

Bauvorhaben Hugenottenstraße Haus 6, Bayreuth

Bau eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen und Tiefgarage



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

A. ALLGEMEIN

1. Normenstand

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung des Hauses berücksichtigt den derzeit bauaufsichtlich eingeführten Normenstand und die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Änderungen können sich beispielsweise aus Auflagen von Behörden oder Energie-Versorgungsunternehmen oder Änderungen der DIN-Vorschriften ergeben. Bei funktionell gleichwertiger Ausführung kann von dieser Baubeschreibung abgewichen werden.

2. Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

3. Wärmeschutz

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen gemäß den aktuell geltenden Gesetzen, der Energieeinsparverordnung zum Stand der Baugenehmigung und des EEWärmeG 2011 werden erfüllt, darüber hinaus erfüllt das Gebäude die Anforderung des KfW-Standard 40EE nach EnEV2016. Den Nachweis hierfür stellt der Bauträger zur Verfügung, die EnEV-Berechnung erfolgt nach DIN 4108-6.

4. Gebäudelüftung

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Nennlüftung erfolgt gemäß Berechnung über zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in den jeweiligen Wohnungen.

5. Brandschutz

Das Bauvorhaben entspricht als Massivhaus den Brandschutzbestimmungen der bayerischen Landesbauordnung. Durch den Planer werden ein Brandschutzkonzept und ein Brandschutznachweis erstellt. Die Fassaden erhalten mit dem Wärmedämmverbundsystem sogenannte Brandriegel zur Vermeidung von Brandausbreitungen.

6. Schallschutz

Entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109, Beiblatt 2, geplant. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann. Die von außen in die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essbereiche, etc.) eindringenden Sanitär- und Haustechnikgeräusche beschränken sich entsprechend der DIN 4109 / A1 auf 30 dB(A). Abweichend von den Festlegungen des Beiblatts 2 zur DIN 4109 sichert jedoch der Bauträger innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnung ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und zum anderen, als wesentliches Argument, der Nutzer auf die in seinem eigenen Wohnbereich erzeugten Geräusche selber voll umfänglich Einfluss nehmen kann. Um dem Schallschutz gerecht zu werden, werden Wohnraumlüftungen geplant die in die Wohnungen mit Frischluft versorgen. Zur Lüftung müssen die Fenster nicht mehr geöffnet werden.

7. Planung Koordination und Bauüberwachung

Erstellung der Unterlagen für den Bauantrag, die Statische Berechnung und Planung, sowie erforderliche Schall- und Wärmeschutznachweise einschließlich Freiflächengestaltungs- und Entwässerungsplanung.

Fachplanung, Ausschreibung und Vergabe, sowie Abstimmung mit Behörden, Koordination und örtliche Bauleitung sind in der Leistung enthalten.

Die in den Plänen dargestellten Möbel in den Zimmern, Küchen und Bädern sind lediglich unverbindliche Vorschläge und nicht Bestandteil der Werkleistung.

8. Spartenanschlüsse

Herstellen der Spartenanschlüsse für Gas, Wasser- und Abwasser, Strom, Telekommunikation und Internet in Koordination mit den öffentlichen Versorgern inklusive der Hausanschlussgebühren sowie Herstellbeiträge für die oben genannten Spartenanschlüsse.

B. Bauwerk

1. Erdarbeiten

Freimachen des Geländes, Erstellen des Schnurgerüsts mit Abnahme durch die Baugenehmigungsbehörde.

Abtragen des Mutterbodens im Bereich des Baukörpers mit Arbeitsraum sowie der erforderlichen Arbeitsflächen und seitlich lagern, überschüssiges Material abfahren und entsorgen. Baugrubenaushub einschließlich Arbeitsräumen und Lagerung des Aushubmaterials auf dem Baugrundstück, überschüssiges Material abfahren und entsorgen.

Rohrgrubenaushub und Wiederverfüllen der Gräben für die Entwässerungsleitungen einschließlich Einbau und Einsanden der Leitungen in den entsprechenden Querschnitten. Verfüllen der Arbeitsräume mit dem auf dem Grundstück vorhandenem Aushubmaterial sowie Verdichten des Materials bis zur jeweilig geplanten Geländeöhe.

