

WOHNEN UND EINKAUFEN AM KAPUZINERGARTEN

WOHNUNGSBAUBESCHREIBUNG

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gewerbeeinheiten und Wohnungen

OBJEKTbeschreibung

Das Bauvorhaben befindet sich im Zentrum von Dillingen. Es umfasst 3 Geschosse. Die Wohnungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss und sind über 2 Treppenhäuser jeweils mit Aufzugsanlage erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über Dachterrassen, bzw. Loggien oder Balkone. Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsräume der gewerblichen Mieteinheiten. Die Sozialräume eines gewerblichen Mieters sind im 1. OG angeordnet.

Für die Wohnungen sind Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Abstellräume sind je nach Wohneinheit entweder im 1. Obergeschoss oder im Untergeschoss berücksichtigt. Die Stellplätze sowie die Abstellräume sind über die Treppenhäuser zu erreichen.

VORBEMERKUNG

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie Detail- und Werkpläne.

Die Ausführung des Gebäudes nach den Plänen des Architekten, den örtlichen Bauvorschriften und den Auflagen aus der Baugenehmigung, sowie dem Bebauungsplan, entspricht den anerkannten Regeln der Technik, welche die gültigen DIN-Normen einschließen.

Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt, mit gemauerten und betonierten Wänden in Kombination mit Stahlbetondecken. Die jeweilig gewählte Ausführung entspricht den Bestimmungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes. In Bezug auf den Schallschutz ist ein erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 vorgesehen.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über Fernwärme.

Die Anforderungen der, bei Fertigstellung des Bauantrags aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des EEWärmeG, werden eingehalten.

Alle Nachweise und auch der Energieausweis werden in der endgültigen Fassung nach dem Abschluss der Baumaßnahmen erstellt.

Die horizontale und vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt barrierefrei.

In Planzeichnungen oder Info-/Verkaufsunterlagen dargestelltes Mobiliar in den Wohnungen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Abweichungen in der Ausführung zu den Plänen der Grundlagenurkunde, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie dieser Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen oder auf Grund behördlicher Auflagen, sowohl bei gestalterischen als auch bei Musterabweichungen der Materialien, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch das Gesamtkonzept nicht verändert wird.

Der Auftraggeber (nachfolgend „AG“ genannt) ist gleichzeitig Verkäufer



1. ROHBAU/BAUKONSTRUKTION

Versorgungsanschlüsse:

Installation der Versorgungsleitungen mit Wasser, Abwasser, Gas sofern benötigt, Fernwärme, Strom, Telefon, Breitbandkabel und Glasfaserkabel soweit verfügbar.

Aushub- und Kanalisationsarbeiten / Baustelleneinrichtung:

Die Leistungen umfassen sämtliche notwendigen Ausschichtungsarbeiten für Baugrube, Fundamente und Rohrgräben einschließlich Wiederverfüllen/ Verdichten von Arbeitsräumen und der Leitungsgräben in der Baugrube, sowie Abfahren des überschüssigen Aushubs. Rohplanie des Grundstücks, evtl. erforderliche Verbaukonstruktionen, Erstellen des Schnurgerüsts und der Baustelleneinrichtung.

Entwässerung:

Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff in die öffentliche Kanalisation, nach den örtlichen Vorschriften. Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen wie z. B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. sofern technisch erforderlich. Die Entwässerung der Terrassen, bzw. Balkone und Dachflächen erfolgt über Fallrohre oder innenliegende Entwässerung, bzw. gemäß Planung des Fachingenieurs.

Gründung:

Die Gründung erfolgt nach Erfordernis der statischen Berechnung, des Baugrundgutachtens, bzw. nach Angaben des Geologen und sofern zutreffend, gemäß den Anforderungen der Erdbebenzone. Einlegung eines Erdungsbandes, umlaufend in die Fundamente. Die Erdung erfolgt nach VDE-Vorschriften.

Bodenplatte:

Gemäß den Vorgaben der statischen Berechnung. Nach Wahl des Verkäufers werden Bodenbeläge der Fahrgasse und der Stellplätze in der Tiefgarage in Betonsteinpflaster ausgeführt.

Wände/ Stützen/Decken:

Die Außenwände, tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile) oder Mauerwerk erstellt, Dimensionen nach Angaben des Statikers. Decken, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Nicht tragende Innenwände, Vormauerungen und Versorgungsschächte im Wohnungsbereich werden aus Mauerwerk, oder als Trockenbauwand erstellt.

Die Vorgaben von Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz werden entsprechend der beabsichtigten Raumnutzungen beachtet.

Die Trennwände der Abstellräume außerhalb der Wohnungen werden als Systemtrennwände (z. B. Fa. G. Braun oder gleichwertig) mit integrierter Türe (abschließbar, Schließanlage) oder wo erforderlich als Mauerwerks- oder Betonwände wie zuvor beschrieben, erstellt.

