

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen



Hospitalquartier

Bahnhofstraße/ Am Hafen, 23730 Neustadt

Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Kaufvertrag

Inhaltsverzeichnis

STANDORT	5
LAGE	5
ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN UND HINWEISE	7
LEISTUNGSBESCHREIBUNG	8
Baukonstruktion	8
Gründung/ Fundamente.....	8
Außenwände Kellergeschoss	8
Decke Kellergeschoss und Tiefgarage	8
Außenwände der oberirdischen Geschosse	9
Innenwände der oberirdischen Geschosse.....	9
Geschossdecken und Flachdächer	9
Treppenanlagen, Treppenhaus und Wohneinheit.....	9
Balkone, Loggien, Wintergarten, Dachterrassen und Terrassen	10
Ausbau, Ausstattung	10
Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage	10
Schließanlage	10
Schmutzfänger	11
Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge.....	11
Fenster, Balkon- und Terrassentüren	11
Wohnungsinnentüren	12
Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen	12
Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen	12
Fliesen	13
Sanitärausstattung	13

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Handtuchheizkörper.....	14
Waschmaschinenanschlüsse	14
Küchen.....	14
Außenzapfstellen.....	14
Haustechnik.....	15
Aufzüge	15
RWA Anlage	15
Abwasseranlage	15
Trinkwasseranlage.....	15
Heizungsanlage	16
Lüftung	17
Elektroversorgung und Ausstattung	18
Ausführung Haustechnik.....	21
Technik- und HA-Raum	21
Ausbau Kellerräume	21
Fußböden.....	21
Wand- und Deckenflächen.....	21
Kellertüren	21
Wohnungskeller	21
Tiefgarage.....	21
Ein-/Ausfahrtstor und Garagentore der Townhouses	21
Beleuchtung und Elektroinstallation.....	22
Wände und Decken	22
Stellplätze	22
Garagenrampe.....	22

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Be- und Entlüftung und Entrauchung.....	23
Außenanlagen	23
Schlosserarbeiten.....	23
Wegeflächen/ Pflasterarbeiten	23
Ausstattung PKW-Tiefgaragenstellplätze.....	23
Beleuchtung	23
Müllbehälter	23
Fahrradstellplätze.....	24
Grünanlagen, Terrassen und Dachgärten	24
AUSSTATTUNGSÜBERSICHT	24
Ausstattungsstandard	24
Bemusterung.....	25
WARTUNG, REINIGUNG UND PFLEGE	25
SCHLUSSBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE	26

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Standort

Bereits vor über 6000 Jahren lebten hier Menschen. Das Klima in der Zeit war wesentlich wärmer und der Wasserstand ca. 5 – 6 m niedriger. In der Ostsee tummelten sich Wale aller Größen, Robben und eine schier unglaubliche Menge an Fischen. In den Wäldern lebten Riesenhirsche mit 3m Geweih, Wisente, Bären und andere längst vergangene Tierarten. Archäologen sprechen aufgrund dieses großen Nahrungsangebotes von beinahe paradiesischen Verhältnissen. Die Reste dieser steinzeitlichen Besiedelung liegen heute ca. 500 – 1000 Meter vor den heutigen Hafenanlagen und zählen zu den größten europäischen Ausgrabungsstätten.

Im Jahre 1244 wurde die Stadt Neustadt in Holstein von dem Grafen Adolf IV. gegründet.

Sie liegt im landschaftlich reizvollen Kreis Ostholstein an der Lübecker Bucht unmittelbar an der „Vogelfluglinie“, der traditionsreichen europäischen Nord-Süd-Verbindung nach Skandinavien.

Die über 770 Jahre alte Hafenstadt Neustadt in Holstein, in der durch Handel auch eine Vielzahl an Nachbarschaftsbeziehungen, dies auch mit den Baltischen Staaten, zustande gekommen sind, zeichnet sich heute nicht nur durch den Kommunalhafen aus, sondern bietet 300 Booten im Sportboothafen einen gut ausgestattenden Liegeplatz mit modernen Stegen.

Neustadt in Holstein hat hiermit die größte Marina an der deutschen Ostseeküste und übernimmt eine führende Rolle als Wassersportzentrum.

Neustadt ist ein Geschäftszentrum mit rund 15.000 Einwohnern und vielfältiger Wirtschaftsstruktur. Nicht nur der historische Stadtkern und der reizvolle Hafen, sondern auch die vielen Freizeitaktivitäten in der Umgebung, geben der Stadt eine herausragende Stellung unter den Badeorten der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Das Strandbad in der Innenstadt und die breiten Sandstrände in den beiden Stadtteilen Rettin und Pelzerhaken sind wegen ihrer Südlage einzigartig. Ob nun Strand oder Wald – das milde Klima in Verbindung mit der Landschaft der holsteinischen Schweiz bietet für jedermann die richtige Abwechslung. Neustadt in Holstein liefert auf einer Fläche von 1.974 Hektar unzählige Möglichkeiten für Entspannung und Unterhaltung.

Ebenso gilt: "Neustadt in Europa" gilt als die gefragteste Partnerstadt für Städtefreundschaft Europas. 37 Städte und Gemeinden aus Deutschland und Österreich, aus Ungarn, der Slowakei, Tschechien und Polen haben sich zur "Arbeitsgemeinschaft Neustadt in Europa" zusammengeschlossen, darunter auch die Stadt Neustadt in Holstein.

Die Hansestadt Lübeck, als „Königin“ und „Mutter der Hanse“, einer Handelsvereinigung, die seit dem 12. Jahrhundert bis in die Neuzeit durch Freihandel und friedliche Zusammenarbeit für großen Wohlstand bekannt ist, liegt nur wenige Kilometer von Neustadt entfernt. Ebenso ist Dänemark, bald schon durch den neuen Fehmarn Belttunnel, nur noch eine Stunde entfernt.

Lage

Das Neubaugrundstück befindet sich im Stadtkern von Neustadt direkt an der Hafenwestseite.

Die Fläche des zu bebauenden Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 3.891 m². Die Neubebauung erfolgt in mehrgeschossiger Bauweise zuzüglich eines Kellergeschosses mit einer Tiefgarage. Im Erdgeschoss des zum Hafen hin gewandten Gebäudeteils werden Gewerbeeinheiten angeordnet.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Das Wohngebäude entsteht in einer prädestinierten Lage am Hafen und setzt zu den umliegenden Gebäuden ein architektonisches Signal.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch den Materialwechsel in der Fassade sowie durch die architektonisch gegliederten, hellen Verblend-, Zink-, Holz- und Putzfassaden bestimmt.

Die Fassaden der oberen Geschosse verspringen teilweise zurück, um den Gebäuden eine besondere Leichtigkeit zu geben. Horizontale und vertikale Fassadenelemente bilden einen strukturierten, architektonischen Blickfang.

Die Fenster erhalten außen eine dunkle Rahmenfarbe und runden im Zusammenspiel mit den Fassaden und den Schlosserarbeiten den traditionellen und gleichzeitig modernen Look ab. Loggien, die auch als geschlossener Wintergarten genutzt werden können, schaffen bei dem zum Hafen gelegenen Haus die Möglichkeit, auch bei wechselhaftem Wetter die Seeluft zu genießen. Vordächer und zurückgesetzte Hauseingänge bieten einen guten Regenschutz.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppenhäuser sowie mit einem Aufzug mit Anschluss an alle Etagen einschließlich des Kellers. Die Townhouses mit Reihenhauscharakter werden jeweils über ein eigenes Treppenhaus erschlossen, über das alle Etagen, die private Keller-Garage und der eigene Dachgarten zu erreichen sind.

Generell gilt für alle Dächer und Terrassen, dass Veränderungen, wie z.B. Bäume, Hochbeete, Gewächshäuser, Jacuzzis oder Dachgärten, nicht zulässig sind, da hierdurch die Lastgrenzen (maximal 300 kg/ m²) überschritten werden. Die extensive Begrünung ist unbedingt zu erhalten.

Alle Wohnungen und Kellerabstellräume der Wohneinheiten sind barrierearm zu erreichen, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen, Wintergärten und Balkonen. Die Townhouses, einzelne Dachterrassen und Balkone sind hiervon ausgenommen. Barrierearme Wohnungen sind in den Grundrissen mit einem B gekennzeichnet.