2. Gründung

Gründung und Fundamentierung nach statischer Berechnung und Erfordernissen. Die Bodenplatte wird als wasserundurchlässige Beton-Konstruktion ausgeführt, unter der Kellerbodenplatte wird eine druckbelastbare Perimeterdämmung gemäß EnEV-Berechnung eingebracht.

Einbau des Fundamentterders nach VDE Richtlinie einschließlich Anschlussfahne.

3. Entwässerung

Die Entwässerung für Schmutzwasser erfolgt im Kellergeschoß. Erforderliche Durchführungen werden mit wasserdichten Rohrdurchführungen ausgeführt. Entwässerungsleitungen für Schmutz und Regenwasser (Mischsystem) außerhalb des Gebäudes werden aus KG-Rohren im Arbeitsraum verlegt. Bemessung nach DIN 1986.

Alle Entwässerungsleitungen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

4. Kellergeschoß in WU-Beton-Ausführung

Das Kellergeschoß wird auf einer Stahlbetonbodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) gegründet.

Unter der Bodenplatte wird eine druckbelastbare Perimeterdämmung gemäß EnEV-Berechnung eingebracht.

4.1 Kellerumfassungswände

Die Kellerumfassungswände werden mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) hergestellt, raumseitig in schalungsglatte Ausführung. An der erdberührten Seite wird bis Unterkante Bodenplatte eine Perimeterdämmung mit vollflächig aufgetragenen Bitumenkleber gemäß ENEV-Berechnung angebracht.

4.2 Kellerinnenwände

Innenwände aus Kalksandstein, Fugen gespachtelt, Wände mit sichtbar bleibender Oberfläche gestrichen. Nach statischen Erfordernissen können Wände auch als Stahlbetonkonstruktion mit sichtbarer Oberfläche ausgeführt werden. Im Bereich des Treppenhauses werden die Wände mit Kalkzement- oder Kalkgipswandputz versehen. Wände in den Kellerabteilen können Wandöffnungen unter der Kellerdecke aufweisen, um den Luftaustausch im gesamten Keller gewährleisten zu können.

4.3 Kellerdecke

Die Decke über Tiefgaragen- und Kellergeschoß wird als Elementdecke mit Aufbeton ausgeführt, die Fugen werden gespachtelt, die Oberfläche mit Dispersionsfarbe 1-malig gestrichen. Alternativ kann die Ausführung als geschalte Ortbetondecke mit sichtbar bleibender Oberfläche ausgeführt werden, Oberfläche mit Dispersionsfarbe 1-malig gestrichen. In Teilbereichen der Tiefgaragendecke wird eine Deckendämmung aus Mineralfaserplatten gemäß EnEV-Berechnung und entsprechend den Brandschutzvorschriften angebracht.

Eine Kellerdeckendämmung entfällt, da der Keller sowohl unter der Bodenplatte als auch an den Wänden eine Perimeterdämmung erhält.

4.4 Hauseinführungen

Einbau von Hauseinführungen für Ver- und Entsorgungsleitungen an geeigneter Stelle in den Stahlbetonumfassungswänden.

4.5. Fußbodenaufbauten

Alle Kellerräume erhalten eine geglättete Betonoberfläche mit Nutzenstrich ohne Bodenbeläge, im Bereich des Treppenhauses im Keller wird Natur- oder Kunststein verlegt.

4.6. Fenster / Lichtschächte

Fenster in den Kellerräumen, soweit vorgesehen, bestehend aus hochwertigen, schlagfesten Kunststoffleibungsrahmen weiß mit Dämmanschlussprofilen, angepasst an die Dicke der Perimeterdämmung, sowie aus Dreh-/Kipp-Fensterwechseleinsätzen mit Wärmeschutzverglasung $U_g = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Lichtschächte aus 100% recyclingfähigem glasfaserverstärkten Polypropylen, Größe 100 x 130 x 40 cm, mit begehbaren Maschenrost mit Aufstockelement, falls erforderlich, Oberkante richtet sich nach Außenanlagenplan.