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände:

Die Wohnungstrennwände, bzw. Treppenhauswände werden aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk gemäß Schallschutzanforderungen und statischen Erfordernissen erstellt.

Dachbegrünung:

Die Ausführung erfolgt, wie in den Planunterlagen dargestellt. Eine Begrünung von Decken- bzw. Dachflächen erfolgt nur soweit wie eine solche laut Baugenehmigung, B-Plan (inkl. Tektur) und behördlichen Auflagen gefordert ist.

Die Grünflächen des „Dachgartens“ bestehen aus einer Schicht Schutz-/ Speichermatte, Drainageelement, Filtermatte und Intensivsubstrat. Eine eventuelle Bepflanzung, oder sonstige Befestigung durch den Nutzer dürfen diesen Aufbau und die darunterliegenden Räume auf keinen Fall beschädigen. Büsche, Hecken, Bäume, Zäune oder ähnliches werden nicht gepflanzt oder gestellt.



Treppen:

Treppen werden als Stahlbeton-Massivtreppen oder Fertigteiltreppen, schalldämmend gelagert ausgeführt.

Flaschnerarbeiten:

Die Attiken, Abdeckungen, Stirnbleche, Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre werden aus witterungsbeständigen Titanzink-Blechen erstellt.

Die Entwässerung kann alternativ auch als Systemlösung für Dächer und Dachterrassen ausgeführt werden. Die anerkannten Regeln des Flaschnerhandwerkes werden berücksichtigt.

Flachdächer:

Die Flachdächer, bzw. flach geneigten Dächer, werden gemäß Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre, Dämmung und Folienabdichtung (mindestens 1,8 mm) oder mehrlagiger Abdichtungsbahnen ausgeführt. Die Dächer und die Dachbegrünung (2. OG), werden mit extensiver Dachbegrünung erstellt, entsprechend den Planunterlagen.

Die Wege / Zugänge zu den Wohnungen werden mit schwellenfreien Übergängen, Belägen aus Betonplatten, ca. 40/40 cm oder 60/40 cm, verlegt im Splittbett, Farbe und Oberfläche nach Festlegung des AG, ausgeführt. Der Belag wird im Gefälle ausgebildet. Entlang den Zu- und Ausgängen, sowie vor den bodentiefen Fenstern und Fenstertüren, werden Entwässerungsrinnen aus Metall einschließlich Rostabdeckung, verlegt. Entwässerung der Flächen über Bodeneinläufe, sowie entsprechender Anzahl an Notüberläufen.

2. AUSBAU

Außenputz/Fassade:

Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem ausführen, nach Bauantragsplanung und Berechnung gem. EnEV. Die Struktur und die Farbe des Oberputzes richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten und wird gemäß dem Farbkonzept bzw. gemäß den örtlichen Bauvorschriften ausgeführt.

Innenputz/Tapezierarbeiten:

Die Oberflächen der Wohnungswände und -decken werden mit einem gefilzten Gips- bzw. Kalkzementputz versehen, mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. In den Sanitärräumen Wandoberflächen für Fliesenbelag ausführen. Nicht geflieste Wandbereiche und Decken in den Sanitärräumen werden mit abwaschbarer Latexfarbe in weiß gestrichen.

Die Geschossdecken in den Wohnräumen und sämtlichen Fluren, werden mit Fugenverspachtelung bei Fertigteilen ausgeführt, bzw. bei Ortbeton verputzt und mit Raufasertapete tapeziert und weiss gestrichen. Mindestanforderung an die Oberflächen ist Q 2.

Die Wand- und Deckenflächen der Abstellräume im UG, Gemeinschafts- und Haustechnikräume werden mit Dispersionsfarbe gestrichen, nicht verputzt oder verspachtelt.

Die Wände in der Tiefgarage werden nicht verputzt, bzw. verspachtelt, jedoch weiß gestrichen, mit dunklem Sockel (h=50cm).

Fenster:

Alle Fensterflügel der Fenster und Fenstertüren, bzw. Terrassentüren in den Wohnungen, werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Klarglas mit Doppelfalz und umlaufendem Dichtungsband und verdeckt liegendem Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt. Die Terrassentüren werden barrierefrei (DIN 18040) ausgeführt.

Farbe der Rahmen innen und außen, gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

Die Fenster der außenliegenden Nassräume auf Wunsch mit Ornamentverglasung (Typ Satinato oder gleichwertig).

Einteilung der Fenster gemäß Planungsunterlagen.