Die Wohnungen sind entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung und der Baugenehmigung geplant.

In den Kellergeschossen befinden sich neben den Abstellräumen der Wohnungen und der Gewerbeflächen auch die Zugänge zu den Haustechnikräumen und zur Tiefgarage. In der Tiefgarage sind 37 Stellplätze für PKWs - von denen 7 fest in den Townhouses integriert sind - Motorräder oder Fahrräder angeordnet.

Die Tiefgaragenstellplätze werden mit eigenen Grundbüchern angeboten. Eine Kaufpflicht beim Erwerb einer Wohnung besteht somit nicht.

Alternativ besteht die Möglichkeit, einen oder mehrere Stellplätze in dem Parkhaus neben dem Bahnhof zu mieten. Die Garagenmietplätze können als vergünstigter Dauerplatz für mindestens 10 Jahre fest reserviert werden. Bei nur gelegentlicher Nutzung empfiehlt sich eine taggleiche Benutzung und Abrechnung.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise und angelehnt an die Forderungen der Energieeffizienzklasse KfW 55 errichtet. Die Energieausweise werden nach Fertigstellung erstellt.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise

Grundlage der Bauausführung bilden neben dieser Projekt- und Ausstattungsbeschreibung die Baugenehmigung und die baurechtlich eingeführten technischen Bestimmungen.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Eine spätere Änderung der Gesetzeslage oder von Bauvorschriften begründen keinen Rechtsanspruch auf das vorgenannte.

Änderungen dieser Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der Planung bleiben notwendigerweise vorbehalten, sofern diese aufgrund von behördlichen Forderungen, Lieferproblemen oder technischen Gründen erforderlich werden. Genannte Ausführungsarten und Fabrikate sind beispielhaft und können durch technisch gleichwertige ersetzt werden. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt.

Das Gleiche gilt hinsichtlich der Ausstattung bei Programmänderungen von Herstellern und Lieferanten.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. senkrechte Installationsschächte für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Lüftungsleitungen etc., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage, z.B. bedingt durch Brandschutzauflagen oder technische Erfordernisse, ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, können aber in der Bauausführung erforderlich werden.

Vorbehalten bleiben darüberhinausgehende Festlegungen durch die Tragwerksplanung (Statik), Haustechnikplanung, die Architekten- und Fachplaner-Ausführungsplanungen aufgrund baulicher Gegebenheiten. Ausführungsabweichungen entsprechend den zulässigen Maßtoleranzen und allgemein hinzunehmenden Abweichungen am Bau, Änderungen aufgrund von Anordnungen der Bauüberwachung und technisch erforderliche oder zweckmäßige Änderungen sind ebenfalls zu tolerieren.

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen in den Planzeichnungen, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannt oder benannt werden, sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sondern stellen nur Gestaltungs-/Einrichtungs-/Ausstattungsansätze dar. Dies gilt auch für die in den Grundrissen dargestellten Schränke, z.B. unter der Bezeichnung „Abstellfläche (Abst.)“.

Mit Erscheinen dieser Projektbeschreibung verlieren alle vorher erstellten und veröffentlichten Beschreibungen ihre Gültigkeit, sofern sie nicht Vertragsbestandteil geworden sind.

Zwischen fremden Nutzungseinheiten (zw. Wohnungen, zw. Wohnung und Treppenhaus) wird ein erhöhter Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN 4109-5 gewährleistet.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Leistungsbeschreibung

Baukonstruktion

Gründung/ Fundamente

Bodenplatte und Außenwände KG aus WU-Stahlbeton und Fundamente in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung (Statik).

Sohle

Sohlenoberfläche in der Tiefgarage und den Kellerbereichen flügelgeglättet. Boden im Bereich der Tiefgarage mit Oberflächenschutzsystem OS, Ausführung des Tiefgaragenbodens in Gefälle und Entwässerung über Rinnen, trotzdem können zulässige partielle Wasseransammlungen bis zum Verdunsten entstehen.

Hinweis:

Das Oberflächenschutzsystem (OS) ist regelmäßig durch die Eigentümergemeinschaft nach Herstellerangaben zu warten.

Böden in den Kellerbereichen werden mit staubbindendem Anstrich und versiegelten Randfügen zu den aufgehenden Bauteilen versehen, ohne Fußleisten.

Böden im Bereich des Treppenhauses und der Schleuse mit schwimmendem Estrich und Fliesenbelag (Feinsteinzeug) analog zu den darüber liegenden Treppenhäusern.

Außenwände Kellergeschoss

Außenwände aus WU-Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, in Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen, Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung, außenseitig wärmege-dämmt gemäß Wärmeschutznachweis, innenseitig verputzt oder* gespachtelt, außenseitig wärmege-dämmt gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit Verblendmauerwerk versehen. (Farbe und Fabrikat nach Wahl des Bauträgers).

Erläuterung: oder* (hier und im Weiteren): Ausführung nach Wahl des Bauträgers in Abstimmung mit der Generalunternehmung

Innenwände Kellergeschoss

Alle tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS) oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung, nichttragende Wände aus Kalksandstein oder* Porenbeton bzw. als Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall gem. Architektenplanung.

Decke Kellergeschoss und Tiefgarage

Kellerdecke aus Stahlbeton in Dimension und Qualität gemäß Tragwerksplanung.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Außenwände der oberirdischen Geschosse

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), gemäß Tragwerksplanung teilweise aus Stahlbeton oder in Holzrahmenbau, innenseitig, in Leichtbauweise (Gipskarton), verputzt oder* gespachtelt, außenseitig wärme gedämmt gemäß Wärmeschutz-/KfW 55-Nachweis, Oberfläche teilweise verputzt, teilweise mit Verblendmauerwerk oder Holz versehen. Die verputzten Fassadenbereiche erhalten einen weißen oder* andersfarbigen Farbton. Die Fassaden der Wohngeschosse werden durch gestalterische Zierelemente in der Verblendfassade aufgewertet.

Für alle Fassadenbereiche bilden die jüngsten Fassaden-/Ansichtsplanungen des Architekten die Grundlage.

Hinweis:

Aus der Vielschichtigkeit des Wandaufbaus und der damit eingesetzten Werkstoffplatten und Dämmstoffe resultiert das übliche Prozedere, dass eine Bestätigung des Holztafel-Herstellers über eine geringfügige Abweichung zu einer bestehenden Allgemeinen Bauartengenehmigung erfolgen wird. Hintergrund ist, dass Bauteilhersteller (z.B. Steico) nur Allgemeine Bauartengenehmigungen für Wandaufbauten mit ihren Produkten ausstellen. Bei Kombination verschiedener Bauteilhersteller erfolgt die Bestätigung der geringfügigen Abweichung durch den Holztafel-Hersteller.

Innenwände der oberirdischen Geschosse

Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes aus Holzrahmenbau, Kalksandsteinmauerwerk oder* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung und Schallschutznachweis.

Nichttragende Wände als Trockenbaukonstruktionen oder* aus Gipswandbauplatten entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischem Erfordernis, doppelt beplankt. Sanitärinstallationsvorwände und -verkleidungen in Trockenbauweise.

Geschossdecken und Flachdächer

Decken aus Holz, Ortbeton oder* mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt überwiegend ca. 2,60 m, die Deckenunterseite wird mit verspachtelten Stößen oder* verputzt hergestellt, in Teilbereichen mit abgehängten Gipskartonunterdecken (verbleibende lichte Raumhöhe mindestens 2,45 m).

Flachdächer aus Stahlbeton oder Holz in Dimension und Qualität gemäß Statik mit einer Flachdachabdichtung nach Wahl des Bauträgers sowie Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, tlw. mit extensiver Dachbegrünung, Entwässerung außen- und innenliegend. Dachterrassenbelag aus Lärche nach Wahl des Bauträgers, auf Holzunterkonstruktion oder* Schienensystem verlegt, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen.

