

BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Bei der Baumaßnahme in Leonberg-Warmbronn, in der Brandenburger Straße handelt es sich um das Quartier "Wagner Gärten" bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern (Häuser A/B/C/D) mit insgesamt 49 Wohnungen, 8 Reihenhäusern (Häuser E/F/G/H/I/J/K/L), einer gemeinsamen Tiefgarage mit 86 PKW-Stellplätzen, einer Fahrradgarage für die Häuser A/C/D, 2 Besucherstellplätzen im Freien sowie einem gemeinsamen Quartiers-/Kinderspielplatz.

Die Aufteilung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Das Bauvorhaben wird nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden anerkannten Regeln der Technik, unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechtsvorschriften, geplant und gebaut.

Die Auflagen des § 35 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg, werden bei den in den Teilungsplänen gekennzeichneten Wohnungen in den Häusern B/C/D umgesetzt. Dies gilt jedoch nicht für die Erreichbarkeit der Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen.

Die Breite der Fahrgassen und der Tiefgaragenstellplätze entsprechen der geltenden Garagenverordnung. Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes gegebenenfalls erforderlich. Hinweis: Trassen- und Leitungsführungen z.B. in Kabelpritschen/ -kanälen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen können deckennah durch einzelne Stellplätze verlaufen, in diesen Bereichen kann die Stellplatzhöhe unter 2 Meter liegen.

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte auf Grundlage der Planung ohne pauschalen Putzabzug. Bei Bädern, Du/WCs und WCs wurde ca. 2 cm Wandauftrag berücksichtigt. Die Massivwände erhalten einen Putzabzug von ca. 1 cm.

Bei den verwendeten Bildern in dieser Baubeschreibung handelt es sich lediglich um beispielhafte Darstellungen der Produkte. Die Bilder sind nicht bindend für die Ausführung, da u. A. auch laufende Produkthanpassungen der Hersteller hier nicht wiedergegeben werden können.

In den Plänen eingezeichnete Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die Einheiten werden nach einer Grundreinigung übergeben. Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

▪ Materialwahl

Die Auswahl der Materialien in allen Gewerken und in der Konstruktion sowie die Gestaltung und Farbgebung aller Bauteile bleiben dem planenden Architekten und dem Beiträger vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen, einer Weiterentwicklung oder Ähnlichem. Hierzu bedarf es keiner Zustimmung des Käufers.

Der Einsatz von mindestens gleichwertigen Fabrikaten oder Materialien für einzelne Positionen, entsprechend der Baubeschreibung, wird ausdrücklich vorbehalten. Eine Freigabe oder Zustimmung durch den Käufer ist nicht erforderlich.

▪ **Vorwandinstallationen / Verteiler**

Die Vorwandinstallationen, Schächte Heizkreis- und Unterverteiler in den Wohnungen wurden durch Fachplaner festgelegt. Änderungen der Lage, Breite, Höhe und Tiefe durch Sonderwunsch des Käufers sind nicht möglich.

Die Heizkreisverteiler werden in den Wohnbereichen in Unterputzkästen ausgeführt. Im UG bzw. in den Nebenbereichsflächen im EG, werden die Heizkreisverteiler aufputz installiert.

Hinweis: Aufgrund technischer Erfordernis können Vorwandinstallationen, Schächte und Unterverteiler in ihrer Dimensionierung (Breite, Höhe, Tiefe) und in ihrer Lage vom Aufteilungsplan abweichen. Eine Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich. Wir empfehlen Maße für die Küche vor Ort aufzumessen.

Bei der Festlegung der Küchenplanung durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen auf Kosten des Erwerbers ggf. hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden. Es wäre dann je nach Planung eine Arbeitsplatte mit einer Einbautiefe von bis zu 70 cm zu empfehlen.

▪ **Brandschutzhinweis Tiefgarage**

Aus brandschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt der bauliche 2. Rettungsweg aus der Tiefgarage über die Treppenhäuser. Die Zugangstüren zu den Treppenhäusern sind daher nicht abschließbar.

Weiter werden in den Häusern A/B/C/D Löschwasseranlagen „trocken“ mit Entnahmestellen für die Feuerwehr jeweils in den Schleusen zur Tiefgarage vorgesehen.

▪ **Wärmeschutz**

Der Wärmeschutznachweis erfolgt durch ein Ingenieurbüro und erfüllt die Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Darüber hinaus werden die Gebäude nach den Kriterien der KfW-Bank als „Effizienzhaus 55, Erneuerbare-Energien-Klasse“, Stand 01.07.2021, erstellt.

Die Anforderungen des GEG an den sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten. Durch die Einhaltung dieser Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass bestimmte Temperaturgrenzen eingehalten werden oder, dass zu jeder Zeit behagliche Innentemperaturen vorliegen. Eine rechtzeitige manuelle Bedienung des außenliegenden Sonnenschutzes, sowie die Ablüftung von Hitze in der zweiten Nachthälfte durch die Bewohner ist sinnvoll und erforderlich. Bei Abwesenheit der Bewohner sollten tagsüber im Sommer sämtliche Fenster geschlossen und alle vorhandenen Sonnenschutzvorrichtungen bzw. Rollläden aktiviert sein.

▪ **Wärme-/Energieversorgung**

Die Wärme- und die damit verbundene Energieversorgung des gesamten Quartiers „Wagner-Gärten“ erfolgt durch einen Contractor als externer Dienstleister, z.B. die Firma ZEAG.

Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses A wird eine zentrale Wärmeversorgungsanlage als Luft-Wasser-Wärmepumpe für ein Nahwärmenetz, welches zum Teil durch die Tiefgarage führt, errichtet. Die Ausseneinheit der Wärmepumpe steht auf der Tiefgarage bei Haus A.

Das Nahwärmenetz versorgt die in jedem Gebäude befindliche Wärmepumpe, welche wiederum die Wärmeversorgung für Heizungs- und Brauchwasser in den einzelnen Gebäuden übernimmt.

Auf den Dächern der Häuser (A/B/C/D/E/G/I/J/K/L) werden Photovoltaikanlagen installiert. Der dabei gewonnene Strom wird unter anderem für den Betrieb der Wärmeversorgungsanlagen verwendet. Sollte der Strombedarf höher sein, so wird dieser als Ökostrom zugekauft.

Die Wärmeversorgungs- und die Photovoltaikanlage steht im Eigentum des Contractors und ist nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums.

Mit dem Contractor wird hierzu ein Wärme-/ Energieliefervertrag über eine Vertragslaufzeit von 15 Jahren abgeschlossen.

Die jährlichen Verbrauchskosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Die hierfür notwendigen Erfassungsgeräte stellt der Wärmedienstleister im Rahmen des Contractingvertrages. Die Abrechnung erfolgt durch den Contractor gegenüber der WEG.