WOHNEN UND EINKAUFEN AM KAPUZINERGARTEN

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium nach Art und Ausführung des AG ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden bei gemauerten Brüstungen aus Naturstein (Granit) oder Holzwerkstoffplatte mit Resopal (weiß) beschichtet ausgeführt, nach Art und Ausführung des AG. Die Innenfensterbänke an Fenstern in Bädern, Duschbädern und WC werden gefliest oder aus Naturstein erstellt. Es gibt keine Fensterbänke bei bodentiefen Fenstern.

Rolladenarbeiten:

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen, werden mit elektrisch betriebenen Kunststoffrolläden oder mit Jalousien gem. Planung ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept des Architekten. Vor Loggien oder Balkonen werden Jalousien gem. Planeintrag teilweise auch an der Vorderkante der Loggien oder Balkone installiert.

Die Bedienung erfolgt pro Fenster einzeln geschaltet, nach Planung des AG.

Estricharbeiten:

Ein schwimmender Estrich wird in den Wohnungen mit Wärme-, Trittschalldämmung nach Erfordernis (gem. DIN 4108 Wärmeschutz und DIN 4109 Schallschutz) verlegt. Der Estrich wird schallbrückenfrei verlegt. Notwendige Arbeitsfugen werden kraftschlüssig verharzt.

Die Lage und Ausführung von erforderlichen Dehnfugenprofilen wird vor deren Einbau mit dem AG besprochen.

In den Kellerabstellräumen und Gemeinschaftsräumen im UG kommt auf den flügelgeglätteten Boden ein staubbindender Anstrich in grau.

Bodenbelagsarbeiten:

Wohnungen:

In allen nicht gefliesten Räumen innerhalb der Wohnungen: Holzparkett, Eiche massiv, einschließlich passenden Holzsockelleisten. Fertig-Parkett mit einem Netto-Listen-Verkaufspreis in Höhe von 30,00 Euro/m². Die Bemusterung erfolgt durch den AG. Standardverlegung. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen.

Der Anschluss, bzw. der Übergang vom Wohnbereich zur Küche, bzw. anderen Räumen mit Fliesenboden, erfolgt mit verdeckter Anschlussschiene, passend zum Bodenbelag.

Balkone/Terrassen:

Belag: Betonplatten mit Granitvorsatz, ca. 40/40 cm oder 60/40 cm Farbe und Oberfläche nach Festlegung des AG, auf Kiesbett/Splitt, schwellenfrei verlegt, mit barrierefreiem Zugang. Der Belag wird im Gefälle ausgebildet. Entlang den Terrassentüren und bodentiefen Fenstern werden Entwässerungsrinnen aus Metall einschließlich Rostabdeckung verlegt.

Fliesenarbeiten:

Es werden Bodenfliesen (Rutschhemmend) innerhalb der Wohnungen in Bädern, WC, Küchen und Abstellräumen verlegt. In Räumen ohne Wandfliesen wird ein Fliesensockel, ca. 6 cm hoch, verlegt.

Fliese: Feinsteinzeug, Händlerverkaufspreis bis (netto) 25,00 Euro/m². Standardverlegung (Kreuzverband).

Fliesenformat maximal 30 x 60 cm nach Bemusterung des AG.

Anschluss zwischen gefliester Wand und gefliestem Boden sowie zwischen Boden- und Sockelfliesen als dauerelastischer Fugenverschluss.

Die Wandfliesen in Bädern und WC sind maximal 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche raum hoch und ausschließlich an feuchtigkeitsbehafteten Wänden, an denen Sanitärobjekte angeschlossen sind, wie Toiletten, Badewannen und Waschbecken, beträgt die Fliesenhöhe von 1,20 m.

Händlerverkaufspreis bis (netto) 25 Euro/m². Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich mit einer Abdichtung nach DIN, Verlegung der Fliesen im Dünnbett, Kantenschutz mit Edelstahlprofilen. Standardverlegung (Kreuzverband), Fliesenformat maximal 30 x 60 cm.

Auswahl der Wand- und Bodenfliesen durch den AG nach Mustervorlage bei den entsprechenden Großhändlern.



WOHNEN UND EINKAUFEN AM KAPUZINERGARTEN

Die restlichen Wandflächen in Bad und WC, werden gespachtelt, verputzt und mit einem weißen Anstrich (fungizid und bakterizid wirkende feuchtraumgeeignete Farbe) versehen.

Schreinerarbeiten:

Wohnungs- / Hauseingangstüren (Außentüren, Treppenhaus mit Aufzug)

Die Wohnungs- und Hauseingangstürelemente werden als Metall-Glas-Konstruktion beschichtet, ausgeführt und gemäß Farbkonzept. Die Türen der Wohnungs- und Hauseingänge werden mit Griffstangen in Edelstahl (maximal 1000 mm) versehen, die Hauseingangstüren im Erdgeschoss werden mit elektrischem Türöffner und einer Vorrichtung für Sicherheitszylinder (s. Schließanlage) vorgesehen. Der Briefkasten (mindestens: C4), die Klingel und die Sprechanlage im Erdgeschoss, werden im Außenbereich (siehe Klingel- und Haussprechanlage), wandhängend angebracht.