4.7. Innentüren Keller

Innentüren aus Stahl nach Auswahl des Bauträgers, gemäß Brandschutznachweis, wo erforderlich in T30- oder T90-Ausführung, die Kellerabteile erhalten Systemtrennwände aus Stahl einschl. Gittertüren.

4.8. Elektroinstallation Kellerräume:

Je Kellerraum 1 Schalter-/Steckdosenkombination Fabrikat Busch-Jaeger, Ocean alpinweiß oder gleichwertig, 1 Decken- oder Wandleuchte.

4.9. Lüftungsanlage Kellerabteile:

In den Kellerabteilen wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert, um im Winter die Belüftung der Räume sicher zu stellen und ungewollten Kaltlufteintrag zu vermeiden. Im Sommer soll der ungewollte Feuchteintrag von der warmen Außenluft in die kühlen Kellerabteile reduziert werden.

5. Außen- und Innenwände der Wohngeschosse

Außenwände aus Kalksandstein-Mauerwerk, Wandstärke 17,5 cm nach statischen Erfordernissen, Rohdichte und Steinfestigkeitsklasse gemäß statischem Nachweis.

Innenwände aus Kalksandstein-Mauerwerk, Wandstärke 24, 17,5 bzw. 11,5 cm, Rohdichte und Steinfestigkeitsklasse gemäß statischem Nachweis.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Kalksandstein-Mauerwerk, 24 cm, Rohdichte gemäß Schallschutznachweis.

Aus statischen Gründen können vereinzelte Wände in Stahlbeton erforderlich sein.

Erste Mauerwerksschicht im Erdgeschoß über der Tiefgarage als Wärmedämmstein gemäß EnEV-Berechnung, über dem Kellergeschoß als Normalkimmstein.

Installationswände und Installationsvorsatzschalen in Gipskarton-Ständerbauweise.

6. Wohngeschoßdecken

Decken als Beton-Massivdecken bzw. Halbfertigteil-Stahlbetondecke (Filigrandecke) nach statischen Erfordernissen.

Stoßfugen gespachtelt, Deckenflächen mit Malervlies und gestrichen.

7. Treppen

Stahlbetontreppen aus Ortbeton geschalt mit Schallschutztrennung, Belag der Treppen und Podeste aus Natur- oder Kunststein (nach Auswahl des Bauträgers) bestehend aus Tritt- und Setzstufen, Treppengeländer aus Stahl mit Grundierung und Endanstrich und mit Handlauf aus Edelstahl.

8. Dach

Flachdach mit Gefällebeton, Dämmung und Solarvorbereitung. Dämmstärke und Wärmeleitfähigkeit gemäß EnEV-Berechnung. Flachdachabdichtung mit Kunststoffbahnen und Kieslage entsprechend statischer Berechnung. Sämtliche Klempnerarbeiten wie Fallrohre, Wandanschlüsse- und Attikableche aus Aluminium. Absturzsicherungen gemäß Vorschrift. Dachausstieg im Bereich Treppenhaus.

9. Balkone

Halbfertigteilausbildung mit Aufbeton im Gefälle, mit Abdichtung aus Folien oder Flüssigkunststoff, Balkonbelag aus Betonplatten (nach Auswahl des Bauträgers) mit geeigneter Unterkonstruktion. Anschluss der Balkonentwässerung an die Regenwasser-Falleleitungen.

Verzinkte Stahlgeländerkonstruktion mit Ober- und Untergurt. Geländerbekleidung aus Tresaplatten.

Hinweis: Balkone und Terrassen erhalten entsprechend den Planentwürfen abweichend von der DIN keine Austrittsstufe von ca. 15-17 cm. Der Austritt auf die Balkone/Terrassen wird gemäß den Flachdachrichtlinien ausgeführt, bei der der Balkon- bzw. Terrassenbelag eine geringere Schwellenhöhe aufweisen wird. Der Käufer stimmt dieser Ausführung zu.

9a. Laubengänge

Halbfertigteilausbildung mit Aufbeton im Gefälle, mit Abdichtung aus Folien oder Flüssigkunststoff, Laubengangbelag aus Betonplatten (nach Auswahl des Bauträgers) mit geeigneter Unterkonstruktion. Anschluss der Laubengangentwässerung an die Regenwasser-Falleleitungen.