Treppenanlagen, Treppenhaus und Wohneinheit

Treppenläufe aus Ortbeton geschalt oder* aus Stahlbetonfertigteilen gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert. Die Hauptpodeste erhalten aus Schallschutzgründen schwimmenden Estrich mit Belag. Alle Betonsichtflächen (Untersichten und Seitenflächen) in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt, mit Dispersionsfarbanstrich. Die Treppen in den

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Wohneinheiten Haus C werden aus Ortbeton geschalt oder* aus Stahlbetonfertigteilen gem. Tragwerksplanung gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert.

Dachausstiege Townhouses als Stahlwagentreppe mit Holzstufen gefertigt und schallentkoppelt aufgelagert, Stahlstabgeländer gem. Festlegung durch den Bauträger. Lackiert oder* pulverbeschichtet, mit Edelstahl- oder* Echtholzhandläufen.

Balkone, Loggien, Wintergarten, Dachterrassen und Terrassen

Balkon- und Loggienplatten aus Stahlbetonfertigteilen oder* aus Ortbeton mit Stahlbetonhalbfertigteilen gemäß Tragwerksplanung, alle Betonsichtflächen (tlw. gedämmte Fassade) in glattem Sichtbeton oder* glatt gespachtelt ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Einläufe und Fallrohre. Brüstungen werden mit verzinkten sowie lackierten oder* pulverbeschichteten Flachstahlgeländern – gemäß Architektenplanung/ Wahl des Bauträgers hergestellt, Dachterrassenbelag aus Lärche nach Wahl des Bauträgers auf Holzunterkonstruktion, Stelzlagern oder* Schienensystem verlegt, im Anschlussbereich vor den bodentiefen Fenstern mit Fassadenrinnen. Balkon-, Terrassen und Loggienbelag aus Lärche nach Wahl des Bauträgers.

Zur Abtrennung der Terrassen- und Balkonbereiche zu den direkt angrenzenden Nutzungsbereichen sowie der Nutzungsbereiche untereinander kommen Trennwände aus verzinkten sowie lackierten oder* pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllungen aus blickdichtem, jedoch lichtdurchlässigem Sicherheitsglas nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung, Höhe ca. 2,0 m.

Die unbeheizten Loggien erhalten darüber hinaus Schiebe-Dreh- oder Schiebesystemen aus Einscheibenglas, diese schützen nicht nur vor rauen Witterungsverhältnissen wie Wind, Regen und Kälte, sondern auch vor Lärm. Ausführung gem. Anforderung der Schall- und Wärmeschutznachweise.

Ausbau, Ausstattung

Hauseingangstüren, Klingel- und Briefkastenanlage

Hauseingangstürelement aus Aluminium, bei den Townhouses aus Kunststoff inkl. Obentürschließer und Spion, mit Isolierverglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage, Garnitur mit Kernziehschutz.

Klingelanlage (außer in den Townhouses, hier nur Klingel mit Gong) mit Videosprechanlage und Kamera im Eingangsbereich, mit Gegensprechstellen mit Monitor in den Wohnungen.

Haus B und C, Briefkastenanlage im Flur des EG für Umschlaggröße C4 mit 1 Briefkasten je Wohnung, Oberflächenbeschichtung in RAL-Farbton nach Wahl des Bauträgers. Townhouses mit freistehenden Einzelbriefkästen aus pulverbeschichtetem Stahl in RAL-Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Schließanlage

Die Wohnhäuser erhalten eine zentrale Schließanlage. Jede Wohneinheit erhält sechs Schlüssel, die jeweils passend für Wohnungseingangstür, Kellerraum, Hauseingang zum Treppenhaus, Eingang zur Tiefgarage, sämtliche allgemein zugängliche Kellertüren (im eigenen Treppenhaus) und Müllbehälter sind. Darüber hinaus erhalten die Erwerber der Tiefgaragenstellplätze einen Transponder zur Öffnung des Tiefgaragentores.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich. Die Verwaltung erhält darüber hinaus 5 Hausmeisterschlüsselausfertigungen für alle Räume (außer Wohnungen sowie zugehörige Kellerräume) sowie 3 Schlüssel für den Zugang zu den zentralen Technikräumen.

Schmutzfänger

Im Bodenbereich im Hausflur wird unmittelbar hinter der Hauseingangstür eine Reinstreifer-Eingangsmatte mit Metallrahmen als Sauberlaufzone angeordnet, Größe ca. 1,5 x 1,5 m, Lauffläche mit strapazierfähigen Reinigungstreifen.

Treppen, Treppenhäuser und Aufzüge

Treppenkonstruktion wie vor beschrieben, Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockeln (Format und Verlegung nach Wahl des Bauträgers). Stahlstabgeländer gem. Festlegung durch den Bauträger, lackiert oder* pulverbeschichtet, mit Edelstahl- oder* Echtholzhandläufen; Wände und Decken geputzt oder* gespachtelt und mit Dispersionsanstrich versehen, weiß oder* leicht getönt.

Die Treppen in den Wohneinheiten Haus C werden mit dem Bodenbelag der Wohneinheit belegt.

Die Beleuchtung erfolgt mit LED- Wand- oder* Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers, Steuerung über Präsenzmelder, je Wohnung ein Klingeltaster mit Namensschild.

Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit moderner Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder* gleichwertiger Markenhersteller, U-Wert gem. Wärmeschutznachweis, Sonnenschutzverglasung dort, wo gemäß Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich. Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers, Innenfarbe weiß, Fenstergriffe Aluminium weiß, Aufteilung gemäß Ansichtsplanung des Architekten.

Die Fenster werden als Dreh- oder Drehkippenfenster oder* als Schiebe- oder Faltelemente ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen.

Balkon- und Terrassentüren schwellenarm, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe. Die Herstellung barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen und barrierefreien Zugang wird außen eine Entwässerungsrinne eingebaut.

Bodentiefe Fenster, die nicht zu einem Balkon und einer Terrasse oder einer Dachterrasse führen und für die eine Absturzsicherung notwendig ist, sowie die gemäß den Ansichtsplänen dafür vorgesehenen Fenster erhalten einen Kämpfer in der erforderlichen Brüstungshöhe, die untere feststehende Verglasung wird als absturzsichernde Verglasung hergestellt. Fenster und Fensterelemente in den Erdgeschossen mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2N gem. DIN EN 1627 und abschließbaren Fenstergriffen.

Ausgenommen sind alle Terrassentüren und -Fenster, die einem Fluchtweg zugeordnet wurden. Sie erhalten aus Brandschutzgründen keine abschließbaren Fenstergriffe.

Mit Ausnahme der Erdgeschosse in den Townhouses, der Keller und der Loggien erhalten alle Fenster außenliegende Rollläden oder* Rollos mit elektrischem Antrieb, Farbe nach Wahl des

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Bauträgers, Bedienung über Schalter. Die Staffelgeschosswohnungen Haus B und C erhalten ebenfalls keine Rollläden, sondern einen horizontalen Sonnenschutz als Alulamellenkonstruktion gemäß den Ansichtszeichnungen des Architekten. Wenn Fenster gem. Brandschutzkonzept als zweite Rettungswege vorgesehen sind, erhalten diese einen zusätzlichen Kurbelbetrieb zur Sicherung des zweiten Rettungsweges (Öffnungswinkel Fenster dann ggf. < 90°).

Nicht überdachte Freisitze erhalten einen Stromanschluss für eine Markise (gilt nicht für die Dachterrasse Townhouses). Im Innenbereich neben dem Austritt im Schalterprogramm als Blindabdeckung, im Außenbereich in einer Aufputzdose. Ein entsprechend tragfähiges Hintermauerwerk wird berücksichtigt.

Alle Außenfensterbänke werden als Aluminium-Fensterbänke beschichtet oder* eloxiert in Fensterfarbe ausgeführt. Innenfensterbänke soweit vorhanden aus Naturwerkstein nach Wahl des Bauträgers. Austrittsbleche Terrassen- und Balkonaustritte aus Aluminium mit Tränenblechstruktur.

Wohnungseingangstüren

Glatte Türen in Stahlumfassungszargen gemäß Anforderungen zum Schallschutz und aus dem Brandschutzgutachten, überfälzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, mit Spion und Obentürschließer, Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder für Schließanlage, mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2N gem. DIN 1627.