Auflagen aus dem Brandschutzkonzept den behördlichen Auflagen werden beachtet und entsprechend umgesetzt. Die Ausführung obliegt dem AG.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über Tore mit Funkfernbedienung. Jede Wohneinheit mit Stellplatz erhält eine Fernbedienung und einen Schlüssel für die Tiefgarage (Schließanlage).

Zu den allgemeinen Zugangstüren in die Treppenhäuser wie auch zu den inneren Treppenhaus- und Schleusentüren werden Leerrohre verlegt die eine Nachrüstung der Türen mit elektrischem Türöffner ermöglichen. Dazu gehört auch der Einbau einer Schalterdose für einen Taster.

Die Wohnungseingangstüren im 1. und 2. Obergeschoss, werden jeweils mit einer Klingel, einer Monitorsprechanlage und einem Türspion ausgeführt, weiß oder dunkelgrau (nach noch zu erstellendem Farbkonzept) beschichtet und mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung - zur Geräuschminimierung- versehen. Die Wohnungseingangstüren werden mit Sicherheitschloss (3-fach verriegelnd und einbruchhemmend) ausgestattet.

Die Ausführung erfolgt entsprechend der Genehmigungsaufgaben, der geforderten Schallschutzklasse und der notwendigen Klimaklasse, als deutsches Fabrikat. Wohnungseingangstüren werden mit Stahlzargen mit Anstrich gem. Farbkonzept ausgeführt.

Wohnungsinnentüren:

Die Türzargen werden als Holzumfassungszargen mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung zur Geräuschminderung, ausgeführt.

Die Türblätter werden als Holz Türblätter (Röhrenspan) mit weiß beschichteter Oberfläche und als deutsches Markenfabrikat ausgeführt.

Die Drückergarnituren werden in Edelstahl mit Buntbartschloss und Schlüssel ausgeführt, die Türen von Bäder und WC haben Badezimmerdrückergarnituren, die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt (Türunterschnitt).

Die Türen in den Gemeinschafts-/ Haustechnikräumen im Untergeschoss werden als Stahltüren mit Anstrich in heller Volltonfarbe, wo erforderlich selbstschließend und als T-30 Tür (Brandschutztür) inklusive Bodendichtung entsprechend des Brandschutzkonzeptes und den behördlichen Auflagen, ausgeführt.

Die Türen der Abstellräume: siehe „1.Rohbau; Wände/Stützen/Decken“.

Schließanlage:

Die Schließanlage wird als Hauptschüsselanlage für das gesamte Gebäude ausgeführt. Jede Wohnung und jede Mieteinheit wird mit einer separaten Schließgruppe vorgesehen.



3. SANITÄRINSTALLATION

Entwässerungsleitungen:

Die Entwässerungsleitungen werden an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen und Objektanschlüssen aus Kunststoffrohr oder Guss angeschlossen. Alle Rohrleitungen werden körperschallentkoppelt verlegt. Verlegung der Leitungen gemäß DIN 1986-100 sowie DIN 12056.

Wasserversorgung:

Der Wasseranschluss an das öffentliche Trinkwasser-Rohrnetz erfolgt mit Wasserzähler und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Die Einführung in das Gebäude erfolgt über den Hausanschlussraum im UG. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt über die Nahwärmeversorgung. Alle Abgänge erhalten separate Absperrventile. Desweiteren ist eine Zirkulationsleitung mit Zirkulationspumpe zu verlegen. Überdies sind Probeentnahmeventile gemäß Trinkwasserverordnung vorzusehen. Als Rohrleitungen für die komplette Trinkwasserversorgung werden wärme- und schwitzwassergedämmte Kunststoffverbundrohre verwendet.

Für jede Wohnung wird das Kalt- und Warmwasser getrennt über Unterputz-Wasserzähler auf Mietbasis gemessen. Sämtliche Leitungen sind so zu verlegen, dass stagnierendes Wasser in den Leitungen in jedem Fall vermieden wird. Es gelten die aktuellen DIN-Normen sowie die aktuelle Trinkwasserverordnung.

Bäder in den Wohnungen:

Die nachfolgend beschriebene Badausstattung beschreibt die Ausstattungslinie „CLASSIC“. Die Ausstattungslinien „KOMFORT“ und „PREMIUM“ werden in separaten Anlagen zu dieser Baubeschreibung aufgeführt.

