

DETAIL - BAUBESCHREIBUNG

Projekt: Lebensräume für Jung + Alt, Owingen

Bauherr: kraus + ruf projekte GmbH
am Schättlisberg 42
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 97 98 - 0
Telefax 07551 / 94 97 98 - 1

Stand: 15.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Objektbeschreibung
2. Grundstück / Anschlüsse / Außenanlagen
3. Gebäudekonstruktion
 - 3.1 Gründung
 - 3.2 Außenwände
 - 3.3 Wohnungstrennwände
 - 3.4 Wände innerhalb der Wohnungen
 - 3.5 Vorwandinstallationen / Schachtverkleidungen
 - 3.6 Decken
 - 3.7 Balkone
 - 3.8 Treppen und Treppengeländer
 - 3.9 Aufzugsanlage
 - 3.10 Dach
 - 3.11 Entwässerung
 - 3.12 Fenster und Balkontüren / Holz-Lamellenelemente
 - 3.13 Äußere und innere Fensterbänke
 - 3.14 Zugangsbereich
4. Äußere Fassadengestaltung
5. Ausbau
 - 5.1 Innenputz
 - 5.2 Estrich
 - 5.3 Türen
 - 5.4 Wand- und Deckenbeläge der Wohnungen und Abstellräume
 - 5.5 Wand- und Deckenbeläge Gemeinschaftseigentum

- 5.6 Bodenbeläge Wohnungen und Abstellräume
- 5.7 Bodenbeläge Gemeinschaftseigentum
- 6. Gebäudetechnik
 - 6.1 Fernmeldeinstallation
 - 6.2 Video-Türsprechanlage
 - 6.3 Elektroinstallation Wohnungen und Abstellräume im Tiefgeschoss
 - 6.4 Elektroinstallation Gemeinschaftseigentum
 - 6.5 Beleuchtung Wohnungen und Abstellräume im Tiefgeschoss
 - 6.6 Beleuchtung Gemeinschaftseigentum
 - 6.7 Sanitärinstallation und –Ausstattung
 - 6.8 Heizung
 - 6.9 Lüftung
- 7. Sonderwünsche
- 8. Allgemeine Hinweise und Vorbehalte

1. Objektbeschreibung

Neubau einer Wohnanlage mit 2 Baukörpern als 3-geschossige Gebäude mit 25 barrierefreien und barrierefrei erreichbaren Eigentumswohnungen, als verbindendes Element 1 Veranstaltungsraum mit Servicezentrum der Gemeinde Owingen und 30 PKW-Einstellplätzen innerhalb der Tiefgarage.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit Zugang zum Treppenhaus und Fahrstuhl. Auf dieser Ebene befinden sich auch die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Abstellräume / Kellerräume (Lagerräume mit geringen Anforderungen) und der Technikraum. Ein separater Raum für Müll und zwei großzügige Abstellräume für Fahrräder sind ebenfalls im Untergeschoss vorgesehen. Ein Hauswirtschaftsraum für die Aufstellung einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners sowie Abstellflächen für Kinderwagen und Rollstühle sind im Erdgeschoss geplant.

In der Garage stehen insgesamt 30 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Zehn PKW-Stellplätze entsprechen den Anforderungen von Rollstuhlbenutzern. Die lichte Höhe der Garage beträgt ca. 2,25m, im Bereich von Unterzügen oder Leitungen mind. 2,05 m, sodass eine Fahrzeughöhe von 2,00 m zulässig ist.

Die Abmessungen der Stellplätze sind der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen und entsprechen der Baden-Württembergischen Verordnung für Bau und Betrieb von Garagen (BWGarV).

Über der Garagenebene / Tiefgarage werden in 2 Baukörpern insgesamt 25 barrierefreie Eigentumswohnungen errichtet. Die Erschließung erfolgt über ein offenes Treppenhaus mit Aufzug über alle Geschosse. Die Grundrisse sind der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen.

Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Servicezentrum der Gemeinde Owingen mit Veranstaltungsraum und den zugehörigen Nebenräumen, wie Foyer, Büro, Garderobenbereich, Lager und 2 WCs geplant. Dieser Bereich verfügt über einen separaten Zugang. Die Erschließung des Gebäudes wird barrierefrei ausgeführt. Ebenso ist eine durchgängige, barrierefreie Zugänglichkeit zu den Wohnungen und der Garage über den Aufzug gegeben.

