

1. Objekt

Das Neubauvorhaben Eichtor befindet sich in der Eichhofstraße 15 an der Ecke zum Eichkamp nahe dem Kieler Eichhof. Es besteht im Wesentlichen aus zwei Gebäudekomplexen, die im Folgenden als Hauptgebäude und Solitär bezeichnet werden.

2. Bauträger

Die Projektentwicklung erfolgt durch das Unternehmen DC Wohnungsbau GmbH, geschäftsansässig in Kiel, Kielline 82.

3. Planungskonzept

Ziel ist es, zentrumsnahen Wohnraum für Singles, Studenten, Berufspendler, Gastdozenten und ähnliche Zielgruppen anzubieten. Es wird ein Gebäudekomplex mit zwei Gebäuden. Das Hauptgebäude besteht aus vier Vollgeschossen mit zwei Dachgeschossen und einer Teilunterkellerung, um Platz für 61 Appartements zu schaffen. Im Dachgeschoss wird darüber hinaus Gewerbe angesiedelt werden.

Im Innenhof soll ein viergeschossiges Solitärgebäude mit drei Wohngeschossen und einem Parkgeschoss errichtet werden.

Der Stellplatzbedarf wird sowohl durch überdachte als auch durch markierte offene Stellplätze gestillt.

4. Erschließung

Das Grundstück wird voll erschlossen. Alle Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten. Es werden sämtliche Hausanschlüsse für Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telefon und Kabelfernsehen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt. Die Zuwegung zu den Stellplätzen im Innenhof erfolgt über eine, vom Eichkamp abgehende, Zuwegung auf privatem Grund. Von dieser Stichstraße aus werden zwei Zufahrten errichtet, die sich links bzw. rechts des Solitärgebäudes befinden. Die Feuerwehr kann im Bedarfsfall beide Zufahrten nutzen.

Der Zugang zum Hauptgebäude kann sowohl über den Innenhof als auch über die Straßenfront der Eichhofstraße erfolgen. Das Solitärgebäude hat einen separaten Zugang. Die Eigentumswohnungen im Hauptgebäude sind über ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage erreichbar.

Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume, Hausanschluss- und Technikräume sowie gemeinschaftliche Fahrradabstellräume. Zielgruppengerecht befinden sich darüber hinaus Besucherfahrradständer am Haupteingang Eichhofstraße.

Im Innenhof sind 24 Stellplätze vorgesehen. Von diesen sind 6 überdacht und die übrigen durch Markierungen abgegrenzt. Sämtliche Stellplätze haben eine Länge von 5 m und variieren in der Breite entsprechend der Stellplatzverordnung.

5. Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die gegenwärtige Baubeschreibung. Im Range danach, in angegebener Reihenfolge, sind maßgeblich die Baugenehmigung, die Energieeinsparverordnung (EnEV) Stand 2009 als KfW-Effizienzhaus 55, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die Eurocodes EC und die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Stand bei Bauantragstellung.

Zu beachten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die behördlichen Vorgaben. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden.

Die Bauantragstellung erfolgte am 18.12.2015, die Baugenehmigung wurde erteilt. Die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohneinheiten wurde zwischenzeitlich von der Stadt bescheinigt.

6. Planungsleistungen

Alle Kosten für die Planung sowie behördliche Genehmigungen des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessungs-

leistungen, Baugenehmigungsgebühren und behördliche Abnahmen. Darin nicht enthalten sind etwaige Planungsleistungen für Sonderwünsche.

6.1 Wärmeschutz

Hinsichtlich des Wärmeschutzes gilt die EnEV 2009 in Verbindung mit den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (zum Zeitpunkt der Bauantragstellung) als vereinbarter Standard.

Zur Erreichung des sommerlichen Wärmeschutzes werden in den notwendigen Räumen innen liegende Sonnenschutzrollos in einem hellen Farbton (nicht Leistung des Bauträgers, sondern ggf. durch den Käufer zu übernehmen) oder Fensterverglasungen als Sonnenschutzverglasung ausgeführt, welche farblich abweichen kann, eingebaut. Die Auswahl des Verfahrens obliegt dem Bauträger.

6.2 Schallschutz

Der Fußbodenbelag der Wohnungen wird auf schwimmendem Estrich verlegt. Die Treppenläufe werden schallentkoppelt versetzt.