Quartiers-Mieterstrommodell: Optional hat jeder Nutzer sowie auch die WEG für die Gemeinschaftsbereiche, die Möglichkeit, den durch die Photovoltaikanlagen produzierten überschüssigen Öko-Strom zu vergünstigten Stromtarifen des Contractors zu nutzen.

▪ **Verbrauchserfassung**

Für die Abrechnung und Erfassung von Verbrauchskosten der einzelnen Wohnungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser gilt folgendes: Die jährlichen Verbrauchskosten werden jeweils verbrauchsabhängig abgerechnet.

Die hierfür notwendigen Erfassungsgeräte werden vorab vom Bauträger bei einem entsprechenden Abrechnungsdienst angemietet, wobei die Mietkosten in der jeweiligen Jahresabrechnung auf die Wohnungsnutzer umgelegt und abgerechnet werden.

Der Mietvertrag für die notwendigen Erfassungsgeräte wird von der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) bei der Übergabe des Objekts übernommen.

▪ Lüftung

Lüftungskonzept: Die Bäder, Du/WCs und WCs, falls technisch erforderlich auch Küchen, werden, soweit sie innenliegend sind, mit einer mechanischen Abluftanlage als Dauerläufer in der Grundstufe nach DIN 18017, Teil 3 ausgerüstet. Generell wird aber pro Wohnung unabhängig davon mindestens 1 Lüfter eingebaut.

Hinweis: Die Installation der Abluftanlage stellt keine Be- und Entlüftungsanlage als kontrollierte Wohnraumlüftung dar. Diese muss über natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

Der Feuchteschutz nach DIN 1946-6 wird nachgewiesen. Soweit erforderlich, werden in den Fenstern Zuluftelemente (Falzlüfter/Rahmenlüfter) eingebaut. Eine zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-6.

Falls erforderlich erhält das Untergeschoss, mit Ausnahme der Tief- und Fahrradgarage sowie des Müllraumes eine mechanische Lüftungsanlage nach Vorgabe des Lüftungskonzeptes. Zu-/Abluftelemente sowie die Lüftungsöffnungen werden nach Vorgabe des Fachingenieurs gesetzt.

Hinweis: Diese können sich in Gemeinschafts- und Kellerabstellräumen oder in Sondernutzungsbereichen befinden. Die Lüftungsöffnungen (Durchbrüche) im Lüftungsverbund können durch mehrere Sondernutzungsbereich als Rohrsysteme deckennah verlaufen.

Die Belüftung des Müllraums und der Fahrradgarage erfolgt, wenn möglich auf natürliche Weise über Öffnungen, alternativ mechanische Entlüftung über Dach.

Die Tiefgarage entlüftet auf natürliche Weise über Lüftungsöffnungen gemäß Lüftungsgutachten.

▪ Schallschutz

Die Ausführung des baulichen Schallschutzes erfüllt die Anforderungen an einen üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, bei welchem Bewohner zwischen fremden Wohneinheiten und gemeinschaftlichen bzw. fremden Nutzungsbereichen in schutzbedürftigen Räumen im allgemeinen Ruhe finden. Ein „erhöhter Schallschutz“ wird nicht ausgeführt. Für den Schallschutz zwischen fremden Wohneinheiten oder Nutzungsbereichen (wie zum Beispiel Treppenhäuser) richtet sich der Schallschutz nach den Anforderungswerten des Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11, Tab. 2.

Für trennende Wandbauteile zwischen fremden Wohneinheiten und gemeinschaftlichen Nutzungsbereichen sowie für die Trittschalldämmung von Decken wird der Schallschutz danach zur Erreichung eines üblichen Qualitäts- und Komfortstandards gegenüber den Werten des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutz wahrnehmbar verbessert.

Demnach folgen als Schallschutzvorgabe und Beschaffenheitsvereinbarung exemplarisch für nachfolgende Trennbauteile folgende Schallschutzanforderungswerte:

Luftschalldämmung von Trennwänden zwischen fremden Wohneinheiten:
≥ 55 dB

Trittschalldämmung von Trenndecken zwischen fremden Wohneinheiten:
≤ 46 dB

Der Schallschutz gegen Aussenlärm erfüllt die Anforderungen der DIN 4109:2018-01. Diese Schallschutzanforderungen sind einem üblichen Komfort- und Qualitätsstandard zuzuordnen, da mit dem damit eigentlich nur eingehaltenen Mindestschallschutz nach der die DIN 4109 auskömmliche Anforderungswerte beschrieben werden. Ansonsten erfolgt die Ausführung des baulichen Schallschutzes nach den Anforderungswerten des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutzes DIN 4109:2018-01. Dies gilt insbesondere für Installationsgeräusche, Geräuschen aus haustechnischen Anlagen oder den Wohnungseingangstüren.

Geräusche zwischen fremden Wohneinheiten und gemeinschaftlichen bzw. fremden Nutzungsbereichen können dabei noch hörbar sein, sind jedoch im Allgemeinen nicht störend. Sprache mit üblicher Lautstärke kann in leiser Umgebung evtl. gerade noch als Geräusch gehört werden, ist jedoch nicht verständlich. Sprache mit angehobener Lautstärke aus fremden Wohneinheiten ist in der Regel zu hören, in den überwiegenden Fällen aber nicht verständlich.

Musik in normaler Lautstärke ist kaum hörbar, bei normalen Wohngewohnheiten und nicht besonders leiser Umgebung nicht hörbar. Gehgeräusche aus fremden Wohneinheiten sind kaum hörbar und im Allgemeinen nicht störend. In der DIN 4109:2018-01 werden für den gewählten Ausführungsstandard übliche gegenseitige Verhaltensweisen der Bewohner zu Grunde gelegt. Eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner verbleibt daher vorausgesetzt

Die Regelungen der VDI 4100 (Fassung aus 2007) und VDI 4100 (Fassung aus 2012) mit den verschiedenen Schallschutzstufen finden keine Anwendung und werden ausdrücklich nicht vereinbart. Daher wird eine Anwendung ausgeschlossen. Innerhalb der abgeschlossenen Wohneinheit werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen ausgeführt.

▪ **Elektromobilität (Quartierslösung)**

In der Tiefgarage werden alle Stellplätze für die Nachrüstung der Elektromobilität (vgl. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vorbereitet.

Darüber hinaus wird allen Wohnungs-/Hauskäufern angeboten, einen Stellplatz schon vorab mit einem Ladepunkt auszurüsten. Dafür wird in der Tiefgarage in zentralen Verteilerschränken die Ladeinfrastruktur gebündelt, welche es erlaubt die Leitungen bei Bedarf zum jeweiligen Stellplatz zu führen und dort den individuellen Ladepunkt zu installieren. Über ein Lastmanagementsystem wird dafür gesorgt, dass die Ladeleistung an den Stellplätzen geregelt wird. Die gesamte Ladeleistung wird gleichmäßig auf alle Fahrzeuge verteilt, die maximale Ladeleistung beträgt hierbei 11 kW pro Ladepunkt. Die Ladepunkte sind über einen Stromzähler an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Verbräuche der einzelnen Ladepunkte werden entweder über die Hausverwaltung oder mittels Backend über einen externen Dienstleister gegenüber den Nutzern abgerechnet. Hinweis: Bei der Abrechnung über einen externen Dienstleister entstehen zusätzliche Kosten.