Eine rollstuhlgerechte Ausführung der Wohnungen in Anlehnung an die DIN 18025-1 (Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) ist vorgesehen.

Das Gebäude wird gemäß der Energie-Einsparverordnung 2016 (EnEV 2016) und dem Erneuerbaren- Energien- Wärmegesetz 2011 (EEWärmeG) hergestellt.

2. Grundstück / Anschlüsse / Außenanlagen

Das Gebäude wird an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon, Satellitenanlage und an kabelgebundenes Multi-Media, sowie an die Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser angeschlossen. Sämtliche Anschlüsse werden als Gemeinschaftsanlage ausgeführt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Fernwärmenetz.

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die Pflasterung und die Außenanlagen mit Kinderspielfläche und Aufenthaltsflächen hergestellt und sind im Leistungsumfang enthalten. Die Grünflächen werden eingeebnet und mit Humus angedeckt. Ersteinsaat mit Rasen und Erstpflanzung erfolgt durch den Verkäufer, Pflege und Unterhalt durch die WEG. Eingangsseitige Vorbereiche, Zugangswege, der Hauszugang, der Innenhof und die Garagenzufahrt werden mit Betonverbundsteinen, bzw. mit Betonplatten belegt.

Die Balkone und Terrassen der Wohnungen werden mit Betonplatten 40x40 / 40x60 cm belegt, auf Sonderwunsch auch mit Holzbelag möglich.

Auch im Bereich des offenen Treppenhauses sowie die Laubengangschließungen erhalten einen Bodenbelag aus Betonplatten 40x40 / 40x60 cm.

3. Gebäudekonstruktion

Die Herstellung der gesamten Konstruktion erfolgt unter Beachtung aller statischen Erfordernisse und den Anforderungen an den Schall und Wärmeschutz.

Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI Richtlinie 4100 (2007), Schallschutzstufe II.

Grundlage für den Wärmeschutz ist die Energie-Einsparverordnung 2016 (EnEV 2016) sowie das Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz 2011 (EEWärmeG).

3.1 Gründung

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Stahlbetonfundamenten, bzw. als tragende Stahlbetonbodenplatte im Bereich der Keller- / Nebenräume im Untergeschoss.

3.2 Außenwände

Die Außenwände der Garagenebene werden im erdberührten Teil als Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis hergestellt.

Die Außenwandkonstruktion der aufgehenden Geschosse des Gebäudes erfolgt zweischalig mit einer Innenschale aus Stahlbeton, Hochlochziegel oder Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem.

3.3 Wohnungstrennwände

Die tragenden Wohnungstrennwände werden einschalig in Stahlbeton ausgeführt. Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI Richtlinie 4100 (2007), Schallschutzstufe II, d.h. die Luftschalldämmung der Wohnungstrennwand beträgt $R'_{w} = 56$ dB.

3.4 Wände innerhalb der Wohnungen

Die Ausführung der nichttragenden Innenwände innerhalb der Wohnungen erfolgt überwiegend in Trockenbauweise mit mind. zweilagiger Beplankung aus Trockenbauplatten hergestellt. Die Grundrissgestaltung innerhalb der Wohnung kann vom Erwerber unter Berücksichtigung der Gebäudetechnik und der statischen Vorgaben auf Sonderwunsch bedingt flexibel umgestaltet werden.

Aus statischen Gründen erfolgt in Teilbereichen die Ausführung der Innenwände aus Stahlbeton.

3.5 Vorwandinstallationen / Schachtverkleidungen

Die Schachtausbildung für die senkrechten Steig- und Fallleitungen sowie die Vorwandinstallationen in den Bädern und dem Gäste-WC werden in Trockenbauweise hergestellt und aus Schallschutzgründen mit mind. zweilagiger Beplankung aus Trockenbauplatten ausgeführt.

Alternativ werden die Vormauerungen gemauert oder mit Schlitzputz hergestellt.

3.6 Decken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton und –soweit statisch möglich– als Halbfertigteildecke (Filigrandecke) hergestellt. Zur großzügigen Gestaltung der Wohnräume erhalten die Wohnungen eine lichte Raumhöhe von ca. 2,45 - 2,48 m, in Teilbereichen der Balkone ggf. etwas geringer.

Die schalltechnische Planungsgrundlage ist die DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz und die VDI 4100 (2007), Schallschutzstufe II, d.h. die Luftschalldämmung der Decke und des schwimmenden Estrichs beträgt $R'_{w} = 57$ dB.