Das Bauwerk wird in Bezug auf Schallschutz unter Beachtung aller gültigen Normen und Richtlinien - insbesondere DIN 4109 – hergestellt. Zwischen verschiedenen Wohneinheiten wird der Schallschutzstandard gem. VDI 4100 Schallschutzstufe II (Stand 08/2007) eingehalten, dieses gilt nicht im eigenen Wohnbereich.

Die Mindestanforderungen nach der VDI 4100 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen.

Die zugesicherten Eigenschaften der VDI 4100 gewährleisten zwischen den Wohnungen – übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt - dass die Bewohner im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweise nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus haustechnischen Anlagen von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das langfristige Bestehen vorgenannter Werte kann durch den Käufer sichergestellt werden, wenn alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für Türen und Fenster.

6.3 Brandschutz

Die Ausstattung der Gebäude mit Rauchwarnmeldern gemäß LBO obliegt der WEG und muss über den Messdienstleister gesondert beauftragt werden.

Das Brandschutzkonzept wurde von einem Sachverständigen für Brandschutz erstellt und von einem weiteren unabhängigen Sachverständigen geprüft.

7. Barrierefreiheit

Der Zugang von der Straße zu den Wohnungen in den Geschossen Erdgeschoss bis Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss erfolgt für alle Wohnungen über die Aufzüge stufenfrei. Darüber hinaus sind die Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen stufenfrei. Ausgewählte Wohnungen werden barrierefrei nach § 52 LBO SH konzipiert. Diese verteilen sich über die Geschosse. Auch der Zugang zum Kellergeschoss ist barrierefrei. Die Barrierefreiheit gilt nicht für die Wohnungen des Solitärgebäudes.

Die Bodenschwelle an der Eingangstür zum Hauptgebäude wird rollstuhlgerecht nach DIN 8025 ausgeführt.

8. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten beinhalten den Aushub der Baugrube und sämtlicher erforderlicher Fundamentgräben. Außerdem gehören hierzu das Einbringen von Füllkies und gegebenenfalls dessen Verdichtung.

Im Zuge des Erdaushubes möglicherweise festgestellte Altlasten oder Bodenverunreinigungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften behandelt und, falls erforderlich, beseitigt.

9. Hochbau

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen und Baugrundgutachten ausgeführt.

9.1 Rohbau Untergeschoss

Das Kellergeschoss wird gemäß statischen Nachweisen erstellt. Die lichte Höhe des Kellergeschosses beträgt ca. 2,30 m.

Die Wände des Kellergeschosses werden als KS- oder Porenbeton- Mauerwerk nach Wahl des Bauträgers erstellt. Kelleraußenwände, die an das Erdreich angrenzen, werden in Stahlbeton als WU-Konstruktion ausgeführt.

Die Abgrenzung zwischen den wohnungseigenen Kellerräumen erfolgt - sofern statisch nicht anders erforderlich - mit System-Trennwänden in geschlossener Bauweise aus verzinktem Metall oder als Holzständerwerk mit einer Bespannung aus Maschendraht oder Holzlatten nach Wahl des Bauträgers.

Es werden Stahlbetondecken im System FILIGRAN gemäß Statik und Schallschutznachweis verwendet. Die Ausführung der Deckenunterseiten ist schalungsglatt und in den Wohnungen malerfertig gespachtelt. Die Kellerdecke wird, sofern gem. Wärmeschutznachweis erforderlich, unterseitig gedämmt.

Außen- und tragende Innenwände bestehen aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

Die Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Anstrich.

9.2 Rohbau Erd- und Obergeschosse

Bezüglich der Außenwände aller Wohngeschosse gilt Folgendes: Die Innenschale des Mauerwerks hat eine Stärke von mindestens 15 cm, wobei das Material gem. Statik und Schallschutznachweis ausgewählt wird.

Die tragenden Innenwände aller Wohngeschosse bestehen aus Mauerwerk gem. Statik und Schallschutznachweis. Als oberer Abschluss der Wände im Dachgeschoss dienen nach Statik teilweise Ringbalken.

Nicht tragende Wände in den Wohnungen werden nach Wahl des Bauträgers entweder als KS-Mauerwerk, aus Porenbeton oder als Metallständerwerk, beidseitig beplankt mit Gipskarton erstellt. Die Gipskartonplattenstöße werden fachgerecht gespachtelt ausgeführt.