▪ **Quartiers - Paketstation**

Im Bereich zwischen Haus A und Haus C wird eine Paketstation mit 15 bis 20 Paketfächern für die Bewohner des Quartiers Wagner-Gärten installiert. Hier können sich die Bewohner Ihre Pakete, ohne selbst anwesend zu sein, zustellen lassen. Für den Betrieb der Paketstation ist ein Stromanschluss notwendig, welcher auf den Allgemeinzähler des Quartiers läuft. Für die Bereitstellung der Dienstleistung entstehen jährliche Kosten z.B. für Service-, Lizenz- und Mobilfunkgebühren, die über die Hausverwaltung auf alle Wohneinheiten gleich aufgeteilt werden.

▪ **Holzteile im Aussenbereich**

Die im Aussenbereich befindlichen Holzteile werden entweder natur belassen und vergrauen, oder Sie werden einmalig durch den Bauträger beschichtet. Die Ausführung richtet sich nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Hinweis: Eine Beschichtung muss regelmäßig von der WEG gewartet oder erneuert werden.

▪ **Beschädigungen durch Streusalz auf Wegen**

Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge/Bausubstanz führen und darf daher weder auf der Tiefgaragendecke (Zuwege/Hauszugänge), der Quartiersdurchwegung noch auf der Tiefgaragenrampe verwendet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ROHBAUARBEITEN
1.1	Baugruben- und Fundamentaushub
1.2	Entwässerungsarbeiten
1.3	Untergeschoss
1.4	Kellertrennwände
1.5	Erdung
1.6	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
1.7	Flachdachkonstruktion
1.8	Treppen
1.9	Blechenerarbeiten
1.10	Fassade-Aussenputz
2.0	INNENAUSBAU
2.1	Estricharbeiten
2.2	Malerarbeiten
2.3	Haustüranlage
2.4	Fenster
2.5	Sonnenschutz
2.6	Schlosser
2.7	Schließanlage
2.8	Schreiner- und Türarbeiten
2.9	Bodenbeläge
2.10	Fliesen
3.0	TECHNIK
3.1	Sanitäre Einrichtung
3.2	Heizung
3.3	Elektroinstallation
3.4	Aufzug
3.5	Tiefgaragentor
4.0	AUSSENANLAGEN
4.1	Balkonbeläge/Pflasterungen/Wege/Stufen
4.2.	Pflanzungen
4.3.	Zäune
4.4.	Mauern
4.5.	Quartiers-/ Kinderspielplatz

1.0 ROHBAUARBEITEN

1.1 Baugruben- und Fundamentaushub

Abtrag des Mutterbodens und, falls möglich, Lagerung auf dem Gelände zum Wiedereinbau, ansonsten Abfuhr und Entsorgung auf Deponie. Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes, falls möglich, mit vorhandenem Material.

Hinweis: Setzungen vor allem in den Bereichen des Hauszugangs und Terrassen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

1.2 Entwässerungsarbeiten

Für die Ausführung der Arbeiten sind die örtlichen Vorschriften in Verbindung mit der Entwässerungsgenehmigung maßgebend. Falls erforderlich wird eine Schmutzwasserhebeanlage und/oder Rückstauklappen eingebaut. Wenn in der Entwässerungsgenehmigung gefordert, wird das Regenwasser über eine Retentionszisterne in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Hinweis: Retentionszisternen müssen regelmäßig durch die WEG gewartet werden.

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschließlich der erforderlichen Kontrollschächte.

Die Entwässerungsleitungen werden in ausreichendem Gefälle im Sandbett oder Splitt und in Kunststoffrohren ausgeführt.

Falls erforderlich erhält das Gebäude sowie die Tiefgarage zur Ableitung von Oberflächen- und ggf. Schichtenwasser eine Drainage. Kontroll- und Spülschächte nach Erfordernis.

Hinweis: Bei allen Drainagen ist als Wartungsmaßnahme eine turnusmäßige Spülung vorzunehmen.

Die Dachentwässerung erfolgt über Dacheinläufe und Anschluss an die Fallrohre. Dacheinläufe und ggf. Notüberläufe in erforderlicher Dimension und Anzahl. Die Terrassen- und Loggienentwässerung erfolgt über Einläufe mit Anschluss an Fallrohre. Hinweis: Aufgrund technischer Erfordernis können sich die Lage und Anzahl der Fallrohre, im Aufteilungsplan mit „RR“ gekennzeichnet, noch verändern.

Die Entwässerung der Tiefgaragendecke im nicht überbauten Bereich erfolgt über Einläufe mit Anschluss an die Entwässerungsleitungen. Die Tiefgaragenzufahrt und -rampe wird durch überfahrbare Rinnen in erforderlicher Dimension und Anzahl entwässert. Die Tiefgaragendecke wird zum Teil intensiv begrünt.

Die Entwässerung der Aussenbereiche erfolgt, falls möglich, durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.

Bei den Ausgängen auf Terrassen, Balkone und Loggien werden, wenn erforderlich, außenseitig Entwässerungsrinnen eingebaut.

1.3 Untergeschoss

Die Gründung erfolgt nach Maßgabe eines Bodengutachtens und der statischen Berechnung. Fundamente nach statischer Berechnung. Bodenplatte als Stahlbetonplatte, Stärke gemäß Statik.

Außenwände, Stützen sowie Decken in Stahlbeton, Stärke gemäß Statik. Nicht erdberührte Außenwände können alternativ in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden. Die Abdichtung der Außenwände erfolgt nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis als Innen- oder Aussendämmung.

Die Tiefgaragendecke wird in den nicht überbauten Bereichen bituminös nach Flachdachrichtlinie oder alternativ in WU-Beton, nach Wahl des Architekten ausgeführt. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis. Bei Ausführung der Tiefgaragendecke in WU-Beton erhalten die Attiken keine Blechabdeckung.

Licht- und Zuluftschächte werden als Kunststoff- oder Betonfertigteilelement mit verzinktem und aufhebelsicheren Lichtschachtrost ausgeführt.

Oberirische Tiefgaragentlüftungen werden als Stahlelemente oder Betonfertigteilelemente mit Lüftungslamellen nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Hinweis: Die Zuluftschächte der Tiefgarage und Lichtschächte der Untergeschosse können sich teilweise in privaten Gartenanteilen (SNR) der Erd- und Obergeschosswohnungen befinden. Die Lage kann aufgrund von technischer Erfordernis vom Teilungsplan abweichen. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.

Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, Stärke gemäß Statik. Nichttragende Innenwände als doppelt beplankte Gipskartonständerwände.