3.7 Balkone

Die tragende Konstruktion der Balkone besteht aus einer Stahlbetonplatte, unterseitig in Sichtbeton. Die Balkone erhalten einen Oberbelag aus Betonplatten 40x40 / 40x60 cm, auf Sonderwunsch auch mit Holzbelag möglich. Die Balkongeländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion, mit Sichtschutz bis zu einer Höhe von 70 cm,

bestehend aus Fassadenplatten, bzw. Holzlamellen nach Farbkonzept des Architekten.

Die Balkone erhalten als Abtrennung zu den Nachbarwohnungen einen Sichtschutz aus Fassadenplatten.

3.8 Treppen und Treppengeländer

Die Treppenläufe im offenen Treppenhaus bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Treppenstufen und Treppenpodesten aus Gitterrostträgern. Die Treppen erhalten einen Handlauf aus Edelstahl. Das Treppengeländer, wird mit einem Obergurt und Untergurt aus verzinkten Flachstahlprofilen und vertikalen verzinkten Füllstäben ausgeführt. Die Verbindungsstege der Laubengänge erhalten ebenfalls ein Geländer analog zu den Treppengeländern.

Die Brüstungen der Laubengänge werden aus Brandschutzgründen in Stahlbeton / Sichtbeton ausgeführt.

3.9 Aufzugsanlage

Das Gebäude erhält einen Aufzug vom Garagengeschoss bis zum Dachgeschoss und ist für die Aufnahme von Rollstühlen, als auch für Liegendtransport ausgelegt. Die Aufzugskabine wird mit einer Notrufeinrichtung, die den Notruf zu einer ständig besetzten Stelle weiterleitet, ausgerüstet.

3.10 Dach

Die Satteldachkonstruktion wird als tragende Sparrenkonstruktion (Untersicht als abgehängte Decke Ausführung in GK gespachtelt mit quarzgefülltem Dispersionsanstrich) auf die Wandkonstruktion montiert, mit Wärmedämmung 200 -240 mm gefüllt, innenseitig Dampfbremse, aussenseitig Dachflächen mit Blecheindeckung bzw. Dachstein nach Farbkonzept. Das Flachdach im Bereich der Gaupen und der Erschließungszone erhält umlaufend eine Aufkantung mit einer Attikaabdeckung aus Metallprofilen und eine extensive Dachbegrünung, bzw. Bekiesung.

3.11 Entwässerung

Das Regen- und Oberflächenwasser wird über eine Versickerungsmulde an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Satteldachflächen erhalten eine vorgesetzte Dachrinne, sowie Aussen an der Fassade geführte Fallrohre aus Titanzink. Die Flachdachflächen und die Balkone erhalten einzelne Entwässerungspunkte und Notentwässerungen. Das Regenwasser der Balkone und Terrassen wird über Bodeneinläufe bzw. Entwässerungsrinnen in Fallleitungen vor der Fassadenkonstruktion abgeführt.

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Fallleitungen und Anschlussleitungen der Sanitärobjekte werden aus Schallschutzrohr, Grundleitungen im Erdreich aus heißwasserbeständigen Kunststoffohren in den erforderlichen Querschnitten hergestellt.

3.12 Fenster und Balkontüren-Schiebetüren

Die Rahmen der Fenster und Fenstertüren werden als Holz Konstruktion mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß den Anforderungen der EnEV (2016) ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept. Alle Fenster bzw. Schiebetüren erhalten einen außenliegenden, elektrischen Sonnenschutz als Raffstoreelement / Jalousie.

Die Fenster und Balkontüren werden, soweit nicht feststehend, mit Dreh- bzw. Drehkippsbeschlägen ausgeführt.

Die Fenster erhalten Fenstergriffe aus Edelstahl.

Aufgrund der Barrierefreiheit wird vor den raumhohen Verglasungen bzw. den Schiebetüren eine Entwässerungsrinne angebracht um einen ebenen Austritt auf die Balkone zu ermöglichen. Die Anforderungen der Flachdachrichtlinie bezüglich der Abdichtungshöhe kann an diesen Stellen somit nicht eingehalten werden. Hierauf wird explizit hingewiesen und stellt keinen bautechnischen Mangel dar.

3.13 Äußere und innere Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke / Brüstungsabdeckungen werden in Naturstein, bzw. in Metall hergestellt.