Verzinkte Stahlgeländerkonstruktion mit Ober- und Untergurt. Geländerbekleidung aus Tresaplatten.

Hinweis: Die Wohnungseingangstüren erhalten entsprechend den Planentwürfen abweichend von der DIN keine Austrittsstufe von ca. 15-17 cm. Der Austritt auf den Laubengang wird eine geringere Schwellenhöhe zum Belag aufweisen, der Käufer stimmt dieser Ausführung zu.

10. Fußbodenaufbauten

Alle Räume im Erd- und in den Obergeschoßen erhalten einen wärme- und trittschalldämmten, schwimmenden Heizestrich.

11. Bodenbeläge

Bodenbeläge in den Schlaf-, Wohnräumen, Küchenbereichen, Abstellräumen und Fluren als Vinylboden, Stärke ca. 6 mm, flächig verklebt, Oberfläche nach Auswahl des Bauträgers.

12. Fliesen- und Plattenbodenbeläge

Bodenbeläge im Bad und WC als Fliesenbelag nach Auswahl des Bauträgers. Als Format sind Plattengrößen von L/B= 60/30 cm, im Duschbereich Mosaikfliesen, vorgesehen. Verlegung Kreuzfuge.

13. Außenputz

Außenwandputzsystem als Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumdämmung Stärke 20 cm, im Bereich der Brandriegel und Laubengänge mit Mineralfaserdämmplatten einschließlich Armierungsgewebe, Spachtelung und Deckputz als Scheibenputz. In abgesetzten Bereichen werden Klinkerverblendungen auf der Wärmedämmung aufgebracht.

14. Innenputz

Innenwandputzsystem in allen Räumen, als einlagiger Kalk-Gipswandputz, Oberfläche mind. geglättet Q2, außer in Bad und WC, hier als einlagiger Kalk-Zementwandputz als Fliesenunterputz. Im Bereich des Treppenhauses und des Eingangsbereiches werden die Wände mit Kalk-Gipswandputz versehen.

15. Wandfliesen

Innenwandflächen in Bad und WC werden ca. 1,20 -1,30 m, im Duschbereich raumhoch gefliest, nach Auswahl des Bauträgers. Als Format sind Plattengrößen von L/B= 60/30 cm, Verlegung in Kreuzfuge, vorgesehen.

16. Malerarbeiten

Wand- und Deckenanstrich, bestehend aus Grund-, Zwischen- und Deckanstrich in den Wohngeschossen mit atmungsaktiver Dispersion-Silikatfarbe, Farbe Weiß.

17. Hauseingangstür und Laubengangaustrittstüren

Hauseingangstüre in AluAusführung mit Dreifachverriegelung, Obentürschließer, Sicherheitsprofilzylinder und entsprechender Schlüsselanzahl, pro Wohnung 3 Schlüssel, integriert in die zentrale Schließanlage, Haustürfarbe gem. Fassadenfarbkonzeption. In Bodenbelag integrierter Fußabstreifer im Erdgeschoß innen. Laubengangaustrittstüren in Kunststoffausführung ohne Schließzylinder, selbstschließend als Rauchschutztür nach Brandschutzkonzept.

18. Fenster und Rollläden

Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen als Kunststofffenster, Außenfarbe anthrazit, Innenfarbe weiß, mit Wärmeschutz-Isolierverglasung als Dreifach-Verglasung ($U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), Beschläge als Dreh-/Kippbeschläge bzw. Drehbeschläge in Einhandbedienung, Montage der Fenster als RAL Montage.

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohngeschossen.

19. Innen- und Außenfensterbänke

Fensterbänke außen aus stranggepressten Aluminium-Profilen mit Thermohaltern nach Erfordernissen, innen in Natur- oder Kunststein, 3cm stark (nach Auswahl des Bauträgers).

Fensterbänke in Bad und WC als geflieste Innenfensterbänke passend zu den Wandfliesen.

20. Wohnungseingangstüren Laubengang

Wohnungseingangstüren aus Kunststoff nach Auswahl des Bauträgers mit Sicherheitsprofilzylinder und entsprechender Schlüsselanzahl, pro Wohnung 3 Schlüssel, integriert in die zentrale Schließanlage.