Die Treppenläufe im Treppenhaus sind aus Stahlbeton gefertigt und schalltechnisch entkoppelt.

Die Decken bestehen aus Stahlbetonmassivplatten im System FILIGRAN. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,49 m, abgewichen wird hiervon nur in Bereichen mit einer Abhängung bzw. Technikleitungen.

9.3 Balkone

Der Aufbau der Balkonplatten sieht braune WPC-Barfußdielen (z.B. MEGAWOOD) einschließlich Unterkonstruktion vor. Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonbauteilen mit oberseitigem Gefälle.

9.4 Dachterrassen

Bei den Dachterrassen dienen Kunststoffabdichtungen auf Polystyrol-Hartschaumgefälledämmplatten mit einer Stärke von mindestens 18 cm gem. Wärmeschutznachweis als unterliegende Dämmung.

9.5 Dachkonstruktion

Das Hauptgebäude erhält ein Satteldach gemäß Ansichtszeichnungen auf Basis einer Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen. Als Material dient kammergetrocknetes Konstruktionsvollholz. Die Verkleidung der Dachüberstände an den Traufen erfolgt mit weißen Schichtstoffplatten. Die engobierten Tondachsteine sowie alle erforderlichen First-, Grat- u. Belüftungssteine werden im optischen Einklang zum Dachstein montiert. Farbe gemäß Baugenehmigung bzw. Bemusterung Bauträger.

9.6 Klempnerarbeiten

Die halbrunden, vorgehängten Dachrinnen einschließlich aller Formstücke werden aus Zinkblech gefertigt. Die Fallrohre werden je nach Erfordernis ebenfalls aus Zinkblech erstellt. Die Standrohre erhalten eine Reinigungsöffnung.

9.7 Fassade

Die Materialfestlegung der Fassade wird entsprechend den Ansichtszeichnungen ausgeführt.

Das Verblendmauerwerk wird mit Ziegeln von $d = 11,5$ cm im Format NF ausgeführt nach Wahl des Bauträgers. Die Dämmung erfolgt gem. Wärmeschutznachweis mit Mineralwolle.

Die übrigen Fassadenteile werden ohne Verblendmauerwerk als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Dämmstoffplatten gemäß Wärme- und Brandschutznachweis ausgeführt. Der Außenputz wird als Mineralputz nach Wahl des Bauträgers in weißer Optik nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Ausgewählte Fassadenabschnitte werden mit Metallpaneelen aus Wellprofilen verkleidet.

9.8 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als weiße Kunststofffenster, außenseitig in grauem Design mit Dreifachverglasung mit einem U-Wert gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Falls erforderlich, werden Unterlichter mit Verbundsicherheitsglas installiert.

Die Innenfensterbänke werden aus weiß lackierten Holzwerkstoffplatten gefertigt. Der Überstand beträgt ca. 2 cm. Die äußeren Fensterbänke werden im Bereich der Verblendfassade als Rollschicht aus Verblendstein gefertigt. Im Bereich des verputzten Wärmedämmverbundsystems werden die äußeren Fensterbänke als Alu-Sohlbankprofile verbaut. In den der Gauben wird Zink als Material für die Sohlbänke verwendet.

Im Bereich der Metallfassade wird die Sohlbank als gekantetes Metallblech ausgeführt.

Zur Absturzsicherung erhalten die raumhohen Fenster außen aufgebrachte brüstungshohe verzinkte Flachstahlgeländer. Alternativ erhält das Fenster einen Kämpfer mit unterem Sicherheitsglas nach TRAV.

9.9 Sonnenschutz

Die Fenster der Wohnungen werden, soweit erforderlich, entsprechend dem sommerlichen Wärmeschutznachweis mit Sonnenschutzverglasung ausgerüstet.

9.10 Allgemeine Hauseingänge

Die Haustüren zum Hauptgebäude sowie zum Solitärgebäude werden aus Aluminium im Farbton nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Außenseitig erhalten die Türen einen Edelstahlstoßgriff, innen werden Griffgarnituren in Edelstahloptik oder einem gleichwertigen Design montiert.

Es wird eine Dreifachverriegelung verwendet, die die Anforderungen der Einbruchschutzklasse WK II erfüllt. Die Hauseingangstüren werden sowohl im Hauptgebäude als auch im Solitär mit einem elektrischen Türöffner mit Tagesfalle ausgerüstet. Außerdem ist ein Flachform-Obentürschließer verbaut.

Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage integriert. Es gibt eine Aufputz-Briefkastenanlage im Treppenhaus bei der je Wohnung ein Fach zur Verfügung steht. Die Einwurfbreite beträgt mindestens A4.

9.11 Estrich

Die Fußböden der Wohnungen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschallisolation gemäß statischem Erfordernis.

Im Kellergeschoss wird ein schwimmender Zementestrich mit der erforderlichen Wärmeisolierung verwendet. Dieser wird oberseitig mit einem Betonanstrich oder einer gleichwertigen Ausführung versehen.

9.12 Bodenbelag – Wohnräume

Alle Räume ohne Bodenfliesen erhalten einen Designboden „Tarkett Essential Designplanke“ (Nutzschicht 0,3 mm) oder gleichwertig. In Bezug auf die verschiedenen Farben und Designs wurde durch den Bauträger eine Vorauswahl getroffen.

In den Allgemeinfluren wird ein Designboden „Tarkett Essential Designplanke“ nach Wahl des Bauträgers verwendet.

9.13 Bodenbelag – Bäder, WC und Abstellräume der Wohnungen

Allgemein erhalten die Bäder/Duschbäder und WCs Fliesen im Format 30 x 30 cm oder im Format 30 x 45. Bei bodentiefen Duschen wird das Format 10 x 10 cm verwendet. Der Bruttolistenpreis beträgt bis zu 25,- EUR je m² inkl. MwSt., wobei kein Anspruch auf Rückvergütung bei der Wahl eines günstigeren Materials besteht. Die Auswahl der Bodenfliesen erfolgt über ein vom Bauträger zu benennendes Bemusterungsstudio.

9.14 Bodenbelag Treppenhaus

Die Treppenanlage, die Podeste und der Haupteingangsbereich erhalten einen Belag aus Betonwerkstein oder Feinsteinzeugfliesen nach Wahl des Bauträgers. Eine Sauberlaufmatte wird im Eingangsbereich integriert.

9.15 Wandfliesen

Die Wände der Bäder werden bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m und im Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2 m gefliest. Als Format für die Wandfliesen ist 25 x 50 cm oder 30 x 60 cm vorgesehen. Der Bruttolistenpreis beträgt bis zu 25,- EUR je m² inkl. MwSt., wobei kein Anspruch auf Rückvergütung bei der Wahl eines günstigeren Materials besteht. Die Auswahl der Bodenfliesen erfolgt über ein vom Bauträger zu benennendes Bemusterungsstudio.

9.16 Innenputz, Spachtelarbeiten

In den Wohnräumen, den Fluren und im Treppenhaus werden die gemauerten Wände mit Gipsputz in einer Stärke von ca. 10 mm verputzt. In den Feuchträumen ist ein Mörtelputz von ebenfalls 10 mm vorgesehen. Die Struktur der Oberflächen ist malerfertig glatt. Die Decken werden in schalungsglattem Beton ausgeführt und die Elementstöße malerfertig gespachtelt. Die Stöße der Gipskartonplatten werden planeben gespachtelt.

Im Keller wird das Mauerwerk mit Wischputz aus Zementmörtel der Mörtelgruppe PIII versehen. Die Betonwände und Betondecken weisen schalungsglatte Oberflächen auf.

9.17 Malerarbeiten

Offene Stoßfugen in Wänden und Decken werden verspachtelt außer im KG. Alle Decken der Wohnungen im Erd- und in den Obergeschossen werden mit einer Raufasertapete in ERFURT 52 und hellem (weißem) Dispersionsanstrich (emissions- und lösungsmittelfrei) versehen.

Die Wand- und Deckenflächen der Kellerräume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

9.18 Innentüren

Sämtliche Wohnungseingangstüren erhalten ein Schallschutztürblatt mit 44 db (Prüfraum) aus ca. 45 mm starkem Holz in weißer Farbe. Die Voraussetzungen der Klimaklasse II werden erfüllt. Die Holzzarge wird ohne Schwelle mit zwei Dichtebenen ausgeführt. Eine absenkbare Bodendichtung ist vorgesehen. Alle Wohnungseingangstüren haben einen Drücker mit Langschild in Edelstahl-optik. Es ist eine Dreifachverriegelung vorgesehen. Die Profilzylinder sind kompatibel mit der Mehrschlüssel-Schließanlage (selbstschließend).