Die Innenfensterbänke werden in Naturstein "padang dunkel" ausgeführt. Als Sonderwunsch sind auch andere Fensterbänke innen möglich.

3.14 Zugangsbereich

Der Zugangsbereich erhält eine Klingel- und eine Videosprechanlage mit Kamera nahe der Treppe / des Aufzugs.

Die Briefkastenanlage ist ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen.

4. Äußere Fassadengestaltung

Die Ansichten des Gebäudes werden durch die Gebäudeform, die Fenster- und Fassadenflächen, die unterschiedlichen Materialien sowie die Balkone gegliedert. Die Flächen mit Wärmedämmverbundsystem des westlichen Baukörpers werden nach Farbkonzept des Architekten farbig beschichtet, der östliche Baukörper erhält eine Holzverschalung.

5. Ausbau

5.1 Innenputz

Innerhalb der Wohnungen werden alle sichtbar bleibenden Mauerwerks- und Betonwandflächen mit einem geglätteten Gipsputz versehen, Oberflächengüte: Q2, geeignet für das Aufbringen von Rauhfaserpapeten. Die Trockenbauwände werden gespachtelt, ebenfalls in Q2 Oberflächengüte. In den Bädern und den Gäste-WCs kommt ein Kalkzementputz zur Ausführung. Die Abstellräume /

Kellerräume zu den Wohnungen im Garagengeschoss erhalten keinen Innenputz.

5.2 Estrich

Alle Fußböden der Wohnungen werden mit einem schwimmenden Zementestrich gem. Schall- und Wärmeschutz versehen.

5.3 Türen

Die Wohnungseingangstüren werden mit Doppelfalz-Blockzarge, Aluminium-Türblättern und integriertem Weitwinkelspion ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept des Architekten. Klimaklasse D, Schallschutzklasse 3, Einbruchschutzklasse RC 2, 3. Punkt-Verriegelung, absenkbarer Bodendichtung und Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Ausführung außen mit Knauf.

Die Zimmertüren innerhalb der Wohnungen werden mit einem lichten Maß von ca. 2,08 m über Fertigfußboden ausgeführt. Türblatt- und Türzargenoberfläche glatt im Farbton weiß lackiert, Klimaklasse 2, Türdrücker Edelstahl, Buntbarschlösser, Bad und Gäste-WC mit WC-Beschlag, einschl. Holzumfassungszargen. Die Zimmertüren werden mit einem für Lüftungszwecke ausreichenden Unterschnitt über fertigem Fußbodenbelag ausgeführt. Als Sonderwunsch auch andere Türoberflächen möglich.

Die Wohnungseingangstüren, die Kellertüren, der Fahrradraum und der Müllraum werden mit einer Schließanlage ausgestattet. Die Garagentorsteuerung erfolgt ebenfalls über einen Schlüsselschalter sowie mittels Funktransponder

5.4 Wand- und Deckenbeläge der Wohnungen und Abstellräume

Die Küchen, Bäder und Gäste-WCs erhalten Wandfliesen aus glasiertem Steingut bzw. Feinsteinzeug mit abgerundeter Kante gemäß Bemusterung im Format ca. 10 / 10 bis 30 / 60 cm, Materialpreis von 30,00 €/m² inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Bad und Gäste-WC werden alle Wände ca. 1,25 m hoch gefliest. Im Duschbereich erfolgt die Verfliesung raumhoch. Ferner werden die Ablagen von Vorwandinstallationen oberseitig mit verflies.

In der Küche ist ein Fliesenspiegel von max. ca. 0,80 x 5,00 m im Leistungsumfang enthalten. Fliesenart, Fliesenformat und Materialpreis wie zuvor aufgeführt.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt rechtwinklig zu den Bodenflächen, Verfugung mit wasserabweisendem, zementären Fugenmaterial im Farbton nach Wahl. Fugenbreite mind. ca. 3,0 mm. Eckausbildungen mit Aluminiumschienen als Winkelprofil, Oberfläche: Alu Natur.

Alle Innenwandflächen der Wohnungen außer Bad und Gäste-WC werden mit Rauhfaserpapeten beklebt und mit Dispersionsfarbe im Standardfarbton weiß gestrichen. Die Decken werden gespachtelt, mit glattem Rapidvlies (Vliestapeten) beklebt und ebenfalls weiß gestrichen. Auf Wunsch auch andere Farbtöne möglich.

