der Außenanlage nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger.

Alle Hauseingänge sind über Zuwege, Haus 1 über eine Rampe barrierefrei erreichbar. Innerhalb der Außenfläche werden notwendige Revisions-/Kontrollschächte platziert, deren Deckel sich sichtbar absetzen.

Kinderspielplatz

Für die Häuser 1 und 2 steht ein Kleinkinderspielplatz an der südwestlichen Grundstücksgrenze, auf dem Nachbargrundstück Adolf-Reichwein-Straße 27, zur Benutzung zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über den Jupiterrig.

Die Herstellung der Spielfläche sowie die Auswahl und erstmalige Grundausstattung mit Spielgeräten für eine Summe von maximal 5.000 € inkl. MwSt. erfolgt durch den Bauträger. Nach Abnahme der Spielgeräte durch den TÜV werden diese an die Eigentümergemeinschaften (Adolf-Reichwein-Straße 15 + 17, 19 + 21, 23 + 25 und 27) übergeben. Diesen obliegen die weitere Wartung, Pflege, Instandhaltung und eventuell notwendige Ersatzbeschaffungen.

Schutz vor Starkregen

Falls sich aufgrund eines Starkregens Wasser auf der Adolf-Reichwein-Straße ansammelt, kann die Tiefgaragenrampe durch den Einbau einer mobilen Abschottung vor einem Einlaufen des Wassers geschützt werden. Die Abschottung besteht aus einem System aus Aluminium-Bohlen, Führungsschienen und Hülsen. Die Hausverwaltung wird mit dem rechtzeitigen Einbau der Schutzvorrichtung beauftragt. Die Produktfestlegung des Abschottungssystems obliegt dem Bauträger.

Briefkastenanlage

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten in der dazugehörigen Briefkastenanlage. Diese wird jeweils wandhängend im Bereich der jeweiligen Hauseingänge montiert. Genaue Lage und Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

Vordächer

An allen Hauseingängen wird je ein Vordach aus einer massiven Stahlbetonkonstruktion errichtet. Ausführung, Material und Gestaltung obliegen dem Bauträger.

Baureinigung

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden einmalig vom Bauträger gereinigt. Diese Reinigung ist kein Bestandteil der Bauabnahme bei Übergabe der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums.

Sonderwünsche

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plandarstellungen sind nur beim Innenausbau und gegen Aufpreis möglich.

Umfang, Art und Durchführung der Sonderwünsche sind mit der Bauleitung zu vereinbaren, rechtzeitig zu beantragen und dürfen die laufenden Arbeiten nicht behindern. Der Bauträger ist zur Übernahme von Sonderwünschen nicht verpflichtet.

Technische Informationen / Änderungen

Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen, wie z. B. Fenstergrößen oder Türgrößen um „Rohbaumaße“ handelt. Die angegebenen Raumflächen sind Fertigmaße. Ausführungsbedingte Änderungen der Wohnfläche bis zu $\pm 2\%$ der Gesamtwohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

Naturprodukte

Holz: Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen und Verkleidungen lassen sich nicht immer vermeiden. Solche Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Die Kleespies Projekt Süd-Hessen GmbH empfiehlt daher dem Käufer, Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten deutlich sichtbarer Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, auszuführen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben naturbelassen oder erhalten, wenn notwendig, eine/n Schutzanstrich/-lasur. Verwitterungserscheinungen an Dachrinnen, Fallrohren und Zink- oder Aluminiumverblechungen stellen keinen Mangel dar.

Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur- und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das Gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder für Haltbarkeit, Qualität noch Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

Pflasterbeläge, Betonsteinplatten, Terrassenplatten

Der Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für Pflaster und Betonsteinplatten sowie entsprechend der örtlichen Satzungen zulässig. Der Einsatz von Tausalz kann – im Falle der fehlerhaften bzw. unzulässigen Verwendung – zu Ausblühungen und Beschädigungen am Belag führen.

Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar.

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Wartungen, Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile).

Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Abnutzung für Elektroteile und elektrotechnische, flammenberührte Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder in vom Käufer ermöglichten Eingriffen Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben, soweit dies nicht durch den Bauträger autorisiert wurde.

Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, DU/WCs und Treppenhäusern sind unvermeidbaren Mikroorganismen, Schrumpfpunkten und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Die Wartungsfuge ist eine starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fuge, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden. Auch Dichtstoffe haben in ihrer Belastbarkeit Grenzen.

Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Wartungsverträge

Der Bauträger weist den Erwerber darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten unter anderem an folgenden Bauteilen, soweit vorhanden, erforderlich sind und empfohlen werden: Hebeanlagen, Lüfter und dazugehörige Filter, Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Hauswasserwerk, Wasserarmaturen und -leitungen, Roll-/Sektionaltore (Tiefgarage), Doppelparker, Überflutungsschotts, Brandschutztüren und -tore, Rauchmelder, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter, CO-Warnanlagen, extensive Dachbegrünung und Tiefgaragenboden.

Tiefgarage

Die notwendigen Wartungsarbeiten der Tiefgarage wurden unter dem Punkt „Beton- und Stahlbetonarbeiten“ bereits näher beschrieben.

Allgemeines

Der Wärmeschutznachweis des Gebäudes ist auf der Grundlage des bei Einreichung des Bauantrages geltenden GEG (Stand 01.01.2023) ermittelt. Die Wärmedämmung wird nach diesen Vorgaben ausgeführt.