Wohnungsinnentüren

Glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge mit abgerundeten Kanten, Breite gemäß Entwurfsplanung, Höhe jeweils 2,135 m (Rohbaurichtmaß). Sofern in der Grundrissplanung vorgesehen erhält jeweils eine Tür pro Wohnung einen Klarglasausschnitt (Flur/ Wohnzimmer), Türdrückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten Fabrikat Hoppe, Schlösser mit Buntbartschloss und einem Schlüssel, Badezimmer- und Gäste WC-Türen erhalten eine Badezimmerschließung.

Wand- und Deckenoberflächen in Wohnungen

Wände und Decken geputzt oder* gespachtelt, Wände tapeziert mit Malervlies und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen, Decken mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Fußbodenaufbau und Bodenbeläge Wohnungen

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Haus A (Townhouses), Haus B und Haus C

Bodenbelag aus Parkett und hierzu weiße Holzsockelleisten, Klebe- oder verdeckte Klippmontage bzw. Sockelfliesen. Parkett in den Küchen kann aufgrund von Gewährleistungsgründen nicht zugelassen werden. Ausführung gem. Festlegung durch den Bauträger geklebt oder schwimmend verlegt.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Fliesen

In Sanitärräumen, Küchen und Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss (hier nur Bodenfliesen) Bodenfliesen, 1/3 Verband oder Kreuzfuge, nicht objektbezogen (symmetrisch).

Wandfliesen. In den Bereichen der Vorwandinstallationen und an den Wänden mit Sanitärobjekten, Höhe ca. 1,20 m, die oberen horizontalen Flächen der Vorwandinstallationen und integrierte Fensterbankbereiche u. ä. ebenfalls gefliest, Duschen auf volles Fliesenmaß gefliest, Fliesen verlegt im 1/3 Verband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung hellgrau oder* ähnlich. Kanten im Anschlussbereich von Wand- zu Ablagefliesen mit Edelstahl. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten keine Fliesen (ausgenommen Vorwandinstallation), sondern nur Sockel aus den Bodenfliesen geschnitten, Höhe ca. 60 mm. Übergänge zwischen Boden- und Wandfliesen bzw. Sockelfliesen werden elastisch verfugt.

Im Bereich der Dusche wird eine bodengleiche Duschtasse oder eine geflieste Dusche mit Punktablauf zur Ausführung kommen. Zur Erfüllung des in den Fachregeln geforderten Schutzes des Fußbodenbelages im Flur liegt der Badezimmerfußboden um ca. 10 mm unter dem Fußbodenniveau im Flur.

Sanitärausstattung

- Waschtisch:	Villeroy & Boch Avento
- Waschtischarmatur:	Ideal Standard, Connect Air
- Waschtisch Gäste WC:	Villeroy & Boch Avento
- Waschtischarmatur Gäste WC:	Ideal Standard, Connect Air
- Bidetarmatur:	Ideal Standard Connect Air
- WCs und Bidet:	Villeroy & Boch Avento
- WC- Betätigungsplatte:	Geberit Sigma 30
- Duschen gefliest:	Viega, Advantix Top
- Badewanne WHG B 2 4.33:	rieva, Bahri
- Badewannenarmatur B 2 4.33:	Ideal Standard, Melange, Badearmatur freistehend
- Badewanne:	Kaldewei Saniform Plus
- Badewannenarmatur:	ShowerTablet Select Wannenthermostat 400
- Duscharmatur:	Aufputz, Pulsify S Handbrause 105 1jet hansgrohe, Duschesystem Pulsify, Showerpipe 260 1jet mit ShowerTablet Select 400
- Badheizkörper:	Arbonia, Bagnolino-50

Hinweis:

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel/-einrichtungen und Duschatbrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Diese können gesondert z.B. über unseren Partner bestellt werden.

Penning Sanitär
Bredowstraße 29,
22113 Hamburg

Hinweis:

Für einen nutzungsgerechten Betrieb der Dusche, zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und für die Einhaltung von Spritzwasserschutzbereichen ist ein wirksamer Spritzschutz - zum Beispiel Glaswände - erforderlich, der ausreichend hoch (30 cm höher als Oberkante Duschkopf) und allseitig umlaufend montiert werden muss. Dieser Spritzschutz ist nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Ein Duschvorhang ist kein wirksamer Spritzschutz.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass der vorgenannte Spritzschutz erwerberseitig nach Übergabe und vor Aufnahme des Duschbetriebes fachgerecht montiert werden muss. Ein örtliches Aufmaß ist erforderlich.

Als Wäschetrockner können nur Kondensationstrockner verwendet werden, keine Ablufttrockner.

Der Bauträger behält sich in Einzelfällen vor (z.B. bei Lieferengpässen), technisch gleichwertige alternative Produkte zu verwenden.

Handtuchheizkörper

Alle Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper Fabrikat Arbonia Bagnolino, Stahl, Farbe weiß, pulverbeschichtet, ca. 1440 x 500 mm, mit Thermostatventil.

Der Badhandtuchheizkörper wird an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen und läuft somit mit reduzierter Vorlauftemperatur (30 bis 35 °C).

Waschmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält innerhalb der Wohnung einen Anschluss für Kaltwasser und Abwasser für eine Waschmaschine, Dallmer 406 in Unterputzausführung oder* gleichwertig, Standort abhängig vom zur Verfügung stehenden Platzangebot in der Küche, im Bad oder im Abstellraum nach Wahl des Bauträgers.

Küchen

Hergestellt wird je Wohnung ein Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss zum Anschluss einer Küchenspüle und eines Geschirrspülers, Standort i.d.R. aus der Trockenbauwand oder vor massiver Wand auf Putz aus dem Fußboden im Küchenbereich nach Wahl des Bauträgers.

Hinweis:

Küchenspülen und Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Einbau von Wasserspararmaturen kann zu verlängerten Warmwasserausstoßzeiten führen. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. In Abhängigkeit vom Baufortschritt können die Installationen für Küchen wie Wasser, Abwasser und Elektrizität als Änderungen nach den Vorstellungen der Erwerber einmal umgeplant und eingebaut werden, sofern dies bzgl. der Leitungsführungen technisch und zeitlich umsetzbar ist. Die Elektroausstattung richtet sich nach den im folgenden aufgeführten Angaben.

Außenzapfstellen

Für die Bewässerung der Hausgemeinschaftsfreianlagenbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen mit frostsicherem Spindelventil hergestellt, vorgefertigt für die Einzelbestückung mit Zähleinrichtung, Verortung gemäß Festlegung Bauträger.

Die Wohnungen mit Terrassen, Dachgärten bzw. die Dachterrassen erhalten ebenfalls eine Kaltwasserzapfstelle mit frostsicherem Spindelventil.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Haustechnik

Aufzüge

Personenaufzüge gem. Landesbauordnung, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl, Türbreite ca. 90 cm, Aufzugkabine mit Deckenbeleuchtung, Wandspiegel und Edelstahl-Handlauf einseitig, alle Geschosse anfahrbar Ausstattung nach Wahl des Bauträgers.

Das Penthouse C3-3.76 in Haus C ist direkt anfahrbar inkl. entsprechendem Schlüsselschalter und Zugangstür.

RWA Anlage

Nicht vorhanden. Vorhandene Oberlichter ohne Wind und Regenwächter.

Abwasseranlage

Zur Schmutzwasserentwässerung wird ein Schwerkraft-Entwässerungssystem eingesetzt. Entwässerungsobjekte unterhalb der Rückstauerebenen werden über Hebeanlagen entwässert.

Die Be- und Entlüftung der Gesamtanlage erfolgt über Dach. Nach technischem Erfordernis kommen in Wohnungen revisionierbare Rohrbelüfter zum Einsatz. Die Sanitärobjekte werden bis zum Fallstrang über Kunststoffrohre entwässert. Die Führung von Einzel- und Sammelanschlussleitungen erfolgt im Fußbodenaufbau oder* in Trockenbau-/ Vorwänden bis zum Fallstrang.

Fallstränge aus schallgedämmtem Kunststoffrohr werden in Trockenbauschächten geführt. Notwendige Versprünge zwischen den Etagen mit Wohnungsnutzung werden unterhalb der Decke ausgeführt und durch abgehängte Decken oder* in horizontalen Schächten im Trockenbau verkleidet. Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen können sich nach technischem Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden und sind freizuhalten.