Die Anzahl und Ausstattung der Sanitärgegenstände erfolgt entsprechend den Planungsunterlagen, bzw. den Ausstattungsvarianten. Markensanitäröbekte in weißer Ausführung z. B. Vigour oder gleichwertig, Armaturen z. B. Ideal Standard oder gleichwertig.

Waschtisch

Fabrikat „Derby Style VIGOUR“ oder „Derby VIGOUR“, oder „Nexo Roca“ oder gleichwertig



Derby Style VIGOUR 60cm, wie Abb. jedoch ohne Halbschale



Derby VIGOUR 60cm, wie Abb. jedoch ohne Halbschale

Einhand-Waschtischbatterie

Fabrikat: „Derby Style VIGOUR“ oder „Derby“ VIGOUR“ oder „Nexo Roca“ oder gleichwertig



Derby Style VIGOUR



Derby VIGOUR

Wandtiefpülklosett

Fabrikat: „Derby Style VIGOUR“ oder „Derby“ VIGOUR“ oder „Nexo Roca“ oder gleichwertig, mit dazugehörigem Klosettsitz.



Derby Style VIGOUR



Derby VIGOUR



Papierhalter

Fabrikat „Derby“ oder „City.2“ oder gleichwertig



Derby VIGOUR



City 2 Fabrikat Keuco

Handtuchhalter

Fabrikat „Derby“ oder „City.2“ oder gleichwertig



Derby VIGOUR



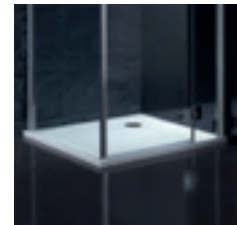
City 2 Fabrikat Keuco

Duschtasse

(soweit vorgesehen)
Kaldewei „Superplan“ oder
EAGO „Duschtasse“ oder gleichwertig
Größe gemäß Planung.



Kaldewei Superplan



EAGO Duschtasse

Badewanne

170 x 75 cm Fabrikat „Derby Körperform Stahl VIGOUR“ oder „Prima Acryl“ oder gleichwertig



Derby Körperform Stahl
VIGOUR



Acryl-Badewanne One
VIGOUR

Einhand-AP-Badebatterie

Fabrikat: „Derby Style VIGOUR“ oder
„Derby VIGOUR“ oder gleichwertig



Derby Style VIGOUR



Derby VIGOUR

Brausegarnitur

Fabrikat „Techno Nikles“ oder „Croma 100 Vario“ oder gleichwertig



Techno Nikles



Derby VIGOUR



Einhand-AP-Brausebatterie

Fabrikat „Derby Style VIGOUR“ oder „Derby“ oder gleichwertig



Derby Style VIGOUR



Derby VIGOUR

Brausegarnitur

Fabrikat „Techno Stange Nikles“ oder „Croma 100 Multi Hansgrohe“ oder gleichwertig



Techno Stange Nikles



100 Multi Hansgrohe

Kristallspiegel

mit verdeckter Befestigung
80 x 60 cm

WC:

Tiefspülklosett (weiß) wandhängend, mit Unterspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel in stabiler Ausführung, Toilettenpapierhalter.

Waschtisch:

Waschbecken (weiß), mit verchromter Einhebelmischbatterie, Ablaufventil, mit Siphon, Eckregulierventil, Kristallspiegel, Handtuchhalter, ohne Halbsäule.

Dusche:

Duschtasse, sofern geplant und vorgesehen, flach und in weiß für bequemes Einsteigen, Thermostat-Brausebatterie mit keramischem Dichtungssystem einschließlich Handbrause und Brauseschlauch sowie Brausehaltstange.

Badewanne:

Badewanne, sofern geplant und vorgesehen, in Weiß, mit Einhand-Badebatterie und Brausegarnitur mit Wandhalter und Schlauch.

Waschmaschinenplatz und darüber einzuplanende Trockneraufstellmöglichkeit:

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit (Anschluss an Kaltwasser mit Armaturen einschließlich Wasserstopventil, Abwasseranschluss) gemäß Planung des AG.

Küche:

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine, für Kalt- und Warmwasser mit Eckventilen, Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine. Übergabe am Installationsschacht.



WOHNEN UND EINKAUFEN AM KAPUZINERGARTEN

4. HEIZUNGSINSTALLATION

Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme aus dem öffentlichen Fernwärmenetz. Der Wärmeverbrauch wird für jede Wohn- / Mieteinheit separat mittels Wärmemengenzählern auf Mietbasis erfasst und abgerechnet.

Es werden alle Räume innerhalb der Wohnung beheizt, Treppenhaus und Räume außerhalb der Mietfläche werden nach gültiger Vorschrift (Wärmeerzeugung: siehe Vorbemerkungen) beheizt.