5.5. Wand- und Deckenbeläge Gemeinschaftseigentum

Der Wasch- / u. Trockenraum, Flure zu den Kellerräumen und die Schleuse, erhalten einen Farbanstrich mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe im Farbton weiß. Die Wand- und Deckenflächen der Garage, der Fahrradraum und der Müllraum werden in fertiger Betonoberfläche ausgeführt.

Die Decken im offenen Treppenhaus und im Bereich der Laubengänge werden in Sichtbeton ausgeführt.

5.6 Bodenbeläge Wohnungen und Abstellräume

Küche, Bad und Gäste-WC erhalten Bodenfliesen aus glasiertem Steingut bzw. Feinsteinzeug mit abgerundeter Kante gemäß Bemusterung im Format ca. 30 / 30 bis 30 / 60 cm, Materialpreis von 30,00 €/m² inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Verlegung erfolgt rechtwinklig zu den Wandflächen, die Verfugung mit wasserabweisendem, zementären Fugenmaterial im Farbton nach Wahl. Fugenbreite mind. ca. 3,0 mm. Der Übergang der Bodenfliesen zu den Wandflächen wird elastisch mit Silikon verfugt (Wartungsfugen). Farbton der Verfugung passend zum Farbton der Bodenverfugung. Als Abschluss zu den geputzten Wandflächen Anordnung einer geschnittenen Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliesen, Sockelhöhe bis ca. 7 cm.

Der Übergang zu anderen Bodenbelägen erfolgt mit Abschlusschienen aus Edelstahl.

Wohn-, Esszimmer, Flur und sonstige Zimmer erhalten Echtholz- Parkett als Klebeparkett, Eiche, Gesamtstärke: ca. 8-10 mm, Verlegeart: parallel, mit geölter Holzoberfläche.

Als Abschluss zu den geputzten Wandflächen Anordnung einer Sockelleiste aus massivem Hartholz, Deckfläche ca. 60 / 16 mm. Oberfläche weiß lackiert. Einbau mit sichtbaren Befestigungsmitteln. Im Übergang zu anderen Bodenbelägen Einbau von Korkstreifen. Materialpreis von 30,00 €/m² inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Boden der wohnungsexternen Kellerräume im Tiefgeschoss, die den Wohnungen zugeordnet sind, sowie der Flur zu den Kellerräumen wird als geglättete Stahlbetonbodenplatte mit fertiger Oberfläche ausgeführt

5.7 Bodenbeläge Gemeinschaftseigentum

Offenes Treppenhaus und Bereiche Laubengang (Erschließungszone) erhalten einen Bodenbelag aus Betonplatten 40x40 cm, Flure zu den Abstellräumen im UG und der Wasch- und Trockenraum im EG erhalten

einen Fliesen- bzw. Betonwerksteinbelag. Rutschfestigkeit gemäß den jeweiligen Anforderungen.

Die Garage, sowie der Bereich des offenen Treppenhauses im Untergeschoss erhalten einen Bodenbelag aus Betonverbundsteinen / Pflasterbelag.

6. Gebäudetechnik

6.1 Fernmeldeinstallation

Das Gebäude wird mit den erforderlichen Fernmeldeanschlüssen für Telefon, Internet und Satellitenanlage ausgerüstet.

Vom Hauptverteiler (Allgemein) wird eine Fernmeldeverbindung in die Wohnungseinheit verlegt. Diese endet in einem Übergabepunkt im Telekommunikationsfeld der Unterverteilung, die den Übergabepunkt zum Sondereigentum darstellt.

Innerhalb der Wohnungen sind in allen Aufenthaltsräumen Anschlussdosen für Telefon / Internet und Satellitenanlage vorgesehen.

6.2 Türsprechanlage

Das Gebäude wird mit einer Video-Sprechanlage ausgerüstet. Für jede Wohneinheit wird ein Klingeltaster im Tableau vorgesehen. Jede Wohnungseinheit wird mit einer entsprechenden Hausstation ausgestattet, welche neben der Wohnungseingangstür, bzw. im Flur installiert wird.

6.3 Elektroinstallation

Die Installation in den Wohnungen wird als Unterputz-Montage ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Messeinrichtung und innerhalb der Wohnung eine eigene Unterverteilung zur Versorgung des Bereichs. Die Installation in den Kellerräumen wird als Aufputz-Montage mit Kunststoff-Leerrohren ausgeführt.

Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt gemäß der Raumnutzung und in Anlehnung der DIN 18015-2.