Die zur Entwässerung der Installationen in den Kellergeschossen notwendigen Hebeanlagen für die Gemeinschaftsbereiche werden im Gemeinschaftsbereich verortet (außer in den Townhouses). Zur Sicherstellung einer dauerhaft ordnungsgemäßen Funktion werden die Hebeanlagen durch die Hausverwaltung gemäß Herstellervorgaben regelmäßig gewartet. Entsprechend ist der Erwerber verpflichtet, den Zugang für Dritte jederzeit sicherzustellen.

Trinkwasseranlage

Die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser erfolgt zentral. Dabei wird jede Wohnung mit einer oder mehreren Kalt- und Warmwasserzuleitungen erschlossen, die Leitungen bestehen aus Edelstahl- oder* Kunststoffaluminiumverbundrohr, dimensioniert, verbaut und wärmegeklämt nach den einschlägigen technischen Vorschriften.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über Wasser- und Wärmemengenzähler je Strang, Lage und Anordnung durch den Bauträger. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Im Hausanschlussraum wird ein automatischer Rückspülfilter eingesetzt. Der Rückspülfilter verhindert das Einfließen von Fest- und Schwebstoffen des öffentlichen Trinkwassers in die Hausanlage. Über eine automatische Rückspülfunktion als Querspülung reinigt sich der Filter intervallgesteuert und selbstständig.

Die Wohnungen werden über vertikale Steigstränge in Installationsschächten mit Trockenbauverkleidung erschlossen. Nach Erfordernis können Steigstränge im Fußbodenaufbau oder* in abgehängten Decken oder Leitungsverkleidungen verzogen werden. Die Rohrführung für die Wohnungsversorgung erfolgt im Fußbodenaufbau oder* in Installationsvorwänden.

Innerhalb des Untergeschosses erfolgt die Führung der Leitungen im sichtbaren Bereich unterhalb der Decke bzw. an der Wand. Reinigungsöffnungen und Absperreinrichtungen u.dgl. können sich nach technischem Erfordernis im Bereich von Kellerabstellräumen befinden und sind vom Nutzer/ Eigentümer bei Bedarf Dritten zugänglich zu machen.

Die Handwaschbecken/ Ausgussbecken in den Technikräumen erhalten einen Wasseranschluss sowie einen Abwasseranschluss.

Hinweis:

Die Bewohner haben dafür Sorge zu tragen, dass die Trinkwasseranlage in permanenter Benutzung steht, sodass hygienisch bedenkliche Stagnationen vermieden werden. Stillstandzeiten von mehr als 72h sind zu vermeiden. Stillstandzeiten von über vier Wochen sind gänzlich auszuschließen. Um die Trinkwasserhygiene proaktiv zu unterstützen, wird eine Hygienespülung installiert, dies entbindet den Erwerber/ Nutzer nicht von seiner Pflicht, selbstständig für die o.g. Hygiene zu sorgen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen auf Keime obliegen der Eigentümergeinschaft bzw. dem Verwalter.

Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Neustadt, erzeugt durch eine moderne Meerwasserwärmepumpe in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk zur Abfederung von Spitzenverbräuchen.

Eine zentrale Trinkwarm- und -kaltwasser- sowie eine Heizwasserversorgung wird die Häuser mit Wärme versorgen. Zur Übertragung der Wärme kommt in den Wohnungen eine Fußbodenheizung mit geringen Vorlauftemperaturen (max. 40°C) zum Einsatz. Die Lufttemperatur in den Räumen >6m² kann über Raumthermostatregler eingestellt werden, Lage und Anordnung durch den Bauträger. In den Bädern kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper zum Einsatz, der an das Fußbodenheizungssystem angeschlossen ist (vgl. Punkt Sanitärausstattung).

Hinweis:

Eine Fußbodenheizung reagiert nur mit Zeitverzögerung auf veränderte Einstellungen und Bedingungen, da der Wärmetransport durch den Estrich und den Oberbelag langsam erfolgt. Alle Räume mit einer Grundfläche kleiner als 6 m² erhalten gem. § 63 GEG keine Einzelraumregelung. Räume, welche auch ohne eigene Beheizung die geforderte Innentemperatur erreichen, erhalten keine eigene Wärmeübertragungsfläche. Eine Regelbarkeit der Raumtemperatur ist in diesem Fall nicht gegeben.

Je Wohnung wird ein Heizkreisverteiler mit integrierter Vorrichtung zum Einbau eines Wärmemengenzählers platziert. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung in den Wohnungen wird zur Erreichung folgender Mindesttemperaturen innerhalb der Wohnungen ausgelegt:

Wohn- und Schlafräume:	21°C
Bäder:	23°C
WC:	21°C
Flure:	21°C

Die öffentlichen Flure und Treppenhäuser (ab Erdgeschoss) erreichen im Winter Raumtemperaturen von mindestens 15°C, sofern die Hauseingangstür geschlossen gehalten wird. Hier werden nach technischem Erfordernis vereinzelt Flachheizkörper mit Thermostatventilen als Behördenventile eingebaut. Bis auf das Treppenhaus und die Schleuse sind die Kellerräume sowie die Tiefgarage weitestgehend unbeheizt.

Lüftung

Um die Wohnungen im Rahmen der erforderlichen Luftwechselrate mit Frischluft (zwecks Feuchteschutz) zu versorgen, wird ein dezentrales Be- und Entlüftungssystem installiert. Das dezentrale System besteht aus Außenluftdurchlässen mit untereinander kommunizierenden automatischen Abluft- bzw. Zuluftventilatoren mit Wärmerückgewinnung, die gem. Lüftungskonzept angeordnet werden. Zusätzlich sind in den innenliegenden Bädern feuchtigkeitsgesteuerte Abluftventilatoren gem. Lüftungskonzept angeordnet. Das Lüftungssystem ist nicht zur Kühlung der Räume vorgesehen. Um den gem. sommerlichem Wärmeschutznachweis geforderten nötigen Luftwechsel von 2,5 1/h zu gewährleisten, ist eine zusätzliche Lüftung über die Fenster notwendig und durch den Erwerber sicherzustellen.

Weiterhin besteht das Be- und Entlüftungssystem aus Überströmöffnungen in Form von Türunterschnitten oder* Türfalzlüftungssystemen oder* Lüftungsöffnungen in den Türelementen. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung, obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die regelmäßige Reinigung sowie die Wartung der Komponenten des Be- und Entlüftungssystems obliegt den Wohnungseigentümern bzw. Bewohnern.

Die Kellerbereiche erhalten teilweise Kellerfenster zur Be- und Entlüftung, die bedarfsweise von den Nutzern offen zu halten sind. Unter Berücksichtigung der Abhängigkeit vom Nutzerverhalten und im Zusammenwirken mit der bauartbedingten Feuchte in den Massivbauteilen ist generell von der Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter, z.B. Papier, Leder etc., in den Kellerräumen abzuraten. Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung für dementsprechende Feuchteschäden. Mit gelagerten Materialien, Regalen etc. ist vor Massivbauteilen (Fußboden, Wände und Decken) ein ringsum offener Abstand von mind. 5 cm zu wahren. Die Lüftungsöffnungen in den Kellertrennwänden sind seitens der Nutzer frei zu halten.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Die Fenster im Kellergeschoss werden zwecks Überflutungsschutz druckdicht ausgeführt, diese sind bei Hochwassergefahr durch den Erwerber/ Eigentümer/ Nutzer/ Hausverwalter zu verschließen bzw. ist der Zugang für Dritte entsprechend sicherzustellen.

Elektroversorgung und Ausstattung

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation ab den Hausanschlüssen innerhalb der Gebäude einschließlich der erforderlichen Installationen im Bereich der Außenanlagen.