Die Innentüren der Wohnungen werden als Weißlacktüren ausgeführt. Sämtliche Wohnungsinnentüren erhalten ein Türblatt mit Röhrenspanstreifen-Mitteleinlage und eine Holzzarge ohne Schwelle. Die Drücker und Rosetten werden in Edelstahloptik ausgeführt und mit einem BB – Einsteckschloss versehen.

9.19 Türen im Kellerbereich

Die erforderlichen FH-Türen im Kellergeschoss bestehen aus Stahlblech mit Eckzarge. Sie erhalten einen Anstrich in Lichtgrau und einen Drücker aus schwarzem Kunststoff.

9.20 Schlosserarbeiten

Die Brüstungsgeländer im Treppenhaus (Solitärgebäude) werden aus Stahlrohr mit Füllungen aus

Flachstahlprofilen hergestellt und lackiert. Der dazugehörige Handlauf wird aus Rundrohr in V2A-Edelstahl mit einem Durchmesser von ca. 34 - 40 mm geschmiedet und am Treppenlauf befestigt.

Die Brüstungsgeländer an den Balkonen bestehen aus verzinkten Stahlkonstruktionen mit Füllungen aus Flachstahlprofil. Die Höhe richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

9.21 Kellerabteile

Im Kellergeschoss werden für einzelne Wohnungen abschließbare Kellerabteile hergestellt. Die Schließung ist passend zum Profilylinder konzipiert. Die Türen werden optisch an das verwendete Wandsystem angepasst.

In den Kellerräumen und Kellerabteilen können Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisions-einrichtungen installiert sein, die sichtbar bleiben und deren Zugang zu gewährleisten ist.

9.22 Küchen

Jede Wohnung wird mit einer Einbauküche im Brutto-Gesamtwert von 2.400 Euro je Wohnung ausgerüstet. Kühlschrank und Geschirrspüler sind im Küchenumfang nicht enthalten. Die Anschlüsse und Leerplätze hierfür sind jedoch vorhanden.

10. Haustechnik

10.1 Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage werden Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen. In diesem Zusammenhang werden Gestattungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit ausführenden Fachfirmen abgeschlossen.

Die Einspeisung aller Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgt über den Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

10.2 Heizungsinstallation

Die Gesamtwohnanlage ist angeschlossen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Kiel. Die Berechnung der Heizlast insgesamt für die Gebäude erfolgt nach DIN, nationaler Anhang. Im Kellergeschoss wird ein wärmegeprägter Brauchwasserspeicher installiert, dessen Dimensionierung sich nach einer Bedarfsberechnung ermittelt. Der Brauchwasserspeicher wird mit sämtlichen relevanten Sicherheitseinrichtungen, Ausdehnungsgefäßen und Pumpengruppen ausgestattet. Die witterungsgeführte Steuerung erfolgt über Außenfühler.

Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen/Solitargebäude erfolgt über Steige- und Verteilungsleitungen in den erforderlichen Querschnitten, die nach Wahl des Bauträgers entweder aus isoliertem Kupferrohr oder Mehrschichtverbundrohr hergestellt werden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Putz oder in Rohrkästen.

In beiden Gebäuden wird die Flächenheizung als Niedertemperatur-Fußbodenheizungssystem nach wärmetechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Heizschlangen werden nach Wahl des Bauträgers aus Kupferrohr oder Kunststoffrohr gefertigt. Die Wärmedämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß EnEV.

Die Heizgruppenverteiler aus Edelstahl werden mit Absperrventilen und elektrischen Stellantrieben ausgestattet, deren Steuerung über separate Raumtemperaturfühler erfolgt.

Die Wärmemengenzähler werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast. Die vorbereitete Zähleraufnahme erfolgt in jeder Wohnung. Jede Wohnung erhält in der Vor- und Rücklaufleitung ein Absperrventil und ist somit separat absperrbar.

10.3 Wasserinstallation und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gebäude erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Kiel. Die Installation erfolgt nach der DIN 1988, den zurzeit gültigen Normen und nach den Vorschriften der örtlichen Behörden.

Im Haustechnikraum werden der Hauptzähler und die Hauptabsperrung installiert.