Wohnbereich: Fußbodenheizung auf der gesamten Wohnfläche (außer Abstell- und Hauswirtschaftsräumen), Steuerung mit Raumthermostaten. Jeder Raum erhält einen Raumthermostat. Die Versorgungsleitungen werden im Fußbodenaufbau verlegt.

In den zu beheizenden Allgemeinflächen (Treppenhäuser usw.) erfolgt die Anordnung und Dimensionierung der Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners. Außentemperaturabhängige Steuerung.

Die Bemessung der Heizflächen berechnet sich nach einem erhöhtem Wärmebedarf (Wohnräume 22 Grad/ Bäder 24 Grad).

Die Einweisung des Käufers in die Bedienung der Heizungsanlage erfolgt im Rahmen der Übergabe rechtzeitig durch den AG oder einem von ihm beauftragten Dritten.

5. LÜFTUNG

Die Küchen sind ausschließlich mit Umlufthauben auszustatten, für die Küchenabluft steht keine Wandöffnung zur Verfügung. Die Lieferung und Installation einer Umlufthaube ist Küchenausstattung und somit vom Verkäufer nicht geschuldet.

Innenliegende Toiletten und Bäder werden mit mechanischer Abluft entsprechend den Vorschriften und der Planung der Fachingenieure, entlüftet. Gewährleistung des Luftnachstroms über den Unterschnitt der Badezimmertüren, bzw. mit notwendigen Nachstromöffnungen in Fenstern.

Entlüfter für Bäder sind jeweils auf separate Stromkreise, separat abgesichert, auszuführen.

6. ELEKTROINSTALLATION

Energieversorgung:

Anschluss an das Stromnetz in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Die vorschriftsmäßige Absicherung der Wohnungs-Stromkreise erfolgt in Unterputzverteilung in den Wohnungen. Alle Leitungen, außer im Hausanschluss- und Technikraum, werden unter Putz verlegt.

Medienversorgung:

Sternförmige Verkabelung vom Medienverteiler im Flur zu allen Anschlussdosen. Die Anschlussdosen werden als Mehrdienstanschluss ausgeführt.

Breitbandkabel:

Rückkanalfähiges Leitungsnetz für Internet-Telefonie vorgerüstet mit Multimedia-Dosen (Fernsehen, Rundfunk, PC), 1 Anschluss pro Wohneinheit, Verteilung je Wohneinheit. Vom Unterverteiler der Wohnung sternförmige Verteilung in jedes Zimmer der Wohnung, eine Antennensteckdose in jedem Wohn- und Schlafzimmer der jeweiligen Wohnung. Die Beantragung der Anschlüsse an das Netz erfolgt durch die Mieter / Eigentümer der Wohnungen. Die Kosten für die erstmalige Bereitstellung des Netzes sind enthalten.



WOHNEN UND EINKAUFEN AM KAPUZINERGARTEN

Telefon:

1 Anschluss pro Wohneinheit (ohne Anschlussgebühr der Telekom), Verteilung je Wohneinheit vom Unterverteiler der Wohnung sternförmige Verteilung in jedes Zimmer der Wohnung; eine Telefonsteckdose in jedem Wohn- und Schlafzimmer sowie Diele/Flur und ggf. weiteren Zimmern der jeweiligen Wohnungen. Es wird lediglich das betriebsfertige Leitungsnetz erstellt. Die für den Betrieb erforderlichen Geräte und Anschlüsse kaufen/ beantragen die Mieter / Eigentümer der Wohnungen selbst.

Wohnungsinstallation:

Sämtliche Leitungen in den Wohnungen wie auch in den Treppenhäusern, Fluren, Schleusen usw. werden grundsätzlich unter Putz verlegt. Groß-Flächenschalter und Steckdosen in alpinweiß. Fabrikat Jung AS 500 oder gleichwertig.

Im Einzelnen enthalten die Räume folgende Ausstattungen:

Flur:

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter, 1 Stk. Schuko-Steckdose sowie eine Schuko-Steckdose neben der Telefondose, Monitorsprechanlage für Türsprechanlage, 1 Thermostat für Fußbodenheizung.

Abstellraum in der Wohnung:

Deckenbrennstelle mit Wechselschalter, 1 Stk. Schuko-Steckdose.

Wohnen/Essen:

2 Stk. Deckenbrennstellen mit Wechsel- und Ausschalter, 7 Stk. Schuko-Steckdosen, 1 Datendose 2-fach Internet / Telefon, zusätzlich 2 Stk. Schuko-Steckdosen direkt neben dem Telefon-/Internetanschluss, 1 Antennendose für Radio/ Fernseher, 1 Thermostat für Fußbodenheizung und elektrische Rollladensteuerung an der Zimmertür.

Terrassen:

Spritzwassergeschützte Schuko-Steckdose mit Klappdeckel, Wandleuchtenauslass von innen schaltbar mit Kontroll-Leuchte.