Es wird eine Bewertung Lüftungstechnischer Maßnahmen nach DIN 1946-6 Kap. 4.2 (vereinfachter Nachweis, Lüftungskonzept) erstellt. Diese lag bei Aufstellung der Baubeschreibung und Beurkundung der Teilungserklärung noch nicht vor. Aus dem Lüftungskonzept ergeben sich die notwendigen Zuluftöffnungen, welche als feuchtegeführte Zuluftelemente entweder in die Rollladenkästen oder in die Außenwände eingebaut werden. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

In Bezug auf Schalldämmung gelten die sich aus den gültigen Vorschriften ergebenden erhöhten Schallschutzwerte der DIN 4109 als vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen heraus höhere Werte abgeleitet werden können. Bei den Bauteilanforderungen gilt die DIN 4109-5:2020-08.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird, falls notwendig, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die sich daraus ergebenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch den Bauträger ausgeführt und vom Erwerber übernommen und unterhalten. Den Wohnungseigentümern ist es als Sonderwunsch gestattet, auf den Terrassen, Balkonen bzw. Dachterrassen ein Klimagerät aufzustellen. Dieses ist im von außen nicht sichtbaren Bereich unterhalb der jeweiligen Brüstung zu montieren.

Die Käufer der Erdgeschosswohnungen mit Terrasse sollen das Klimagerät im möglichst nicht sichtbaren Bereich der Terrassen- oder Gartenfläche aufstellen. Ist dies nicht möglich, soll der Käufer einen geeigneten Sichtschutz errichten.

Vor der Aufstellung der Klimageräte ist durch ein Fachbüro nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zum Lärmschutz der Nachbarn eingehalten werden. Die Kosten für den rechnerischen Nachweis trägt der Käufer.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Räume wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße. Bodentiefe Elemente (Fenster- und Fenstertüren) mit einer Nische ≥ 13 cm werden bei der Wohnfläche mit angerechnet. Die im Bauantrag als barrierefrei nachgewiesenen Wohnungen können im Zuge von Sonderwunscheinbarungen nur insoweit verändert werden, wenn dadurch die Eigenschaft der Barrierefreiheit (z. B. das Einhalten von Bewegungsflächen) nicht beeinträchtigt wird.

Wird infolge technischer Fortschritte anderes, mindestens gleichwertiges Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen, Materialknappheit oder Lieferungsänderungen Umdisponierungen notwendig, müssen diese, falls keine Qualitätsminderung und Verschiebung des vereinbarten Einzugsstermins damit verbunden sind, vom Käufer anerkannt werden.

Soweit im Baugenehmigungsverfahren zur Nutzung des Gebäudes oder der Tiefgarage weitere Auflagen zu beachten oder notwendige Änderungen vorzunehmen sind, werden diese vom Bauträger auf seine Kosten erbracht. Diese Leistungen sind von den Eigentümern bzw. der WEG zu übernehmen und zu unterhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen laufen nach Erfordernissen vor Wand und Decke. Bei Erstellung der Werkpläne im Maßstab 1:50 kann es sich ergeben, dass aus statischen Gründen oder wegen der haustechnischen Installation Stützen, Träger, Unter-/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen angeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erstellen der Werkpläne bzw. der Entwässerungsplanung für die Dachflächen-, Balkon- und Dachterrassenentwässerung noch Falleitungen, Einläufe, Notüberläufe und sämtliche Leitungen hierfür notwendig werden bzw. zur Ausführung kommen. Diese sind bisher in keiner Ansicht oder Perspektive ersichtlich, werden sich dabei sichtbar von der Fassade abheben

und sind von den Eigentümern zu übernehmen. Lage und Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger. Den Wohnungseigentümern ist es als Sonderwunsch gestattet, an ihren Terrassen, Balkonen und Dachterrassen eine horizontal ausfahrbare Markise anzubringen. Die technische Ausführbarkeit ist vor der Montage zu prüfen und obliegt dem Käufer. Die Markisen sind innerhalb der gesamten Eigentümergemeinschaft einheitlich auszuführen (Farbe des Markisenstoffes: Grauton). Die Festlegung dazu erfolgt in der ersten Eigentümerversammlung.

Den Nutzern der einzelnen Wohnungen ist es freigestellt, eine Dunstabzugshaube zu montieren. Aus schallschutztechnischen Gründen und um Geruchsbelästigungen vorzubeugen, sind nur Umluft-Dunstabzugshauben zulässig.

Den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen ist es als Sonderwunsch gestattet, entlang der Außenflächen ihrer Gartenflächen (Sondernutzungsflächen) einen Stabgitterzaun, Farbe in einem Grauton, mit einer maximalen Höhe von ca. 1,00 m zu errichten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist aus Brandschutzgründen mit einem Tor (lichte Breite mindestens 1,00 m) laut Brandschutzkonzept auszustatten. Im Übrigen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Liegen die Befestigungspunkte der Zaunanlage im Bereich der überdeckten Tiefgarage, sind geeignete Befestigungssysteme zu verwenden, die eine Beschädigung der Tiefgaragendecke sowie deren Dämmung und Abdichtung dauerhaft ausschließen. Die Errichtung und Unterhaltung der Zaunanlage obliegen dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Es wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten. Weiter werden die Standorte der Rauchmelder im Rahmen der Montagevorschriften für Rauchmelder durch den Montagebetrieb festgelegt.

Eine Kopie der Baugenehmigung wird der Hausverwaltung nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums in Papierform oder digital zur Verfügung gestellt. Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Diese Baubeschreibung ist Grundlage der Beurkundung der Teilungserklärung, Stand 26.05.2023. Änderungen, Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die beurkundete Baubeschreibung.

Kleespies Projekt Süd-Hessen GmbH
Deutelbacher Straße 10
63637 Jossgrund
Telefon 06059 90692-0
info@kleespies.de