Die Verrohrung der Versorgungs- und Steigestränge erfolgt nach Wahl des Bauträgers als Kupferrohr oder Mehrschichtverbundrohr in den erforderlichen Querschnitten. Die Verlegung der Leitungen erfolgt einschließlich aller erforderlichen Druckminderer und Druckpumpen soweit möglich unter Putz oder verdeckt in Wandschlitzern bzw. Rohrkästen. Die Leitungen werden gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust entsprechend isoliert und die Befestigungen schallgedämmt.

Je Wohneinheit werden Zähler für Kalt- und Warmwasser eingebaut. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast.

Die Warmwasserverteilung erfolgt über Zirkulationsleitung bis Wasseruhr in der Wohnung.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den öffentlichen Kanal. Die Leitungen hierfür werden aus PVC in den erforderlichen Querschnitten erstellt. Die Fallleitungen bestehen nach Wahl des Bauträgers aus SML- Abflussrohr oder Schallschutzrohr aus PVC.

10.4 Sanitärausstattung

Die Objekte der Sanitärausstattung sind in Weiß vom Fabrikat KERAMAG Renova Plan oder gleichwertig vorgesehen. Jedes Badezimmer wird mit einem Wandhängenden WC-Becken mit UP-Spülkasten, Schallschutzset und WC-Sitz ausgestattet. Die Waschtischanlagen bestehen aus Waschbecken in einer Größe von ca. 60 cm, einer Excenter-Zuggarnitur, und einer Einhebelmischbatterie vom Fabrikat Hansgrohe FOCUS E² oder gleichwertig.

Jede Wohnung erhält eine Brausewannenanlage 90x90x15 cm mit Styroporträger, Wandstange 90 cm, Brauseschlauch und Handbrause. Die Einhebelmischbatterie ist in der Ausführung identisch zur Waschtischanlage.

In den Küchen werden Bewässerungsanschlüsse einschließlich Eckventile und Entwässerung der Spüle verbaut.

10.5 Lüftungsinstallation

Die kontrollierte Wohnraumlüftung wird als dezentrales Abluftsystem in Anlehnung an DIN 1946-6

und 18017-3 ausgeführt. In der Wohnung werden der nutzerunabhängige Feuchte- und Bau-tenschutz sowie der erforderliche Mindestluftwechsel über die Grundlüftung sichergestellt. Die Intensivlüftung wird durch den Nutzer unterstützend durchgeführt.

Bäder, Duscbäder, WCs und innen liegende Abstellräume ohne Fenster werden jeweils mit einem wartungsbedürftigen Abluftventilator ausgestattet. Die Abluft wird in Sammelschächten gemeinsam über das Dach oder Wand geführt.

Die Gebäudeentlüftung erfolgt über eine gesteuerte Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung. Die Nachströmung der Außenluft erfolgt in Abhängigkeit der Wohnraumgröße und des Abluftvolumenstroms über Durchlässe in den Außenwänden bzw. Fenstern der Wohn- und Schlafräume.

Für die gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsarbeiten der Lüftungsanlage ist der Zugang der Wohnung und der Dachflächen an den notwendigen Stellen sicherzustellen. Nur durch die Wartungsarbeiten ist ein sicherer und wirtschaftlicher Betrieb der Anlage möglich.

10.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt im Treppenhaus über Aufbauleuchten nach Wahl des Bauträgers. Im Hauseingangsbereich wird eine Hauseingangsleuchte nach Wahl des Bauträgers installiert.

Die Außenbeleuchtung wird nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

10.7 Elektroinstallation

Im Technikraum im Kellergeschoss befindet sich der Hauptanschluss mit der notwendigen Hauptverteilung und dem Zählerschrank. Unterverteilungen einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten mit FI-Schalter befinden sich in allen Wohnungen, in Fluren oder Abstellräumen, als Unterputz- oder Aufputzmontage installiert. Es gibt einen Gemeinschaftszähler und Sicherungsautomaten. In jeder Wohnung gibt es eine Unterverteilung.

Pro Wohnung ist eine Anschlussdose für Telefon vorgesehen.

Die Schaltung der allgemeinen Außenbeleuchtung und der beleuchteten Hausnummer wird über

Zeitautomatik und Dämmerungsschalter gesteuert. An beiden Gebäuden wird eine Klingelanlage als Gegensprechanlage mit Klingeltableau installiert.