Die Oberflächen in den nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen bleiben unbehandelt und werden nicht verspachtelt oder verputzt.

1.4 Kellertrennwände

Kellertrennwände sowie Türen zu den Wohnungskellern als Systemtrennwände der Firmen Käuferle, Braun oder gleichwertig als Metall-, Holz- bzw. Holz-Metallkonstruktion.

1.5 Erdung

Fundamente der nach den VDI-Richtlinien, Potenzialausgleichsschienen an notwendigen Stellen.

1.6 Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandsteinmauerwerk oder als Stahlbetonwände gemäß Statik.

Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk oder als Stahlbetonwände gemäß Statik und Schallschutz. Nichttragende Innenwände in den aufgehenden Geschossen als doppelt beplankte Gipskartonständerwände. Decken aus Stahlbeton; Stärke nach statischer Berechnung.

Die Abdichtung der Balkone, Loggien und Dachterrassen erfolgt bituminös nach Flachdachrichtlinie bzw. nach Wahl des Architekten. Wärmedämmung falls erforderlich nach Wärmeschutznachweis.

Fahrradgarage Häuser A/C/D: Aussenwände, Stützen und Decke in Stahlbeton, Stärke gemäß Statik. Nicht erdberührte Aussenwände können alternativ in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden. Die Abdichtung der Aussenwände erfolgt nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis als Innen- oder Aussendämmung.

1.7 Flachdachkonstruktion

Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis als Warmdach aus Polystyrol bzw. Polyurethan Hartschaumplatten.

Die Abdichtung erfolgt bituminös nach Flachdachrichtlinie. Dachaufbauten wie Sekuranten und Strangentlüftungen werden nach den technischen Richtlinien erstellt und eingedichtet.

Das Dach wird extensiv begrünt und mit einem Pflanzsubstrat mit Saatgut aus Sedumsprossen versehen.

Die Unterkonstruktion der Attikaabdeckung erfolgt als Holzplattenschalung mit Gefälle nach innen. Die Attikabrüstungen erhalten eine Blechabdeckung nach Wahl des Architekten

1.8 Treppen

Die Treppen vom Untergeschoss ins Dachgeschoss werden mit schalltechnisch entkoppelten Stahlbetonfertigteilen hergestellt.

1.9 Blechenerarbeiten

Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt über Fallrohre. Die Notentwässerung wird in den Attiken vorgesehen und erfolgt mit Speiern. Dacheinläufe und Notüberläufe in erforderlicher Dimension und Anzahl.

Alle Blechteile wie z.B. Attika- und Mauerabdeckungen, Regenfallrohre, Aufkantbleche, Einfassbleche, Abdeckbleche und Wandanschlüsse werden in einer geeigneten Metallkonstruktion, z.B. Titanzink, nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

1.10 Fassade-Aussenputz

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten gemäß Wärmeschutznachweis. Farbe und Putzstruktur erfolgen nach Gestaltungskonzept des Architekten.

2.0 INNENAUSBAU

2.1 Estricharbeiten

Die Untergeschosse und Nebenbereichsflächen im EG von Haus C, mit Ausnahme der Tiefgarage, des Müllraumes, der Fahrradgarage, des Fahrradraumes in Haus B und der Technikräume erhalten einen Zementestrich auf Folie bzw. Verbundestrich.

In den Wohnungen erfolgt der Einbau eines schwimmenden Estrichs auf Dämmlage, gesamte Aufbauhöhe ohne Endbelag ca. 12-14 cm. Im Dachgeschoss kann konstruktionsbedingt mehr Aufbauhöhe notwendig werden.

2.2 Malerarbeiten

Wohnungen: Alle Innenwände, mit Ausnahme der massiven Wände, erhalten eine Fugenspachtelung zur Aufnahme der Raufasertapete. Die massiven Wände erhalten einen Innenputz nach technischer Erfordernis. Die Deckenflächen erhalten eine Fugenspachtelung. Alle Decken und Wände werden mit einer Raufasertapete -Mittelkorn- tapeziert, diese wird mit Innendispersionsfarben weiß gestrichen oder gespritzt.

Treppenhäuser: Die Wände erhalten einen Putzauftrag, die Deckenflächen, Treppenuntersichten und Wangen werden gespachtelt und mit Farbe gestrichen oder gespritzt. Putzstruktur und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Untergeschosse (EG Haus C), Tief- und Fahrradgarage: Die Wände und Decken mit Ausnahme der Technikräume, erhalten keine Fugenspachtelung/keinen Verputz und werden soweit nicht wärmegeklämt, mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Ausführung der Böden, mit Ausnahme der Tiefgarage, des Müllraumes, der Fahrradgarage, des Fahrradraumes Haus B, der Treppenhäuser, der Schleusen und der Technikräume, als staubbindender Anstrich (grau).

Die Abtrennung der Stellplätze in der Tiefgarage wird gekennzeichnet.

Die Wärmedämmung an Wänden und Decken in der Tiefgarage, im Untergeschoss und in der Fahrradgarage von unbeheizten zu beheizten Räumen erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis. Material und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Hinweis: Wärmedämmungen an Wänden und Decken in der Tiefgarage (auch im Bereich der Stellplätze) und im Untergeschoss, auch in den Kellerbereichen, können aufgrund bauphysikalischer Erfordernis von den in den Teilungsplänen eingezeichneten Dämmungen abweichen oder falls nicht eingezeichnet, gar neu hinzukommen. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.

Allgemein: Alle nicht verzinkten, sichtbaren Stahl- und Eisenteile werden grundiert und mit Kunstharz-Lackfarbe, nach Gestaltungskonzept des Architekten, beschichtet. Die Stahl- und Eisenteile im Aussenbereich werden feuerverzinkt ausgeführt.

Die Schutzbeschichtung der Stahlbetonteile in der Tiefgarage und der Tiefgaragenrampe gegen Salzeintrag wird nicht gestrichen und kann bedingt durch den Trocknungsprozess Ausblühungen aufweisen.

Die Hausnummer wird, soweit sie nicht im Briefkastenelement integriert ist, auf der Fassade farblich angebracht.

2.3 Haustüranlage

Ausführung als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit elektrischem Öffner, innenseitig Türdrücker, außenseitig Stoßgriff in Edelstahl oder gleichwertig, Verglasung Uw nach Wärmeschutznachweis. Farbe, Format und Art nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Briefkastenelement mit Klingeleinheit, Kamera und Sprechanlage: Farbe, Format und Art nach Gestaltungskonzept des Architekten. Unter Umständen steht ein Teilbereich der Briefkastenanlage im nicht überdachten Bereich.

2.4 Fenster

Die Fenster im Untergeschoss bzw. in Nebenbereichsflächen im Erdgeschoss von Haus C werden gemäß Planung als Systemfenster mit Zweifachverglasung, wo erforderlich, mit Kunststoff- oder Betonfertigteillichtsacht und verzinktem sowie aufhebelsicherem Lichtschachtrost ausgeführt.