Küchenbereich:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 6 Stk. Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte, 1 Elektroanschluss Herd 400V, 1 Spülmaschinensteckdose, 1 Dunstabzugssteckdose, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Thermostat für Fußbodenheizung.

Bad:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Anschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter, 4 Schuko-Steckdosen (davon eine für den Waschmaschinenanschluss und eine für den Trockneranschluss), Anschlussmöglichkeit für elektrische Zusatzheizung, 1 mechanische Raumentlüftung mit Nachlaufrelais (nur bei innenliegenden Bädern), Schaltung über Lichtschalter, 1 Thermostat für Fußbodenheizung und falls Fenster im Bad vorhanden, elektrische Rollladensteuerung an der Zimmertür.

WC:

1 Decken- und Wandbrennstelle mit Ausschalter und Beleuchtungskörper, 1 Schuko-Steckdose, mechanische Raumentlüftung mit Nachlaufrelais (nur bei innenliegenden WCs), Schaltung über Lichtschalter. 1 Thermostat für Fußbodenheizung und elektrische Rollladensteuerung bei außenliegendem WC.

Schlafzimmer/weitere Zimmer:

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung an Tür und Bett, 5 Stk. Schuko-Steckdosen, 1 Antennendose für Radio / Fernseher, 1 Thermostat für Fußbodenheizung und elektrische Rollladensteuerung an der Zimmertür, 1 Datendose 2-fach Internet / Telefon.



Treppenhaus/ Laubengang:

Die Treppenhausbeleuchtung, sowie die Beleuchtung der Allgemeinflächen und Gemeinschaftsräume erfolgt mit Präsenzmelder oder Taster und Zeitautomat auf Allgemeinzähler. Die Beleuchtungskörper an Decke und Wand werden einheitlich in allen Treppenhäusern und Gängen ausgeführt; Bemusterung erfolgt durch den AG.

Klingel- und Haussprechanlage:

Die Türsprechanlage wird mit Ruf-, Sprech- sowie Türöffnerbetrieb zwischen den Haustelefonen und dem Hauseingang ausgestattet. Die Eingangstüre im Erdgeschoss wird mittels Kamera überwacht und kann durch die Farb-Monitorsprechanlage beobachtet werden. Es wird ein Klingeltaster an der Wohnungseingangstür angebracht mit einer Rufunterscheidung zwischen Hauseingang EG und Wohnungseingangstür. Die Wohnungen erhalten rein weiße Installationsgeräte (Schalter/ Steckdosen). Die gesamten Flächenschalter und Steckdosen etc. werden als Jung AS 500, alpinweiß, oder gleichwertig ausgeführt.

Beleuchtung:

Es werden Beleuchtungskörper auf den Balkonen, Terrassen, im Treppenhaus, am Hauseingang, und in den Gemeinschafts- und Kellerräumen sowie Tiefgarage angebracht. Die Beleuchtungskörper werden als formschöne Beleuchtungskörper, inklusive energiesparendem Leuchtmittel, entsprechend der Art und Ausführung des Verkäufers, ausgeführt.

Im Bereich des Dachgartens im 1. und 2. Obergeschoss werden Außenleuchten zur Beleuchtung der Wohnungszuwege, nach Art und Ausführung des AG und in ausreichender Anzahl angebracht.

7. TREPPENHÄUSER

Allgemein:

Treppenbeläge, Podeste und Flurflächen werden in Naturstein (z. B. Granit, Padang oder gleichwertig) oder Betonwerkstein (maximal 50 x 60cm), Oberflächen geschliffen, ausgeführt. Händlervverkaufspreis von netto 30,00 €/m². Art, Ausführung und Format nach Wahl des AG und des architektonischen Gesamtkonzepts.

Verlegung in Dünnbett oder Mörtelbett, Rutschfestigkeit nach DIN. Sockelleisten werden mit dem gleichen Belag, wie der Boden, ausgeführt.

Treppenbeläge aus demselben Material, als jeweils durchgängige Platte pro Stufe (Tritt- und Setzstufe). Trittstufen mit Gleit- schutzkante als Doppelstreifen, Winkelstufen ohne Unterschneidung, mit Sockelplatten.

Treppenhauswände, Treppenunterseiten und Podeste werden mit einer Oberfläche aus hellem Reibeputz mit abriebfestem Anstrich in RAL 9010 versehen.