Es gibt je eine Telefon-Zuleitung vom Übergabepunkt im Technikraum zu den Wohnungen und eine Telefonzuleitung für die Aufzugsanlage.

Als Schalterprogramm ist eine Ausführung vom Fabrikat LEGRANT Typ Creo, oder gleichwertig in weißer Farbe vorgesehen.

Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Nutzer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Die Installation der Leitungen in den Wohnungen erfolgt in den Wänden und in den Decken oder im Fußbodenaufbau, im Keller auf den Wänden und unter der Decke. Die Ausführung ist wie folgt vorgesehen.

Flur

- 2 Ausschalter mit 1 Deckenauslass (Wechselschaltung)
- 1 Lampenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage

Bad

- 1 Serienschalter mit einem Wand- und 1 Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

Wohnzimmer

- 2 Ausschalter mit einem Deckenauslass (Wechselschaltung)
- 1 Einzelsteckdose am Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Antennensteckdose

Küche

- 1 Ausschalter mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Geräteanschlussdose für E-Herd
- 1 Steckdose für Oberschrankbeleuchtung
- 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich

Schlafzimmer

- 2 Ausschalter mit einem Lampenauslass (Wechselschaltung)
- 1 Steckdose am Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennensteckdose

Balkon/Terrasse/Loggia

- 1 Ausschalter mit einem Wandauslass außen
- 1 Kontrollschalter mit einer Außensteckdose

Kellerräume

- 1 Aufputz- Einzelsteckdose in offener Rohrmontage
- 1 Aufputz- Schalter mit einem Deckenauslass in offener Rohrmontage

Aufzug

Es wird ein energieeffizienter Personenaufzug mit elektrischem, getriebelosem Seilantrieb ins Gebäude integriert. Die Aufzugskabine ist u.a. ausgestattet mit einem Spiegel, einem Handlauf, einer LED- Deckenbeleuchtung sowie einem ansprechenden Bodenbelag.

Ökologie

Die Gebäude entsprechen der aktuell gültigen Energiesparverordnung EnEV 2009 und sind als KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

11. Freibereiche

11.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem behördlich genehmigten Gestaltungsplan ausgeführt. Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten.

Die Fahrwege und Parkflächen werden mit grauem Sickerpflaster gepflastert. Die Fertigung der Pkw-Stellplätze erfolgt nach Wahl des Bauträgers mit Rasengittersteinen aus Beton oder Kunststoff. Die Einfassung ist mit Beton-Hochbordsteinen geplant.

Als Material für den Eingangsbereich, die Fahrradabstellplätze und den Abstellplatz mit Müllcontainer dient Beton-Rechteckpflaster 20/10/6 cm. Die Einfassung ist mit Beton-Rasenkantensteinen vorgesehen.

11.2 Flächenentwässerung

Die Anzahl und Platzierung von Entwässerungsrinnen sowie Hof- u. Straßenabläufen erfolgt nach Vorgabe der Außenanlagenplanung und Entwässerungsgenehmigung.

Die Entwässerungsrinnen vor sämtlichen bodentiefen Tür- und Fensterelementen im Erdgeschoss genügt der gültigen Flachdachrichtlinie.

11.3 Bepflanzung

In Bezug auf Bäume werden Ersatzpflanzungen gemäß Auflagen der Baubehörde und des Grünflächenamtes durchgeführt.

Alle oben nicht aufgeführten Außenflächen werden mit Mutterboden abgedeckt, profiliert und mit Raseneinsaat versehen. Nach den öffentlichen Bauvorschriften ist der sogenannte Mutterboden für die künftigen Anpflanz- und Rasenflächen wiederzuverwenden. Diesem wird zwar Humus beigegeben, jedoch ist eine Durchmischung mit Kies gegeben. Gleichwohl werden für die Mischung (Größe und Anzahl der Kieselsteine) die DIN-Vorschriften beachtet.

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht zu verzögern. Der Bauträger sichert jedoch die Anwuchsgarantie der Pflanzflächen zu.

Die Entwicklungspflege ist allein Sache des Nutzers/der WEG. Es werden zwei Zapfstellen für die Bewässerung der Außenanlagen installiert.