21. Innentüren

Innentüren und Zargen in Holzwerkstoffkonstruktion mit Röhrenspankern und CPL-Oberfläche (nach Auswahl des Bauträgers). Innentüre von Windfang zu Wohnraum mit Lichtausschnitt.

LM-Drückergarnitur mit Rosetten und Einsteckschloss mit je 1 Buntbartschlüssel je Tür nach Mustervorlage des Auftragsnehmers. Türunterschnitt bis ca. 2 cm sind wegen der kontrollierten Wohnraumlüftung notwendig, um den Luftaustausch zwischen den Zu- und Ablufträumen zu gewährleisten.

22. Heizungsanlage

Die Grundlasterzeugung für Heizwärme- und Warmwasservorerwärmung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe.

Fußbodenheizung (außer bei Abstellräumen und Räume kleiner 6m^2) beheizte Räume einzeln steuerbar, mit wohnungsweiser Verteilung gem. Wärmebedarfs Heizlastberechnung. Regelung über Raumthermostate in allen Räumen, in denen eine Fußbodenheizung installiert wurde. Flächen unter Duschen und Badewannen erhalten keine Fußbodenheizung.

Die Anschlussleitungen für die FBH-Verteiler werden unter dem Estrich, auf dem Rohfußboden, verlegt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation, in der das Warmwasser über einen Wärmetauscher erwärmt wird.

Die Bemessung der Heizungsanlage erfolgt gemäß Heizlast-Berechnung sowie dem Warmwasserzuschlag.

Alle Rohrleitungen gedämmt gemäß Energieeinsparverordnung. Zusätzliche Dämmung durchlaufender Zuleitungen in den Bereichen außerhalb des jeweils angeschlossenen Raumes. Geringfügige, partielle Erwärmungen im Durchgangsbereich dieser Zuleitungen können nicht ausgeschlossen werden.

Die Verbrauchsermittlung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohneinheit.

Der Fußbodenheizungsverteiler, mit Wärmemengenzähler, wird zusammen mit der Elektro- und der Medienverteilung in einem zentralen Wandelement in der jeweiligen Wohnung untergebracht. Wohnungsspezifisch kann dieses Wandelement im Abstellraum, der Diele/Windfang oder im Zugang in den Wohnbereich untergebracht sein. Die notwendige Zugänglichkeit zum Verteiler kann die Raumnutzung teilweise einschränken. Die zentralen Wandelemente mit den darin untergebrachten Verteilungen können von der rückwärtigen Wandseite nicht zur Befestigung von Möbeln oder Dekorationselementen verwendet werden.

Flächenheizkörper mit Thermostat im Wohnbereich und im Bad.

Außenliegende Kaminanlage nach technischen Erfordernissen.

23. Sanitärinstallation

Allgemein

Ausstattungsgegenstände in Porzellan in der Farbe weiß und verchromte Armaturen als Einhebelmischer, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Vorwandinstallation gemäß Planung mit Vorwandmontageelementen und Trockenbaubeplankung.

Abflussleitungen in den Wohngeschoßen, Strangleitungen aus Schallschutz-Kunststoffleitungen.

Rohrleitungen werden in den Wohnungen mit Ausnahmen in den Küchenbereichen unter Putz verlegt. Im Kellergeschoß liegen alle Leitungen auf Wänden.

Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser inkl. Absperreinrichtung in den Wohnungen.

Gartenwasseranschlüsse

Frostsichere Gartenwasseranschlüsse bei den EG-Wohnungen und 2x im Allgemeinbereich für Hausmeister.

Küchenbereiche

1 Ablaufrohr für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine, 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für den Anschluss einer Spüle, 1 Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für den Anschluss einer Spüle und einer Spülmaschine. Sämtliche Zu- und Abflussleitungen für Kalt-, Warm- und Abwasser in der Küche enden am Steigstrang und sind von dort aus durch den Nutzer auf Putz weiterzuführen.

Badezimmer

1 Waschbecken, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers, Größe ca. 60 cm.

1 Einhebelmischer mit Ab- und Überlaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser.

1 Wand-Tiefspülklosett, Deckel mit Edelstahlscharnieren, Wandeinbauspülkasten mit Betätigungsplatte, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers Farbe Weiß oder Chrom.