Die Wohnungen erhalten Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Farbgestaltung innen und außen nach Farbkonzept des Architekten. Uw nach Wärmeschutznachweis. Zweiflügelige Fenster erhalten einen Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag und werden mit Stulp ausgeführt. Einflügelige Fenster erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag. Teilweise werden die Fenster mit Festverglasung oder Paneelfüllung gemäß Planeinzeichnung im Teilungsplan ausgeführt. Teilweise erfolgt an Terrassen-/Balkonelementen der Einbau von Hebe-Schiebe-Türen mit Aluminiumgriff, nach Planeinzeichnung im Teilungsplan.

Fenstergriffe aus Aluminium, z.B. Roto oder gleichwertig.

Bei außenliegenden Bädern, Du/WC und WCs erhalten die Fenster eine satinierte Verglasung.

Die Treppenhäuser erhalten Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Uw nach Wärmeschutznachweis, Farbgestaltung innen und außen nach Farbkonzept des Architekten.

Innenfensterbänke an Brüstungsfenstern als Kunststein, Fabrikat Agglo Marmor oder gleichwertig. Bäder, Du/WCs und WCs erhalten geflieste Innenfensterbänke. In der Küche und im Untergeschoss sind keine Innenfensterbänke vorgesehen. Aussenfensterbänke aus Leichtmetall, Natur- oder Kunststein. Farbe und Art nach Wahl des Architekten.

Hinweise:

- Zwischen Innenbereich und Balkon, Loggia, Terrasse und Dachterrasse können konstruktionsbedingt Höhenunterschiede bestehen.
- Aufgrund technischer Anforderungen kann der Rahmen einzelner Fensterelemente im Innenbereich von der Wand überstehen.
- Je nach schallschutztechnischer Erfordernis und unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Bebauungsplan werden erforderliche Fenster als Schallschutzfenster ausgeführt. Die Zuluftelemente werden hierbei nicht als Falzlüfter sondern als Rahmen-/ oder Laibungslüfter ausgeführt.

2.5 Sonnenschutz

Die Wohnungen erhalten Rollläden aus Kunststoffeinschiebeprofilen mit Lüftungsschlitzen, Farbe der Laufschiene nach Farbkonzept der Architekten. Die Bedienung erfolgt elektrisch. Die nach Teilungsplan als Rettungsweg ausgewiesenen Fenster werden zusätzlich mit einer Handkurbel ausgestattet.

Die Rollladenkästen werden als überdämmbare Vorbaurolladenkästen montiert und sind von außen revisionierbar. Die Fenster im Untergeschoss und im Treppenhaus erhalten keinen Sonnenschutz.

2.6 Schlosser

Treppengeländer als Stahlgeländer mit Edelstahl- oder Holzhandlauf. Geländerart und Farbbeschichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Geländer im Dachgeschoss (Dachterrassen), an den Loggien und den Balkonen als Stahlrahmenkonstruktion mit Metallgitterfüllung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Die Stahlteile der Konstruktion und die Füllung des Geländers sind feuerverzinkt oder pulverbeschichtet nach Gestaltungskonzept des Architekten.

In der Fahrradgarage der Häuser A/C/D und im Fahrradraum in Haus B, werden stahlverzinkte Fahrradständer zum Teil mit hoch/tief-Stellung, Abstand ca. 0,5m, nach ADFC-Empfehlung, montiert.

Falls erforderlich werden Handläufe und Geländer im Aussenbereich als feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder als Metallstabzaun (z.B. LEGI) nach Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt. Befestigung je nach Gegebenheit an der Wand oder auf dem Boden.

Sämtliche am Bauwerk vorhandene Roste oder Gitter werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.

Absturzsicherungen vor bodentiefen Fenstern werden mit einem vorgesetzten Metallgitterelement, feuerverzinkt oder pulverbeschichtet nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Treppe neben der Fahrradgarage, die Abtrennung samt Türe in der Fahrradgarage sowie das Türelement in die Fahrradgarage werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion bzw. Stahlgitterkonstruktion, nach Gestaltungskonzept des Architekten, ausgeführt.

2.7 Schließanlage

Zentrale Schließanlage für Hauszugangstüre, Wohnungseingangstüre, Kinderwagenraum, Tiefgaragentor (ggf. Tür), Schlüsselschalter TG-Tor, Fahrradgarage (Häuser A/C/D) oder Fahrradraum Haus B, Müllraum, Kellerabstellraum, Hausanschlussraum und ggf. Hobbyraum. Der Technikraum ist nur für den Contractor, den Hausmeister und den Hausverwalter zugänglich.

Jede Wohnung erhält drei Schlüssel, jeder Tiefgaragenstellplatz erhält einen Funkhandsender für das Tiefgaragentor.

Hinweis: Die Schleusentüren von der Tiefgarage in die Treppenhäuser der Mehrfamilienhäuser A/B/C/D erhalten nur einen Blindzylinder, da diese als zweiter Rettungsweg dienen. Die Haustüren dieser Mehrfamilienhäuser erhalten einen Panikbeschlag, da diese als Fluchtweg deklariert sind.

2.8 Schreiner- und Türarbeiten

Wohnungseingangstüren mit lackierten Stahlumfassungszargen gemäß Gestaltungskonzept des Architekten. Lichtes Durchgangsmaß ca. 0,94/2,09m, einschließlich Spion, Dreifachverriegelung und Profilzylinder. Drückergarnitur in Aluminium Preisgruppe Hoppe Amsterdam, außen Knauf, innen Drücker. Die untere Schallabdichtung wird durch eine Absenkdichtung (z.B. Schalex) gewährleistet. Die Ausführung der Oberflächen zum Treppenhaus erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten, die Oberflächen im Inneren werden in weiß ausgeführt.

Innentüren als Röhrenspantüren, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Umfassungszarge. Lichtes Durchgangsmaß ca. 0,69 bis 0,94 x 2,09m gemäß Werkplanung. Drückergarnitur mit Buntbartschloss in Aluminium Preisgruppe Hoppe Amsterdam, Ausführung mit Rundrosetten. Bäder, Du/WCs und WCs erhalten WC-Beschläge. Türen erhalten einen Unterschnitt von ca. 2cm für das Nachströmen der Luft.

Alle UG-Türen sowie EG-Türen in Nebenbereichsflächen von Haus C, ausgenommen Türen zu den Wohnungskellern, werden als Stahltürblätter mit Stahleckzargen im Mauerwerk eingebaut. Teilweise erfolgt der Einbau von T30-, T30RS-, T30DS- oder TRS-Türen nach Erfordernis gemäß Baugenehmigung. Wenn erforderlich erfolgt die Endbeschichtung gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die Stahltüren der Schleusen erhalten je einen Türdämpfer als Türschließer.