Folgende Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten:

Wohnungen EG, OG, DG (falls Räume nicht vorhanden entfällt die jeweilige Installation)

Wohnen / Essen: 2 Ausschaltungen
 1 Steckdose unter dem Schalter
 4 Steckdosen im Raum
 2-fach Steckdose mit Antennenanschlussdose
 1 Telefon, 1 Internet, 1 Satellitenanlage
 2 Deckenauslassdosen (schaltbar)

Küche:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung 1 Herdanschlussdose 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Umluftfilter 2 Doppelsteckdosen 1 Deckenauslassdose schaltbar
Garderobe / Flur:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wechselschaltung oder Tasterschaltung 1 Steckdose unter dem Schalter 2 Deckenauslassdosen 1 Steuerung für Lüftung
Gäste WC:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose 1 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar)
Bad:	<ul style="list-style-type: none"> 3 Steckdosen 2 Ausschalter 1 Deckenauslassdosen (schaltbar)
Zimmer (je):	<ul style="list-style-type: none"> 4 Steckdosen 2 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar) 1 Telefon, 1 Internet, 1 Satellitenanlage
Terrasse / Balkon:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose 1 Wand- oder Deckenleuchte
Kellerraum:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose 1 Ausschalter 1 Deckenauslassdose (schaltbar)
Stellplatz:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose, abschließbar

Als Installationsmaterial kommt für die Unterputz-Montage das Flächenprogramm vom Fabrikat Jung, GIRA, oder gleichwertig in der Farbe weiß zum Einsatz. Als Sonderwunsch auch andere Farben möglich.

Alle Wohn- und Schlafräume, Arbeitszimmer und Flure müssen mit batteriebetriebenen VDS-geprüften Rauchmeldern ausgestattet werden. Diese werden von der WEG bei der Fa. Techem (oder vergleichbar) gemietet.

6.4 Elektroinstallation Gemeinschaftseigentum

Die Installation im offenen Treppenhaus und im Bereich der Laubengänge (Erschließungszone) wird als Unterputz-Montage ausgeführt. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt in allen Allgemeinbereichen über Präsenz- und Bewegungsmelder.

Die allgemeinen Nebenräume wie der Müllraum, der Fahrradraum, die Räume wie Technikraum, Wasch- und Trockenraum, sowie der Bereich der Garage werden als Aufputz-Montage mit Kunststoff-Installationsrohren ausgeführt. Je Wohnung werden im Waschraum 2 abschließbare Steckdosen vorgesehen.

6.5 Beleuchtung Wohnungen und Abstellräume im Tiefgeschoss

Innerhalb der Wohnungen und den Abstellräumen sind nur Leuchtenauslässe in den Decken vorgesehen. Die Beleuchtung der Balkone erfolgt zur Wahrung der Gebäudegestaltung einheitlich nach Wahl von k+r projekte.

6.6 Beleuchtung Gemeinschaftseigentum

Im Bereich des offenen Treppenhauses, im Bereich der Laubengänge (Erschließungszone) und im Aussenbereich kommen dekorative Leuchten nach Wahl von k+r projekte zum Einsatz.

In den allgemeinen Nebenräumen wie Fahrradraum, Müllraum, Technikraum, Erschließungsgänge zu den Kellerräumen, sowie der Bereich der Garagen werden Feuchtraum-Wannenleuchten (LED) verbaut.

6.7 Sanitärinstallation und -ausstattung

Pro Wohnung werden ein Kaltwasserzähler sowie ein Warmwasserzähler vorgerüstet. Für den Anschluss der KÜcheneinrichtung sind die Trinkwasser-Eckventile und ein Abwasserstutzen in bzw. vor der Wand vorgesehen.

Im Waschraum/Trockenraum befindet sich pro Wohnung ein Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner, mit separater Zählleinheit.

Als Sonderwunsch kann auf den Balkonen eine frostsichere Außenzapfstelle für Kaltwasser (KW) ausgeführt werden.

Sanitärgegenstände Fabrikat Duravit, weiss, Serie "Starck 3", oder gleichwertig, Mischbatterien Fabrikat Hans Grohe Serie "Talis" oder gleichwertig.