1 Dusche, bodeneben gefliest mit Abdichtung und Ablaufrinne aus Edelstahl, Aufputz-Thermostatbatterie Wandstange und Brause. Duschkabine, seitlich gemauert mit Wandfliesen und Glastür.

1 Aufputzanschluss für Waschmaschine mit Absperrventil.

1 Handtuchhalter und Toilettenpapierhalter

24. Lüftungsanlage

Durch das beauftragte Ingenieurbüro für Anlagen- und Versorgungstechnik wird ein Lüftungskonzept für die einzelnen Appartements erstellt. Der erforderliche Luftaustausch für die Nennlüftung wird wohnungszentral durch ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung gewährleistet. Der Nachweis der Dichtigkeit des Gebäudes erfolgt über einen „Blower-Door“-Test.

Die Installation der Lüftungsgeräte sowie die Verlegung der Fort- und Außenluftleitung und teilweise der Zu- und Abluftleitungen innerhalb der Wohnung führt zu Trockenbauverkleidungen mit Revisionsöffnungen an Wänden oder Decken im Bereich der Technikräume, Bäder, der Flure und/oder der Küchenbereiche sowie teilweise an der Außenwand Wohnen. Diese Verkleidungen sind konstruktiv bedingt und schränken teilweise die Rauminnenmaße oder -höhen ein. Dadurch kann sich in den Küchen ergeben, dass keine Hochschränke bis zur Decke eingebaut werden können. Lüftungsleitungen zu den Räumen werden in der Betondecke verlegt. Zu- und Abluftventile sind an der Decke angeordnet.

Der Luftfeuchteschutz im Kellerabteilbereich wird durch eine feuchtigkeitsgesteuerte, mechanische Lüftung gewährleistet. Um diese Funktion zu gewährleisten, ist nur der Betrieb eines Kondensat-Wäschetrockners im Kellerabteil möglich.

25. Elektroinstallation

Allgemein

Ausführung der kompletten Elektroinstallation gemäß den VDE-Richtlinien und DIN-Normen.

Anschluss an das Stromversorgungsnetz des zuständigen EVU.

Zählerschränke im Hausanschlussraum im Keller nach den Vorgaben (TAB) des EVU.

Installation in den Wohnungen und Treppenhäusern unter Putz, im Keller, den Kellerabteilen und der Tiefgarage auf Putz.

Beleuchtung der Allgemeinbereiche (Treppenhaus, Kellerflure, usw.) mit Deckenanbauleuchten in ausreichender Anzahl.

Schaltung über Bewegungsmelder.

Klingel- und Sprechanlage an der Haustüre. In jeder Wohnung eine Sprechstation mit elektrischem Haustüröffner.

Neben jeder Wohnungseingangstüre ein Klingeltaster.

Telefon- und Breitbandkabel-Anschluss im Hausanschlussraum im Keller. Anschlussleitungen in Leerrohren in jede Wohnung.

Elektroverteilung (mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten) für den Allgemeinbereich im Hausanschlussraum.

Erfassung des Stromverbrauchs über separaten EVU-Zähler.

In jeder Wohnung (Diele oder Abstellraum) eine Elektroverteilung mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise.

Zusätzlich in jeder Wohnung (Diele oder Abstellraum) ein Multimediaverteiler.

Standard-Schalter- und Steckdosenprogramm, Farbe weiß, in den Wohnungen.

Fabrikat Busch-Jaeger, Busch Future-line alpinweiß oder gleichwertig.

Die Elektro- und Medienverteilung wird gemeinsam mit dem Fußbodenheizungsverteiler in einem zentralen Wandelement untergebracht. Die notwendige Zugänglichkeit zu den Verteilern kann die Raumnutzung teilweise einschränken.

Photovoltaikanlage

Auf dem Flachdach wird einer PV-Anlage zur Stromerzeugung installiert. Auf dem Flachdach aufgeständert mit Leitungsführung der Stromleitungen vom Dach in den Keller zu den Wechselrichtern. Auslegung und Dimensionierung nach den gegebenen technischen Erfordernissen und den geltenden Normen.