2.9 Bodenbeläge

Die Treppenhäuser sowie die Schleusen erhalten einen Belag mit Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertig, mit Tritt- und Setzstufen. Sockel am Anschluss zur Wand, wenn möglich, aus gleichem Material. Farbe und Material nach Gestaltungskonzept des Architekten. An den Hauseingängen der Häuser wird im Erdgeschoss in den Belag eine Sauberlaufmatte eingelassen.

Alle nicht gefliesten Bereiche in den Wohnungen erhalten einen verklebten Eichenparkett, Sortierung Rustikal, nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 45,00 brutto/qm. Der Sockel wird in weiß ausgeführt, geklebt oder genagelt nach Wahl des Bauträgers.

2.10 Fliesen

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad, Du/WC erfolgt nach dem ZDB – Merkblatt „Verbundabdichtung“. Weitere Abdichtungen sind nicht erforderlich.

Bodenfliesen in Bädern, Du/WCs und WCs, im Format 30/60 cm nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 35,00 brutto/qm. Fliesensockel, wo erforderlich und möglich, als passende Sockelfliese. Die Ausfugung erfolgt in silbergrau, die Verlegung im Kreuzverband.

Wandfliesen in Bädern, Du/WCs und WCs mit glasierter Oberfläche im Format ca. 30/60 nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 35,00 brutto/qm. Die Ausfugung erfolgt in silbergrau, die Verlegung im Kreuzverband. Als Eckschutz werden weisse Kunststoff-Kantenprofile verwendet.

Bäder, Du/WCs: Die Spritzwasserbereiche in den Duschen werden raumhoch gefliest. Alle anderen Wände werden umlaufend bis ca. 1,20m Höhe gefliest, auch im Bereich der Badewanne. Bereiche hinter den Waschtischen und den WCs werden in Abhängigkeit der Höhe der Vorwandinstallation gefliest. Die restlichen Wandflächen werden nicht gefliest, sondern mit Raufasertapete -Mittelkorn- tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Der Abschluss erfolgt mit weissen Kunststoff-Kantenprofilen.

WCs: Alle Wände werden umlaufend bis ca. 1,20m Höhe bzw. in Abhängigkeit der Vorwandinstallation gefliest. Die restlichen Wandflächen werden nicht gefliest, sondern mit Raufasertapete -Mittelkorn- tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Der Abschluss erfolgt mit weissen Kunststoff-Kantenprofilen.

Die Küchen erhalten keinen Fliesenspiegel.

3.0 TECHNIK

3.1 Sanitäre Einrichtungen

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoff- oder Verbundrohren ausgeführt. Die Abwasserleitungen werden als Guss- oder Kunststoffrohr ausgeführt. Die Dämmung der Leitungen erfolgt gemäß DIN.

Die Versorgung der Häuser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Einbau von Pumpen-/Hebeanlage(n) nach Erfordernis.

Im Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss bei Haus C befindet sich für jede Wohnung ein Waschmaschinenanschluss mit abschließbarem Wasserhahn und Abflusssiphon, Zuordnung gemäß Teilungsplan. Die Zählung erfolgt über angemietete Kaltwasserzähler (siehe Punkt „Allgemein“ der Baubeschreibung). Außerdem ist ein Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss auf Gemeinschaftszähler vorgesehen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss erhalten je einen Aussenwasserhahn, angeordnet im Bereich der Terrasse, frostsicher und abschließbar mit Selbstentleerung.

Bei jedem Mehrfamilienhaus wird ein Aussenwasserhahn auf Gemeinschaftszähler, (z.B. zur Reinigung von Müllbehältern oder zum Gießen der gemeinschaftlichen Aussenbereiche) frostsicher und abschließbar mit Selbstentleerung vorgesehen. Lage nach Angabe des Fachplaners.

Allgemeine Hinweise:

- Nicht geschleifte Wasserleitungen müssen wegen der Trinkwasserhygiene regelmäßig gespült werden. Nach Vorgabe der Trinkwasserverordnung müssen zur Vermeidung von stagnierendem Wasser turnusmäßige Spülungen durchgeführt werden. Der Hygieneplan muss durch die Eigentümergemeinschaft (WEG) festgelegt werden.
- Die Position der sanitären Einrichtungsgegenstände, der Waschmaschinenanschlüsse im UG bzw. EG bei Haus C, die Aussenwasserhähne sowie der Wasserzähler, werden nach Vorgaben des Fachplaners festgelegt Die Änderung der Position durch Sonderwunsch des Käufers ist nicht möglich.
- Die Lage der Sanitärgegenstände/-installationen kann sich aufgrund technischer Erfordernis ändern. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.
- Teilweise können Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergeschoss durch die den Wohnungen zugeordneten Keller verlaufen. In diesen Leitungsabschnitten werden nach Möglichkeit keine Absperr- oder Regeleinrichtungen angeordnet.

Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad, Du/WC und WC) ist aus den Teilungsplänen ersichtlich. Sämtliche Sanitärgegenstände werden in weiß geliefert.

Folgende Einrichtungsgegenstände kommen zur Ausführung:

Waschtisch: AVENTO von Villeroy und Boch (Breite im Bad, Du/WC ca. 60 cm, im WC ca. 45 cm). Einhand-Mischbatterie HANSATWIST von Hansa mit TRINNITY Ablaufgarnitur Push-Down, Designsifon und Designeckventilen von VIGOUR



Waschtisch AVENTO



Mischbatterie HANSATWIST

WOHNEN PLUS

QUARTIER WAGNER-GÄRTEN, HÄUSER B/C/D
31 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN LEONBERG-
WARMBRONN, BRANDENBURGER STRASSE



Badewanne:

Stahl-Einbaubadewanne der Firma Kaldewei oder gleichwertig, Größe ca. 170/75 cm. Wannenmischbatterie (Aufputz) HANSATWIST von Hansa, mit Handbrause HANSASTILO von Hansa.



Mischbatterie HANSATWIST



Badewanne SANIFORM

Dusche:

Die Duschbereiche erhalten eine bodengleiche Duschtasse (ca. 90x90cm), BetteFloor oder gleichwertig sowie eine Echtglasduschabtrennung, Beschlag glanzchrom, ggf. mit feststehendem Seitenelement und Drehtüre, aussen und innen mit Knopf, bei Erfordernis mit Stabilisierungsstange, Glashöhe ca. 2 Meter.

Einhand- Mischbatterie HANSATWIST (Unterputz) mit Brausegarnitur HANSAACTIVEJET inkl. Brausestangenset von Hansa.



Mischbatterie HANSATWIST



Brausegarnitur HANSAACTIVEJET

WOHNEN PLUS

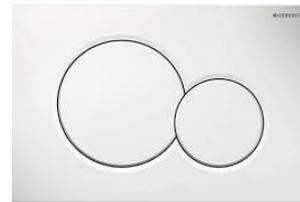
QUARTIER WAGNER-GÄRTEN, HÄUSER B/C/D

31 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN LEONBERG- WARMBRONN, BRANDENBURGER STRASSE



Toilette:

Tiefspülklosett AVENTO von Villeroy und Boch, spülrandlos. Spülkasten als Unterputzspülkasten mit Druckbetätigungstaste. WC-Sitz und WC-Deckel in Kunststoff mit Soft-Closing-Funktion.