Die Zählerschränke befinden sich im Untergeschoss. In den Zählerschränken sind die Zähler und die Versicherungen für die einzelnen Wohnungen sowie ein FI/LS-Schalter für den Kellerabstellraum und ein Sicherungsautomatenfreiplatz je Wohnung eingebaut. Die jeweilige Zuleitung vom Zählerschrank zur Wohnungsunterverteilung versorgt die Wohnung mit Strom. Der Unterverteiler befindet sich im Flur oder Abstellraum. Dort befindet sich auch ein Medienverteiler mit zwei integrierten Schuko-Steckdosen, ansonsten als Leergehäuse installiert. Bauteile wie Patchfeld, Switch, Modem, Router, Telefonanlage etc. gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Im Medienverteiler enden die Steigleitungen aus den Hausanschlussräumen für die durch den Erwerber zu beantragenden und zu betreibenden Anschlüsse für Telefon, Internet und Breitbandkabel sowie die innerhalb der Wohnung von dort aus sternförmig verlegten Cat Leitungen zu den vorgerüsteten Medienanschlussdosen in den Räumen. Auswahl und Beauftragung des Internet-/ Medienanbieters zur Freischaltung und den Betrieb der jeweiligen TV- und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Erwerber, Nutzer bzw. Mieter.

Die Telekom Deutschland GmbH wurde bereits vorab mit der Breitbandversorgung beauftragt.

In der Wohnung kann ein Fernsehsignal über das cat Kabelnetz übertragen werden, hierzu benötigte Konverter, Adapter oder Hard-/ Software gehören generell nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Blitzschutzanlage sofern baurechtlich gefordert, Erdungsanlage gemäß den einschlägigen technischen Vorschriften.

Vom Elektrounterverteiler und vom Medienverteiler erfolgt die Leitungsverlegung in die einzelnen Räume unter dem Estrich in einer dafür vorgesehenen Montageebene (Unterdämmung), unter Putz in Mauerwerkswänden sowie in Trockenbauwänden als Hohlwandinstallation, zu Deckenbeleuchtungsauslässen in den Stahlbetondecken.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und sonstigen Allgemeinbereichen wird gesteuert über Bewegungsmelder. Ansonsten kommen Aus-, Wechsel- und Serienschalter zum Einsatz. In Fluren in Wohnungen mit drei oder mehr Schaltstellen wird eine Tasterschaltung eingesetzt.

Als Schalterprogramm kommt Busch-Jaeger, Future linear, studioweiß zur Ausführung.

Die Raumthermostate (Regelung Fußbodenheizung) der einzelnen Räume werden im oben genannten Schalterprogramm ausgeführt.

Nebenräume, Kellerräume, Heizungsanlagen, Aufzüge sowie die Treppenhäuser werden über einen gesonderten Bereichsverteiler mit Strom versorgt (Allgemeinstrom). Hierfür wird im Zählerschrank ein gesonderter Elektrozählerplatz aufgebaut.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Die Lieferung von Rauchwarnmeldern gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung obliegt ebenso wie die Installation der Messinstrumente für Wasser und Wärmeverbrauch einem externen Dienstleistungsunternehmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt durch dieses Dienstleistungsunternehmen. Die rechtzeitige Gerätebeschaffung und –bereitstellung sowie die Wartung und erf. Neubeschaffungen erfolgen über die Hausverwaltung auf Kosten der WEG und gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Räume innerhalb der Wohnung werden wie folgt ausgestattet:

a) Wohnen

- eine Serienschaltung (Schalter mit 2 Wippen) mit zwei getrennt geschalteten Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen (bei Wohnräumen mit Durchgang zu anderen Räumen als Wechselschaltung)
- Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen
- vier Schuko-Steckdosen, einzeln oder* als Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

b) Essen (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Doppelsteckdose

c) Zimmer / Kind / Gast / Arbeiten

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

d) Schlafzimmer

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- Datendose 2-fach RJ45 für Fernsehen, Radio, Internet (LAN), Telefon
- eine Schuko-Dreifachsteckdose
- zwei Schuko-Doppelsteckdosen
- eine Schuko-Einfachsteckdose als Reinigungssteckdose neben der Tür

e) Kochen / Küche

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
- eine Schuko-Einfachsteckdose mit Ausschaltung für Arbeitsplattenbeleuchtung
- vier Schuko-Einfachsteckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank o.ä.
- zwei Schuko-Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- eine Geräte-Anschlussdose für einen Elektroherd (3x16A)
- eine Schuko-Einzelsteckdose mit separater Zuleitung (16A) für den Geschirrspüler

f) Bad

- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

- eine Ausschaltung mit einem Wandbeleuchtungsleitungsauslass
- zwei Schuko-Einfachsteckdosen mit separater Zuleitung (16A) für die Waschmaschine und den Wäschetrockner*

Hinweis:

Gemäß Grundrissplanung ggf.* in einem anderen Raum

- eine Schuko-Doppelsteckdose im Bereich des Waschtisches
- g) Gäste-WC (sofern gemäß Grundrissplanung vorhanden)
- eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
- h) Diele/Flur
- eine Wechsel- oder Tasterschaltung mit 1 - 2 Deckenbeleuchtungsleitungsauslässen, je nach Grundriss
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
 - eine Gegensprecheinrichtung mit Rufunterscheidung für Etagen- oder Hauseingangsruf, SW-Bildschirm für Videoübertragung vom Hauseingang Türöffner für Hauseingang. (Außer in den Townhouses, hier nur eine Klingel mit Gong).
 - Wohnungsunterverteilungen Strom und Medien (ggf.* im Abstellraum)
 - Heizkreisverteiler für Warmwasser und Heizung (ggf.* im Abstellraum)
- i) Abstellraum (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung
- j) Balkone, Wintergärten und Dachterrassen
- eine Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenbeleuchtungsleitungsauslass, von innen schaltbar. Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers. Bei größeren Dachterrassen kann die Ausstattung/ Menge abweichen, Anzahl und Verortung nach Wahl des Bauträgers
 - eine Schuko-Einfachsteckdose mit Deckel, schaltbar von innen
- k) Kellerabstellraum
- eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. Ovale Kellerleuchte
 - eine Schuko-Einfachsteckdose
- l) Keller/ Flure Gemeinschaftsbereiche
- präsenzgesteuerte Deckenbrennstelle als LED-Langfeldleuchten
 - eine abschließbare Schuko-Einfachsteckdose mit separater Absicherung
- m) Ankleide (wenn als geschlossener Raum vorhanden)
- eine Ausschaltung mit einem Deckenbeleuchtungsleitungsauslass
 - eine Schuko-Einfachsteckdose im Doppelrahmen an der Ausschaltung

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Ausführung Haustechnik

Die Ausführung der vorgenannten haustechnischen Anlagen erfolgt auf Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie projektspezifischen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

Technik- und HA-Raum

In dem Technikraum ist ein Handwaschbecken mit einem Kaltwasser- und Abwasseranschluss installiert. Die Beleuchtung erfolgt jeweils mit LED-Langfeldleuchten über Präsenzmelder.

Ausbau Kellerräume

Fußböden

Die Fußböden in den Kellerräumen erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich inkl. 10 cm hohem Anstrichsockel, Bodenbelag im Treppenhaus und Schleuse aus Feinsteinzeug mit Sockelfliesen (Format und Verlegung nach Wahl des Bauträgers).

Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet, Oberfläche weiß.

Kellertüren

Die Türen zu allgemeinen Räumen (z.B. Technik Keller) sowie zu Treppenhäusern und Kellerfluren, Zugangstüren zu den Gewerbeeinheiten werden als Stahltüren ausgeführt, entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen zum Teil selbstschließend durch Obentürschließer.

Wohnungskeller

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungskellerräume untereinander und die Ausführung der Wohnungskellertüren erfolgt mit einem deckenhohen Kellertrennwandsystem aus Leichtmetall bzw. teilweise* aus Mauerwerk oder Stahlbeton, sofern dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, die Türen werden auch hier im Trennwandsystem ausgeführt. Die einzelnen Wohnungskeller werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wohnungen gekennzeichnet. Die Türen erhalten PZ-Schlösser mit Profilzylindern zur Schließanlage. Die Beleuchtung erfolgt mit einer Ovalkellerleuchte mit Schalter und Steckdose.