Im Keller wird neben den Wechselrichtern auch ein Stromspeicher eingebaut, der den Solarstrom puffert und bei geringen bzw. keinem Sonnenschein, je nach Beladung, den Strom in das Gebäude einspeist. Somit wird der Autarkiegrad des Gebäudes erhöht. Überschüssiger PV-Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Raumausstattung der Wohnungen

Diele:

1 Steckdose, 2 Lichtschalter, 1 Deckenauslass, 1 Sprechanlagenwandapparat

Bad:

1 Doppelsteckdose neben Waschbecken, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner,
1 Deckenauslass, 1 Wandauslass über Waschbecken, 1 Serienschalter

Schlafzimmer:

2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Anschlussdose für TV/Internet/Telefon („Homeway-Dose“),
1 Deckenauslass, 3 Lichtschalter

Wohnen/Essen:

2 Doppelsteckdosen, 3 Steckdosen, 3 Anschlussdosen für TV/Internet/Telefon („Homeway-Dosen“), 2 Deckenauslässe,
1 Serienschalter, 1 Schalter für Terrassen-/Balkonbeleuchtung bzw. Außensteckdose

Küche:

1 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Steckdose für Geschirrspüler,
1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter

Terrasse/Balkon:

1 Wandleuchte, 1 Steckdose mit Klappdeckel (jeweils schaltbar vom Wohnzimmer aus).

Kellerabteil:

1 Schalter- Steckdosenkombination auf Putz, 1 Wand- oder Deckenleuchte.

26. Vordach Bereich Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen

Vordächer in Betonkonstruktion mit Oberflächenabdichtung.

Briefkastenanlagen mit Klingeltastern und Sprechanlage vor den Hauseingangstüren.

27. Aufzugsanlagen

Triebwerksraumloser, getriebeloser, frequenz geregelter Seil-Personenaufzug nach EN 81-A3 mit Netzrück einspeisung, Tragkraft 630 kg oder 8 Personen in jedem Treppenhaus. Breite 1,10 x Tiefe 1,40 x Höhe 2,20

28. Rauchmelder

Rauchmelder werden nicht vom Bauträger installiert, diese sind durch die Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung zu veranlassen.

29. Tiefgarage

32 Kfz-Stellplätze im Untergeschoß. Zufahrt über eine teileingehaute Rampe mit rutschhemmender Oberfläche, Tiefgaragenboden mit geeigneter Versiegelung und Beschichtung, Stellplatzmarkierung mit weißen Streifen und Nummerierung. Entwässerung durch Rinnen und Pumpensumpf mit Anschluss an Hebeanlage.

Sektionaltor mit Gitterfüllung und automatischen Torantrieb, Funkfernbedienung mit 2 Handsender pro Stellplatz.

Lichtschächte aus Stahlbeton mit begehbaren Maschenrost, mit Entwässerungsanschluss, Oberkante richtet sich nach Außenanlagenplan. Lichtschachtöffnungen zur Tiefgarage bleiben zur Gewährleistung der Belüftung offen, Möglichkeit zur Leitungsverlegung zu jedem Stellplatz für E-Mobilität.

C. Außenanlagen

1. Rasenansaat

Herstellen der Grobplanie und Aufbringen von Oberboden (Humus in ortsüblicher Qualität) auf den Freiflächen des Grundstücks und Ansaat des Rasens.

2. Hauszugang, Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Carports und Terrassen

Betonpflaster nach Auswahl des Bauträgers auf Unterbau verlegt.

3. Kiestraufe

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe von ca. 30 cm Breite ausgeführt. Die Einfassung erfolgt mit Leisten- bzw. Kantensteinen und einer Kies- oder Bruchsteinfüllung.

4. Mülltonnenunterstellplatz

Überdachte, abschließbare Einhausung im Bereich der Hauszugänge.

5. Fahrradunterstellplatz

Überdachte, abschließbare Einhausung im Bereich der Hauszugänge.