Wand-WC AVENTO

WC-Spültaster SIGMA von Geberit

Ausstattungsgegenstände wie Handtuchhalter am Waschtisch (Bad, Du/WC und WC), Handtuchhaken (WC) sowie Toilettenpapierhalter werden in der Serie KEUCO Plan, verchromt ausgeführt.



WC-Papierhalter KEUCO PLAN

Handtuchhalter KEUCO PLAN

Weitere Ausstattungsgegenstände der Firma Keuco wie z.B. WC-Bürstenhalter, Wannengriff oder Duschkorb werden auf Wunsch angeboten.

Bei den Waschtischen werden Spiegel ohne sichtbare Befestigungen angebracht (Bad und Du/WC in der Größe ca. 80 x 60 cm, WC in der Größe ca. 60 x 50 cm).

In der Küche kommt eine Abflussleitung sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen für Mischbatterie und Geschirrspüler im Schachtbereich zur Ausführung. Die Abflussleitungen werden Aufputz ausgeführt. Falls kein Schacht in der Küche vorhanden ist, wird die Abflussleitung gemäß Teilungsplan vorgesehen.

Hinweise: Beim Entfall von Ausstattungsgegenständen oder Spiegeln erfolgt keine Vergütung.

Aus energetischen Gründen ist eine Öffnung der Aussenhülle für eine Dunstabzugshaube nicht vorgesehen.

3.2 Heizung

In den Technikräumen stehen die im Eigentum des Contractor befindlichen Heizungsanlagen zur Versorgung der Wohnungen, bestehend aus einer Sole-Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung in Kunststoff- oder Verbundrohr. Die Regelung erfolgt, ggf. mit Ausnahme der Dielenbereiche raumweise über elektrische Thermostate, die den Stellmotor am Verteilerbalken ansteuern. Die Thermostate werden bei den Lichtschaltern angebracht.

Wohnen/Essen und Küche, ggf. Dielenbereiche, können einen gemeinsamen Heizkreislauf erhalten.

Aus Komfortgründen erhalten die Bäder, Du/WCs soweit möglich, weiße Handtuchwärmekörper, die rein elektrisch betrieben werden und somit auch bei ausgeschalteter Heizung aktivierbar sind.

Maßgebend für die Größe, Dimensionierung und Anordnung der Heizanlage ist die Wärmebedarfsberechnung und die Werkplanung.

3.3 Elektroinstallation

Die Elektroausstattung entspricht exakt den in dieser Baubeschreibung raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen wie z.B. HEA, RAL abweichen.

Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des Versorgers. Die Installation erfolgt entsprechend den VDE – Vorschriften und den Richtlinien des Versorgers.

Der Zählerschrank einschließlich der Hauptsicherungen befindet sich jeweils im Untergeschoss und bei Haus C im Erdgeschoss, die Unterverteilung in den Wohnungen. Jede Wohnung mit zugehörigem Kellerabteil und ggf. Hobbyraum, erhält einen eigenen Zähler. Für den Allgemeinstrom der Gemeinschaftsbereiche in den Häusern B/C/D wird in jedem Haus ein Zähler eingebaut.

Für die Quartiers-Paketstation, die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Durchwegung/Zuwege sowie der Quartiersbeleuchtung wird ein Zähler auf das Gesamtquartier eingebaut. Die zentrale Quartiers-Wärmeversorgungsanlage im Technikraum Haus A sowie das Ladelastmanagement für die Tiefgarage erhalten eigene Stromzähler. Die Tiefgarage erhält einen eigenen Stromzähler, für die Fahrradgarage wird ein Zwischenzähler eingebaut.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen, im Treppenhaus und der Schleuse unter Putz. In den Untergeschossen, den Nutzflächenbereichen im EG in Haus C, der Tiefgarage und in der Fahrradgarage erfolgt die Installation als Aufputzmontage.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegten Kabeln oder als Verlegung auf der Rohdecke. Teilweise können Leitungen im Untergeschoss und Erdgeschoss bei Haus C, durch die Wohnungskeller verlaufen.

Schalter und Steckdosen im reinweißen Großflächenschalterprogramm in der Preisgruppe der Firma Jung, AS 500.

Die Rauchmelder werden als nicht vernetzte, einzelbatteriebetriebene Rauchmelder gemäß Vorschrift eingebaut. Die hierfür notwendigen Geräte werden vorab vom Bauträger bei einem entsprechenden Dienst angemietet, wobei die Mietkosten in der jeweiligen Jahresabrechnung auf die Wohnungsnutzer umgelegt und abgerechnet werden. Der Mietvertrag für die notwendigen Geräte wird bei der Übergabe des Objekts von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Türsprechanlage: Das Briefkastenelement wird mit einer Sprechanlage und Kamera ausgestattet. Im Flur der Wohnungen wird jeweils eine Hausstation mit Gegensprechanlage, Farbdisplay und Türöffner montiert.

Installation eines LAN-Netzes: Zentraler Verteilerkasten im Flur oder nach Vorgabe des Fachplaners mit Platz für einen Router des Medienanbieters (z.B. Telekom). Eine Steckdose im Verteilerkasten. Aufbau einer sternförmigen Verkabelung in jeden Aufenthaltsraum, samt Datendose. Ein Router ist nicht im Leistungsumfang beinhaltet.

Die für die Medienversorgung notwendige Infrastruktur (z.B. Telekom) wird im Hausanschlussraum zur Verfügung gestellt. Sollte es für die Medienversorgung zwei Anbieter geben, so kommt nur eine zur Ausführung. Laufende Betriebskosten oder einmalige Freischaltgebühren bzw. Anschlusskosten sind durch den Bewohner zu tragen.

An den Loggien, Terrassen und Dachterrassen werden Beleuchtungskörper samt Leuchtmittel montiert. Qualität, Art und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Im Treppenhaus werden Beleuchtungskörper mit Leuchtmittel montiert. Qualität, Art und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Schaltung über Sensoren in den Leuchten oder Bewegungsmelder, nach Maßgabe des Fachplaners.

Aussenleuchten an allgemeinen Wegflächen nach Erfordernis als Poller- oder Wandleuchte mit Leuchtmittel. Qualität, Art und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Schaltung über Bewegungsmelder, Sensoren in den Leuchten oder Taster auf Zeitschaltuhr nach Maßgabe des Architekten.

Gemeinschaftsbereiche erhalten je nach Raumgröße Langfeldleuchten oder eine Schiffsarmatur samt Leuchtmittel mit Ausschalter nach Wahl des Fachplaners. In den Technikräumen wird eine nicht belegte Steckdose eingebaut.