Die Hauseingangstürelemente und die behördlich geforderten Brandschutztüren werden in den Treppenhausfluren als Aluminium-/ Glaskonstruktion entsprechend der Art und Ausführung des AG und des architektonischen Gesamtkonzepts, farbig beschichtet (nach Festlegung des AG) ausgeführt. Die Türen der Hauseingänge erhalten Griffstangen in Edelstahl (maximal mit einer Länge von 1000 mm), die übrigen Fenster- und Fenstertürelemente im Treppenhaus werden mit Kunststofffenster- rahmen ausgeführt, Farbe der Rahmen werden vom AG festgelegt. Siehe Seite 6, bzw.7 „Schreinerarbeiten“.

Die Beleuchtung an Decke und Wand erfolgt durch formschöne und einheitliche Lampen, in Abstimmung mit dem AG. Sämtliche Leuchtkörper in den Allgemeinbereichen werden mit Bewegungsmeldern und Präsenzmeldern ausgestattet.

Aufzug: Der Aufzugsfußboden wird mit demselben Fußbodenbelag, wie der der Flurflächen ausgestattet. Die Kabinenaus- stattung richtet sich nach dem Standardlieferprogramm des beauftragten Aufzugherstellers. Bedientableau in behinderten- gerechter Ausführung, Notrufeinrichtung (Notruffschaltung auf 24-h-Bereitschaft des Betreibers), Handlauf an der Längs- seite, Spiegel, Kabinenbeleuchtung.



Geländer:

Die Treppengeländer für Treppenhäuser werden als Stahlgeländer ausgeführt, Handlauf d = 40 mm aus Edelstahl, nach Angabe AG, nach baurechtlichem Erfordernis, Farbe nach RAL und in Absprache mit dem AG. Die Geländerkonstruktion erfolgt aus Flachstahl.

RWA:

Notwendige RWA-Anlagen im Treppenhaus sind nach gültigem Brandschutz und behördlichen Vorgaben zu berücksichtigen und einzubauen.

8. AUßENANLAGEN

Terrassen:

Die Terrassenbrüstungen werden entsprechend dem architektonischem Gesamtkonzept ausgeführt. Die Geländer auf den Brüstungen, wenn erforderlich, werden aus Flachstahl und feuerverzinkt ausgeführt. Eine Überdachung der Terrassen ist nicht vorgesehen. Entsprechende Halterungen für mögliche Markisen der Eigentümer der Wohnungen, sind vorzuhalten. Die Montage und Lieferung der Markise ist nicht AG-Leistung.

Müllplätze:

Werden im Hof oder im Untergeschoss vorgesehen, gemäß Planung des Architekten.

Fahrradraum:

Wird im Hof oder im Untergeschoss vorgesehen, gemäß Planung des Architekten.

Kinderspielplatz, soweit behördlich verlangt, im Bereich des Dachgartens im Obergeschoss:

Der Kinderspielplatz erhält einen Sandkasten und weitere Spielgeräte gemäß Mindestanforderung nach DIN, sowie eine Sitzbank. Art und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Carports:

Werden im Hof vorgesehen, gemäß Planung des Architekten.



9. ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

Änderungen aufgrund technischen Fortschritts, Bauauflagen, neuer oder überarbeiteter Normen und Vorschriften, der konstruktiven oder statischen Erfordernissen oder infolge von Lieferschwierigkeiten von Baustoffen, die den termingerechten Bauablauf gefährden, sowie Produktumstellungen bei Vorlieferanten, welche keine Wertminderung zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Holz, Naturstein, Keramik und Porzellan gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, Maserung oder des Brandes möglich sind; dies gilt auch für einige Metalle wie Kupfer oder eloxiertes Aluminium und stellen keine Qualitätsminderung dar.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Gesamtanlage zu wahren, bleiben die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem AG vorbehalten.

Bei „Oder“-Positionen sind qualitativ gleichwertige Ausführungsalternativen in Absprache mit dem AG möglich. Sie dürfen den Wert der Bauleistung nicht mindern.

Sonderwünsche in Bezug auf die Wohnungen sind abzustimmen. Die Preisabstimmung und die Ausführung der Sonderwünsche werden direkt zwischen dem AG und dem Generalunternehmer abgestimmt. Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn dadurch der Baufortschritt weder gehemmt noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt wird.

Für jede Wohneinheit ist ein Kellerraum/Abstellraum entsprechend den Planunterlagen vorgesehen.

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, eventuelle Abrisse sind nicht gänzlich zu vermeiden und stellen keinen Mangel dar. Dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Wohnungen, Abstellräume, Tiefgarage und alle Kellerräume werden besenrein übergeben. Die Fenster und -rahmen erhalten eine Bauendreinigung.

Im gesamten Bereich der Wohnungen ist keine Kühlung oder Klimatisierung vorgesehen.

Sämtliche Beleuchtungskörper innerhalb der einzelnen Wohnräume, sofern in der Baubeschreibung nicht extra beschrieben, sind ebenfalls nicht im Leistungsumfang enthalten.

Oktober 2019