Wohnungen EG, OG, DG

Einrichtung entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Gäste WC:	1 Handwaschbecken ca. 400 x 300 mm 1 Waschtisch-Einhandbatterie 1 Wand-WC
Bad:	1 bis 2 Handwaschbecken ca. 500 x 450 mm 1 bis 2 Waschtisch-Einhandbatterien 1 Wand-WC 1 Einhandbatterie mit Umstellung

- 1 Dusche bodengleich gefliest mit linienförmiger Entwässerungsrinne
- 1 Unterputz Hebelmischer mit umstellbarer Dusch-Handbrause mit Schlauch und Stange
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Sollten es die Platzverhältnisse im Bad erlauben, kann auf Wunsch auch eine Badewanne eingebaut werden.

6.8 Heizung

Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt.

Die Heizleistung richtet sich nach dem Gebäudewärmebedarf.

Beheizung der einzelnen Räume durch Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Im Bad zusätzlicher Handtuchheizkörper mit Elektroheizstab der Marke Bemm, Serie BMS Elektro, Farbe weiss, Abmessungen 1808 x 450 mm.

Sämtliche Wärmemengenzähler und Wasserzähler werden von der Firma ISTA, BRUNATA oder TECHEM durch die WEG gemietet.

6.9 Lüftung

Jede Wohnung wird mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Anzahl pro Wohnung nach Erfordernis bzw. nach Lüftungskonzept.

Einbau in Aussenwand.

Zusätzlich ist eine Be- und Entlüftung über die Fenster möglich. Die nicht im Leistungsumfang enthaltenen Küchenhauben sind als Umlufthauben vorzusehen. Die Zimmertüren werden mit einem für Lüftungszwecke ausreichenden Unterschnitt über fertigem Fußbodenbelag ausgeführt.

Die Abluft in den Bädern erfolgt über eine separate Abluffleitung.

Die Garage erhält eine natürliche Belüftung über Lüftungsöffnungen im Garagentor und in den Außenwänden.

Die Kellerräume erhalten eine natürliche Lüftung über die Zugangstür, sowie Kellerfenster in den Aussenwänden. Eigentümer von Kellerräumen mit Fenster sind verpflichtet diese zu Lüftungszwecken freizuhalten.

7. Sonderwünsche

Leistungen, Produkte und technische Ausstattungen, die über diese Standard-Baubeschreibung hinausgehen, sind als Sonderwünsche innerhalb des Sondereigentums möglich, sofern sie technisch realisierbar sind, keine Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungen mit sich ziehen und der Baufortschritt dies zulässt. Ein Anspruch des Erwerbers hierauf besteht ohne gesonderte Vereinbarung und Vergütung nicht.

8. Allgemeine Hinweise und Vorbehalte

Alle Angaben, Zahlen und Maße sind ca.-Maße und beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Gebäude- und Fachplanung mit Stand November 2019.

Angegebene Materialpreise sind Einzelhandelspreise inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. In den Plänen eingezeichnete bzw. in dieser Beschreibung erwähnte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Fahrzeuge, Einbauschränke, Kamine, Waschmaschine, Spülmaschine, Kücheneinrichtungen, Leuchten innerhalb der Wohnungen etc. dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maße in der Bauausführung können in gewissem Umfang von der Verkaufszeichnung abweichen. Für Einbaumöbel oder ähnliche Zwecke sind Maße daher nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die behördlich, statisch, konstruktiv, technisch, gestalterisch oder lieferungstechnisch bedingt sind.


Für die Vergabe und Ausführung sämtlicher Bauarbeiten gelten die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und die entsprechenden DIN-Normen, soweit sie als „anerkannte Regeln der Bautechnik“ gelten und anwendungspflichtig sind und deren Anwendung in Einzelfällen durch die Baubeschreibung nicht ausgeschlossen wird.

Für die Anforderungen an die Schall- und Wärmedämmung von Bauteilen gelten die Mindestwerte der bei Baubeginn gültigen DIN-Vorschriften, sofern in der Baubeschreibung keine darüber hinausgehenden Angaben gemacht werden.

Wird Infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden wegen behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt Leistungsveränderungen oder Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, sofern sich daraus keine Qualitätsminderung ergibt.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Für mechanische Bauteile und Einrichtungen gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Die im Exposé dargestellten Bilder des Gebäudes sind zur Veranschaulichung der Baumaßnahme und können vom realisierten Projekt abweichen.

Die Entwurfsidee ist geistiges Eigentum von  krprojekte. Vervielfältigungen der Pläne, Weitergabe der Planungsunterlagen an nicht mit dem Objekt befasste Dritte oder Veröffentlichung der Planunterlagen nur mit schriftlicher Zustimmung.