In der Tiefgarage werden Langfeldleuchten mit Leuchtmittel, Art nach Wahl des Fachplaners, montiert. Schaltung über Taster und Bewegungsmelder, nach Maßgabe des Fachplaners. In der Tiefgarage werden Ampelanlagen nach Maßgabe des Verkehrsplaners zur Regelung der Ein- und Ausfahrt angebracht.

Wenn im Genehmigungsverfahren gefordert, wird eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) installiert, die sowohl an der obersten Stelle im Treppenhaus, als auch im Erdgeschoss über einen Taster aktivierbar ist.

Folgende Installationen kommen in den Wohnungen zur Ausführung:

Diele (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Sprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstür
- 1 Klingeltaster im Laubengang mit Beschriftungsfeld

Flur (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Wohn-/ Esszimmer

- 2 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Doppeldatendose
- 1 Steckdose bei Doppeldatendose
- 1 Taster Treppenhausbeleuchtung (Wohnungen A12 und A15)

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Steckdose Umlufthaube
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Herdanschluss

WC (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter

Bad

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

Du/WC (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle über Kreuzschaltung (je ein Schalter pro Bettseite sowie ein Schalter an der Tür)
- 1 Steckdose bei jedem Schalter
- 1 Doppelsteckdose bei Datendose
- 1 Datendose
- 1 Steckdose bei Datendose

Ankleide (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter

Zimmer (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Datendose
- 1 Steckdose bei Datendose

Abstellraum (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter

Loggia / Terrasse / Dachterrasse

- je 1 Steckdose wassergeschützt (EG-Terrasse von innen schaltbar)
- je 1 Wandauslass mit Leuchte von innen schaltbar.

Kellerräume der Wohnungen

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, inkl. Beleuchtungskörper (Schiffsarmatur) samt Leuchtmittel
- 1 Steckdose bei Schalter (Aufputz)

3.4 Aufzug

Beim Personenaufzug handelt es sich um einen rollstuhlgeeigneten Hydraulikaufzug bzw. Seilaufzug. Der Innenbereich ist hell ausgeleuchtet. Die Oberflächen der Aufzugstüren, Bodenbelag, Schachttüren und Aufzugsinnenwände erfolgen gemäß Gestaltungskonzept des Bauträgers. An einer Aufzugswand wird, wenn möglich, ein Spiegel angebracht.

3.5 Tiefgaragentor

Elektrisch betriebenes Rollgitter- bzw. Kipptor ggf. mit Schlupftüre. Jeder Stellplatz erhält einen Handsender für das Tiefgaragentor.

4.0 AUSSENANLAGEN

Die Ausführung der Aussenanlagen erfolgt nach dem Teilungsplan und dem Freiflächenplan des Architekten sowie nach den Vorschriften und Pflanzgeboten des Bebauungsplanes und der Baubehörde.

Hinweis: Die Feuerwehraufstell- und Zugangsflächen werden falls baurechtlich gefordert als Schotterrasen oder als befestigte Fläche hergestellt.

4.1 Balkonbeläge/Pflasterung/Wege/Stufen

Die Beläge von Balkonen, Terrassen, Loggien und Dachterrassen werden aus grauen Betonplatten mit Vorsatz, Format ca. 40/40 hergestellt. Größe und Ausführung erfolgen nach Werkplanung mit Unterbau auf Stelzlager oder in Riesel verlegt. Falls notwendig werden zur Überwindung der Höhendifferenzen von Terrasse zu Garten (SNR-Bereich) Betonblockstufen eingebaut.

Der Boden in der Tiefgarage, der Fahrradgarage (Häuser A/C/D), des Müllraumes und des Fahrradraumes in Haus B, wird in einem grauen Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus Knochensteinpflaster auf tragfähigem Grund ausgeführt. Hinweis: Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Tiefgarage stellt keinen Mangel dar.

Die Müllauffstellflächen, die Tiefgaragenrampe (bis zum Tor) und der PKW-Wartebereich an der Brandenburger Straße werden in Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus Rechteck-/ Quadratpflaster hergestellt. Art und Farbe gemäß Freiflächenplan des Architekten.

Der Hauszugang und die Quartierswege werden in Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus Rechteck-/Quadratpflaster oder als gebundener wasserdurchlässiger Belag (z.B. offenporiger heller Asphalt), gemäß Freiflächenplan des Architekten hergestellt.

Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und zur Überwindung von Höhendifferenzen wird die Verlegung der Wege mit Gefälle und/ oder der Einbau von Betonblockstufen erforderlich sein.

Treppenstufen in den Aussenbereichen werden als Betonblockstufen ausgeführt.

Der Spritzschutz für die Fassade wird mit Traufplatten oder mit Kies gemäß Freiflächenplan des Architekten hergestellt. Im Bereich der Terrassenplatten und des Hauszugangs wird kein Spritzschutz ausgeführt.

4.2 Pflanzungen

Im Bereich der Grünflächen wird Mutterboden oder Pflanzsubstrat, nach Wahl des Bauträgers, aufgetragen. Die Oberfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst. Darauf erfolgt eine Raseneinsaat. Die Tiefgaragendecke erhält eine intensive Begrünung.

Hinweis: Die im Teilungsplan eingezeichneten Böschungen können sich aufgrund technischer, gestalterischer oder topografischer Erfordernis ändern.

Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Erdgeschosswohnungen erfolgt mit einer Hecke. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern erfolgt in der Preisgruppe Hainbuchenhecke.

Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt in der Preisgruppe Zierapfelbaum. Bäume auf der Tiefgarage werden, falls erforderlich, in einem Pflanztrog angepflanzt. Größe, Gestaltung und Materialität des Pflanztroges nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Im Bereich des Schwalbenweges sollen nach Möglichkeit zwei Bestandsbäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, werden diese durch die Anpflanzung von neuen Bäumen, in der Preisgruppe Zierapfelbaum ersetzt.

Hinweis: Der Bauträger übernimmt keine Anwuchsgarantie. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist ab Übergabe durch die Eigentümer durchzuführen. Auf die Notwendigkeit des regelmäßigen Gießens, auch über die Wintermonate, wird hingewiesen.

4.3. Zäune

Die im Teilungsplan ggf. eingezeichnete Zaunelemente werden in der Preisgruppe verzinkter Maschendrahtzaun und nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

4.4. Mauern

Erforderliche Mauerscheiben werden als Betonmauerscheiben verbaut. Erforderliche Stützwände aus Beton nach Vorgaben des Statikers.

4.5. Quartiers-/ Kinderspielplatz

In der Mitte der Wohnanlage entsteht der „Maikäferplatz“ als zentraler Quartiersplatz mit integrierten Spielflächen. Der Quartiersplatz wird mit einem Sandkasten, mit mindestens einem Spielgerät (z.B. Wipptier), mit einer Sitzgelegenheit und Bäumen/Sträuchern, nach Gestaltungskonzept des Freiflächenplaners, ausgestattet.