D. Angaben und Haftungsvorbehalt

Diese Baubeschreibung wird Teil des Kaufvertrags. Änderungen aufgrund weiterer behördlicher Auflagen, Änderungen die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht oder durch fortschreitende Technik und neuer Gesetzgebung ergeben, bleiben vorbehalten und dürfen aus diesen Gründen vorgenommen werden. Insbesondere können sich bis zur Fertigstellung des Objekts Änderungen bei der technischen Ausstattung ergeben, sollte sich bis dahin die Bedingungen zur Einhaltung der Fördervoraussetzungen hinsichtlich des einzuhaltenden KfW-Standard ergeben.

Wegen etwaiger Mängel am Gebäude übernimmt der Bauträger die Gewährleistung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Die Gewährleistungsfrist beträgt demnach grundsätzlich 5 Jahre für das Bauwerk, 1 Jahr bei Arbeiten am Grundstück und 6 Monate bei beweglichen Gegenständen, wie Pumpen, Dichtungen, Schalter, Armaturen etc. Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Abnahme.

Das Objekt wird bei der Abnahme in besenreinen Zustand übergeben.

Es werden Fugen überall dort eingeplant und ausgeführt, wo sie aus statischen und konstruktiven Gründen erforderlich sind. Sie werden fachgerecht elastisch geschlossen und unterliegen nicht der Gewährleistung, da es sich dabei um Wartungsfugen handelt.

Anstriche, insbesondere die, die der Witterung ausgesetzt sind oder auf Holz- und Metallbauteilen aufgebracht sind, sind den Vorschriften der Hersteller entsprechend gegebenenfalls schon während der Gewährleistungsdauer zu erneuern. Die Erneuerung der Anstriche ist kein Mangel und vom Eigentümer zu veranlassen und kostenmäßig zu tragen.

Der Bauträger weist daraufhin, dass die aus den Plänen ersichtlichen Raumhöhen durch notwendige Abhängungen von Decken, Unterzügen oder Deckenversprüngen in Teilbereichen ggf. nicht eingehalten werden können. Im ausgebauten Zustand verringert sich die Deckenhöhe in Abhängigkeit von der Stärke des Bodenbelags und den erforderlichen Deckenverkleidungen.

Schwindrisse, die eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks, des Putzes oder an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehen können, stellen keinen Mangel dar.

Die zum Einbau kommenden Fliesen und Natursteinbeläge sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche Farbton- und Strukturabweichungen mit sich bringen können. Diese Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

In den Verkaufsunterlagen dargestellte Visualisierungen des Gebäudes, der Innenräume, der Nebenanlagen und der Außenanlagen sowie die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und können das fertige Gebäude bzw. die Wohnung und dessen Ausstattung nur näherungsweise wiedergeben.

Einbaumaße für die Planung von Küchen und sonstiger Einrichtung sind vor Ort zu nehmen. Angaben aus Plänen können zu tatsächlichen Maßen differieren. Bei der Küchenmontage ist auf den Bestand von Installationen jeglicher Art zu achten.

Voraussetzung für die Übernahme von Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Neben den gesetzlichen vorgeschriebenen Wartungen für z. Bsp. Aufzug, kraftbetätigte Türen und Tore u.a. wird empfohlen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit durch die Hausverwaltung Wartungsverträge für Fenster und Türen, das Dach, der Wohnraumlüftung, dem BHKW, Tiefgaragenentwässerung sowie Beschichtungen (z. Bsp. Tiefgarage) und dauerelastischen Verfügen abzuschließen. Die Kosten hierfür sind nicht Leistung des Verkäufers.

Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen.

Sachlich begründeten Abweichungen von den vorbeschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet; sie werden von dem Verkäufer und von dem Käufer, sofern nicht nach billigem Ermessen etwas Anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt ist. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

E. Ebenfalls im Leistungsumfang enthalten

1. Einfriedung

Eine Einfriedung des Grundstückes ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

2. Bepflanzung und Sträucher

Die Bepflanzung des Grundstückes erfolgt nach behördlicher Auflage.

3. Kinderspielplatz

Die Ausführung des Spielplatzes erfolgt nach behördlichen Vorgaben und Auflagen.

4. Gebäudeeinmessungskosten

Die Ausführung abschließenden Gebäudeeinmessung wird durch den Bauträger geleistet.

Stand: 15.04.2021

quadrat Bauträger GmbH, Richard-Wagner-Straße 22, 95444 Bayreuth