Tiefgarage

Ein-/Ausfahrtstor und Garagentore der Townhouses

Als Sektionaltore oder* Kipptore (z.B. Fabrikat Hörmann o.ä.) mit Ampelanlage (nicht Townhouses) und Bedienung über Schlüsselschalter oben und Zugschalter unten (nur Ein-/ Ausfahrtstor) sowie mit Funkfernsteuerung mit je 1 Funkfernbedienung je Tiefgaragenstellplatz. Zusätzliche Funkfernbedienungen können auf Wunsch und Kosten von Erwerbenden/ Nutzern über die Hausverwaltung bestellt werden.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Hinweis:

Das Rolltor bzw. einzelne Komponenten (z.B. Federn) unterliegen einer steten Kontrolle und Wartung, darüber hinaus sind einzelne Bauteile - je nach Nutzerfrequenz - regelmäßig zu wechseln.

Sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch die Haus-/ bzw. Grundstückszugänge und Gewerbeeinheiten erhalten ein mobiles Hochwasserschott als Überflutungsschutz, das bei Hochwassergefahr entsprechend durch die WEG anzubringen/ aufzubauen ist.

Beleuchtung und Elektroinstallation

Stromsparende LED-Beleuchtung, gesteuert über Präsenzmelder. Elektroinstallationen auf Kabeltrassen und in Schutzrohren.

Wände und Decken

Gemauerte Wände als Sichtmauerwerk mit deckendem weißen Anstrich, Fugen der Betondecken und Betonwände deckend weiß gestrichen – teilweise nach technischem Erfordernis mit Wärmedämmplatten bekleidet, Oberfläche weiß.

Stellplätze

Die PKW-Stellplätze (gem. GarVO 2020 aber nicht nach EAR23) werden durch Markierung getrennt und nummeriert. Der komplette Bereich der Tiefgarage wird mit einem Oberflächenschutzsystem OS versehen, Anschlüsse an aufgehende Wände und Stützen 50 cm hoch (mit Hohlkehle). Die Oberflächenbeschichtung unterliegt einer steten Wartung. Auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse unterliegen nicht der Sachmängelhaftung.

Die Mindestabmessungen der Stellplätze nach der Garagenverordnung (GarVO) Schleswig-Holstein vom 22.04.2020 werden eingehalten.

Die Tiefgaragenstellplätze im Projekt werden mit eigenen Grundbüchern angeboten. Eine Kaufpflicht beim Erwerb einer Wohnung besteht somit nicht.

Alternativ besteht die Möglichkeit, einen oder mehrere Stellplätze in dem Parkhaus neben dem Bahnhof zu mieten. Die Garagenmietplätze können als vergünstigter Dauerplatz für mindestens 10 Jahre fest reserviert werden. Bei nur gelegentlicher Nutzung empfiehlt sich eine taggleiche Benutzung und Abrechnung.

Die Beschilderung der Tiefgarage erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften und Auflagen der Baugenehmigung.

Garagenrampe

Die Garagenrampe ist nicht überdacht, die Rampenneigung beträgt maximal 15%. Die Fahrbahn erhält oben, im mittleren Bereich sowie unten vor dem Tor je eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die Regenwasserentwässerung, nach Erfordernis über eine Hebeanlage. Zwecks Eisfreiheit wird eine Rampenheizung vorgesehen.

Für Fahrräder ist ebenfalls die Garagenrampe zu nutzen.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Be- und Entlüftung und Entrauchung

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über entsprechende Wand-/ Deckenöffnungen sowie das Garagentor. Sollten trotz vorschriftsmäßiger Nutzung im Rahmen der einmaligen CO- Langzeitmessung festgestellt werden, dass einzelne Bereiche unzureichend be- und entlüftet werden, besteht evtl. die Notwendigkeit, eine mechanische Be- und Entlüftung nach Angaben der Fachplaner auf Veranlassung und Kosten des Bauträgers nachzurüsten. Die hieraus resultierenden Verbrauchs-, Wartungs- und Unterhaltskosten sind dann von der WEG zu tragen.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf Basis des Lageplans zur Baugenehmigung.

Die Leistung des Bauträgers endet an den Gebäudeaußenkanten/ den Grundstücksgrenzen. Die Gestaltung des öffentlichen Raums obliegt der Stadt Neustadt i.H.

Schlosserarbeiten

Die Zuwegungen zum Innenhof sind mittels schmiedeeiserner Tore gesichert, inkl. entspr. Schließung passend zur Schließanlage.

Wegeflächen/ Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen sowie Freiflächen werden mit Beton-, Naturstein- oder Rasenfugenpflaster nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Kantensteine, Stützwände, Treppen und Rampen sowie deren Einfassungen werden aus Betonfertigteilen nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

Ausstattung PKW-Tiefgaragenstellplätze

Alle KFZ-Stellplätze werden gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur- Gesetz mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

Eine Wallbox kann als Sonderwunsch über den Contracting-Partner bezogen werden. Bereitstellung und Abrechnung erfolgt über den Contractor.

Die Stellplätze Haus A werden mit einer Wallbox ausgestattet.

Beleuchtung

Beleuchtung der Hauseingänge mit Hausnummernbeleuchtung, im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten Beleuchtung über Poller-, Wand-, Mastleuchten, Schaltung über Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr oder* Bewegungs-/Präsenzmelder.

Müllbehälter

Sammelstandort für Müllbehälter im öffentlichen Bereich als Unterfluranlage.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Fahrradstellplätze

Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden gemäß der Planung angeordnet, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Grünanlagen, Terrassen und Dachgärten

Die Anlage und Bepflanzung der Grünanlagen erfolgt gemäß der Planung, die Grundlage des Lageplans der Teilungserklärung ist.

Ausstattungsübersicht

Bautenstandsabhängig können die Erwerber aus einer Vielfalt unterschiedlicher Designvorschläge ohne zusätzliche Mehrkosten auswählen (siehe Bemusterungsliste).

Sollte zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung aufgrund des Baufortschritts vom Bauträger eine Materialauswahl bereits vorgenommen sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit für die Käufer.

Stattdessen kommt die im folgenden aufgeführte Designauswahl (in Bemusterungsliste gelb markiert) zum Einbau.

Ausstattungsstandard

Anpassungen aufgrund von Modellwechsel, Lieferengpässe o. ä. bleiben vorbehalten.

Als Ausstattungsstandard wird festgelegt:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Waschtisch: | Villeroy & Boch Avento |
| - Waschtischarmatur: | Ideal Standard, Connect Air |
| - Waschtisch Gäste WC: | Villeroy & Boch Avento |
| - Waschtischarmatur Gäste WC: | Ideal Standard, Connect Air |
| - WCs: | Villeroy & Boch Avento |
| - WC- Betätigungsplatte: | Geberit Sigma 30 |
| - Duschen gefliest: | Viega, Advantix Top |
| - Badewanne WHG B 2 4.33: | rivea, Bahri |
| - Badewannenarmatur B 2 4.33: | Ideal Standard, Melange, Badearmatur freistehend |
| - Badewanne: | Kaldewei Saniform Plus |
| - Duscharmatur: | hansgrohe, Duschesystem Pulsify, Showerpipe 260
1jet mit ShowerTablet Select 400 |
| - Badheizkörper: | Arbonia, Bagnolino-50 |
| - Schalterserie: | Busch-Jaeger, Future linear, studioweiß |
| - Drückergarnitur: | Hoppe, Amsterdam, Edelstahl matt |
| - Fenstergriffe: | Hoppe, Hamburg, Aluminium, weiß, |
| - Innentüren: | Innentür aus Holz mit gefälztem und glattem
Türblatt Röhrenspan und Umfassungszarge, weiß
beschichtet |
| - Bodenbelag: | Parat Dos, Eiche Avantgard, Mehrschichtparkett |
| - Fußleisten: | Döllken, Cubu flex life, HDF |

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

- Bodenfliesen (Duschen in Mosaik): Atlas Concorde, Boost, 30x60cm, pearl
Atlas Concorde, Boost, 30x30cm, pearl Mosaico matt
- Wandfliesen: Colorone hellbeige matt, 30x60cm
- Eckschutzschiene: Edelstahl, glänzend, L-Form
- Fugenfarbe: Silbergrau

Bemusterung

Ausstattungsabweichungen- und Grundrissänderungen sind nicht möglich.

Die technische Abwicklung der Bemusterung erfolgt im Rahmen der Käuferbetreuung durch den Bauträger in Begleitung durch den Generalunternehmer.

Im Rahmen der Betreuung durch den Generalunternehmer wird der Erwerber nach Kauf, die zur Ausführung kommende Ausstattung bemustern und festlegen. Hierfür steht dem Erwerber ein Termin zur Verfügung.

Der Käufer hat nach Unterzeichnung der Kaufvertragsunterlagen 7 Tage Zeit, gemeinsam mit dem Verkäufer einen Termin bei dem Generalunternehmer zu vereinbaren.

Nach dem oben genannten Bemusterungstermin hat der Erwerber innerhalb von 14 Tagen eine finale Entscheidung zur Ausstattung der Wohnung herbeizuführen. Sollte diese Frist verstreichen, kommt der Ausstattungsstandard zur Ausführung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Bemusterung, Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten des Generalunternehmers und des Bauträgers gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand. Die Abrechnung aller Mehrleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Bauträger.

Eigenleistungen der Käufer sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe der Wohnung möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase bis zur Abnahme und Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums schon aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Wartung, Reinigung und Pflege

Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, Bauteile und Anlagen durch laufende und regelmäßige Wartung, Reinigung und Pflege zu erhalten. Abdichtungen, Entwässerungselemente, Fenster, Rollläden und Türen mit den dazugehörigen Obentürschließern sowie die haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Pumpen, Aufzüge, Ventilatoren) sind regelmäßig nach Herstellervorschrift zu warten. Die Durchführung der Wartung, die auf Grundlage der von der WEG bzw. dem Bauträger beauftragten Wartungsverträge durchgeführt wird, ist Voraussetzung für die Mängelhaftung / Gewährleistung des Bauträgers. Der Bauträger benennt die zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung notwendigen Wartungsverträge für die Käufer im Rahmen der wohnungsinternen Dokumentationsunterlagen, für die WEG-Verwaltung im Rahmen der Dokumentationsunterlagen für das Projekt. Der Bauträger schließt vor Übergabe der Wohneinheiten Wartungsverträge ab, diese werden dann durch die WEG übernommen.

Küchendunstabzüge dürfen nur im Umluftbetrieb betrieben werden. Bei Nichtbeachtung dessen würde die Funktionsweise der Wohnungslüftung außer Kraft gesetzt, da zu viel Außenluft ange-

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

saugt würde, wodurch sich der Wärmebedarf erhöhen würde und die Anforderungen der Energieeffizienzklasse nicht mehr erfüllt würden. Es könnte dann zu verstärkten Zugerscheinungen und Strömungsgeräuschen bei den Fensterlüftern, den Überströmöffnungen und den Abluftventilatoren kommen, bis hin zu einer Umkehrung des Luftstroms bei den Abluftventilatoren und Überströmöffnungen.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für etwa auftretende Schub-, Setz- und Schwindrisse sowie für Leuchtmittel.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Elastische Ver fugungen von Fußleisten, Tü rzargen oder Sanitär objekte, (WC und Waschtisch) gehören nicht zum Lieferumfang.

Außenhölzer und Lärchenbeläge bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Veränderungen stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

Schlussbemerkungen und allgemeine Hinweise

Durch baurechtliche Auflagen, Anpassungen an den technischen Fortschritt bzw. an neue Vorschriften bedingte Ausführungsänderungen bleiben dem Bau träger vorbehalten. Der qualitative Standard bleibt in jedem Fall unberührt. Bauausführungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und der Freianlagen werden im Zuge der Ausführungsplanung durch den Bau träger in Abstimmung mit dem Generalunternehmer festgelegt.

Die Erschließung des Objektes umfasst die Be- und Entwässerung, Strom, Nahwärme, Telekommunikation, Breitbandanschluss. Jedes Haus wird durch den Bau träger mittels der notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen/ versorgt. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

Grundsätzlich, außer wenn vor anders benannt, entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch auf das Vorgenannte. Bauausführungen und Materialien im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden durch den Bau träger in Abstimmung mit den zuständigen Planern festgelegt.

Die zum Einbau kommenden Materialien unterliegen stofflichen und herstellungsbedingten Farbton-, Maß-, Ebenheits-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen. Solche gelten innerhalb der von den Herstellern genannten Zulässigkeit nicht als Mangel. Die Beurteilung der Qualität von Verglasungen erfolgt nach der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, herausgegeben vom Bundesverband Flachglas e.V. u.a.

Aufgrund der bei Zimmertüren eingesetzten, leichtgängigen Türbänder, stellt der Umstand, dass ein Türblatt im aktuellen Öffnungswinkel nicht stehen bleibt, keinen Mangel dar. Die diesbezügliche Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt auf Basis der DIN 18202, Toleranzen im Hochbau.

Baubeschreibung Kaufverträge Wohnungen

Die Herstellung schwellenarmer bzw. barrierefreier Zugänge stellt eine Sonderlösung im Hinblick auf die Abdichtung abweichend von der DIN 18531 dar, daher kommen die von den Schwellenherstellern vorgeschriebenen Regeln der Technik zur Anwendung und vor jedem schwellenarmen Zugang wird außen ein Entwässerungsrost eingebaut.

Haustechnische Installationszonen, wie z.B. erforderliche Rohrschächte für Lüftungs-, Wasser- und Abwasserleitungen usw., sind in der Planung enthalten, können sich aber in den Abmessungen oder ihrer Lage, z.B. bedingt durch Auflagen oder technische Erfordernisse, ändern. Haustechnische Installationen in Kellerbereichen vor Wänden und unterhalb der Decke sowie über Dachflächen sind in den Genehmigungs- und Vertriebsplänen nicht enthalten, in der Bauausführung aber erforderlich. Dementsprechende hinzunehmende Nutzungseinschränkungen bleiben vorbehalten.

Aufgrund der haustechnischen Installationen werden zum Teil Deckenbereiche abgehängt, insbesondere in Fluren, WCs, Bädern und Abstellräumen. Die Entlüftungen haustechnischer Anlagen erfolgen zum Teil über Dach bzw. über die Fassade. Um in den oberen Geschossen im direkten Umkreis von Dachterrassen keine Entlüftungsöffnungen zu erhalten, werden die Entlüftungsleitungen zum Teil sichtbar auf den Dächern verzogen, dies stellt keinen Mangel da.

Die unter Beachtung der KfW 55 und der DIN 4108, Wärmeschutz im Hochbau, erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen durch die Bewohner. Um eine Kondensatbildung zu vermeiden, setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume kontinuierlich mit mindestens 19°C beheizt werden. Zusätzlich ist durch die Bewohner zu beachten und zu gewährleisten, dass Möbel, z.B. Kleiderschränke und Betten, nicht direkt an Wände gestellt werden, sondern einen ringsum offenen Abstand von 5 – 10 cm wahren, damit die erwärmte Raumluft dort zirkulieren kann.

Im Bereich von Freianlagenflächen, auch von Sondernutzungsflächen und von Dachflächen, können Rettungswege, Feuerwehrlflächen, Licht- und Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- und Revisionsschächte, Rinnen und Abläufe u.ä. liegen. Für Kontroll-, Reparatur-, Kundendienst- und Reinigungsarbeiten sind diese zugänglich zu halten.

Etwaig entstehende ausführungsbedingte Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche werden finanziell anteilig ausgeglichen, soweit sich die Gesamtwohnfläche der Wohnung um mehr als 2% verringert und diese Abweichung nicht durch Änderungen des Käufers verursacht ist. Für Abweichungen innerhalb dieses Toleranzbereichs erfolgt kein Ausgleich. Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Dabei wurden Balkon-, Wintergarten-, Terrassen- und Dachterrassenflächen bis 20 m² zu 50 % angerechnet, darüberhinausgehende Flächen zu 25 %. Änderungen am Tragwerk und in der Haustechnik können zu Änderungen der Wandstärken und Pfeiler-/Stützenabmessungen und zu Änderungen der Installationsschächte und Installationswände führen. Die Berechnung und Darstellung erfolgt deshalb unter Vorbehalt von Änderungen in bzw. aus der Ausführungsplanung.

Aufgestellt am 03.07.2024/ CS