11.4 Zuwegung

Die Hauszuwegungen und die befahrbaren Bereiche der Feuerwehrezufahrt und -stellflächen werden mit Pflasterbelägen entsprechend dem Außenanlagenplan ausgeführt und beleuchtet.

Die Befahrbarkeit der Wege zwischen den Gebäuden ist für Fahrzeuge bis max. 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht ausgelegt.

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen werden entsprechend den Vorgaben des Brandschutzgutachtens ausgeführt.

11.5 Müllentsorgung

Es wird ein ausreichend dimensionierter Müllplatz errichtet, der zentral von allen Bewohnern beider Gebäude genutzt werden kann.

12. Allgemeines

12.1 Bauabschnitte

Die Wohnanlage wird in verschiedenen Bauabschnitten erstellt. Aus diesem Grund muss bis zur Fertigstellung des letzten Bauabschnittes mit baustellenbedingten Einflüssen und Emissionen gerechnet werden, wie eingeschränkter Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen etc.

12.2 Energieausweis

Die Käufer einer Wohnung können auf Wunsch einen „Energieausweis“ erhalten.

12.3 Bauausführung

Die in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maße und Flächen sind Planungsmaße und Circumaße. Abweichungen und Ausführungsänderungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie während der Bauausführung ergeben und bleiben vorbehalten. Irrtum und Auslassungen bleiben ebenfalls vorbehalten.

Die Baubeschreibung ist für die Ausführung verbindlich – ausgenommen sind Änderungen und Ergänzungen, die aufgrund von behördlichen Auflagen und/oder technischer bzw. planerischer Weiterentwicklung eintreten. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Farbgebungen, Materialien sowie Alternativangaben, wie z.B. „und/oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“, vom Bauträger oder dessen Architekten entschieden.

Der Bauträger ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen wird.

12.4 Pläne, Modell, Ausstattungskataloge und Exposé

Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art können abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Visualisierungen, Illustrationen, Bilder, Pläne, Modelle und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

In Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in

der Baubeschreibung erwähnt sind, wie z.B. Mobiliar und Küchen, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs.

Die wiedergegebenen Pläne, die darin enthaltenen Maße (Flächen-, Längen- und Höhenmaße – auch künftige) sowie Raumgrößen sind den Zeichnungen der Architekten entnommen und entsprechen den Rohbaumaßnahmen.

Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich; sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

12.5 Bezugsphase

Das Objekt wird bezugsfertig und bauendgereinigt übergeben. Eine Reinigung nach Hausfrauenart ist Sache des Erwerbers.

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigstellung auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20-22° C und eine relative Luftfeuchte von 45-55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Die Versiegelung von Sockelleisten und Tüorzargen ist Angelegenheit des Erwerbers.

12.6 Hinweise

Es sind baubedingt in den Kellerräumen teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen mit Revisionsöffnungen an den Wänden bzw. unterhalb der Decken vorhanden. Bewegungsflächen in Kellerabstellräumen können dadurch beeinflusst sein.

Dichtungsfugen im Anschlussbereich Fliese/Fliese, Fliese/Sanitärobjekt sowie Mauerwerk/Gipskarton sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen wird.

Bei den Außenwänden können konstruktions- und produktionsbedingt einzelne Teile in Ortbeton oder Betonfertigteile ausgeführt werden. Haarrisse in den Wänden können konstruktionsbedingt auftreten, sie stellen keinen Mangel dar.

Die Käufer haben keinen Anspruch darauf, dass die Aufzugsanlagen zum Einzug – Möbeltransport – zur Verfügung stehen. Die Übergabe erfolgt bei Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

12.7 Wartung, Pflege und Gewährleistung

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, sollten die Holzteile in angemessenen Abständen durch eine Fachfirma überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instand gehalten werden. Gleiches gilt für alle übrigen wartungsbedürftigen Bauteile. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Obertürschließer und Fenster, Dächer und Fassaden samt Wärmedämmverbundsystem und die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, für deren einwandfreie Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwaltern zu veranlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel dargestellt.

Filter in Lüftungsanlagen sind durch die WEG regelmäßig zu reinigen oder zu tauschen.

Batterien der Rauchmelder sind ebenfalls regelmäßig zu tauschen.

Die Balkonflächen sind dauerhaft schneefrei zu halten. Entwässerungseinläufe, Abläufe und Roste von Dach- und Balkonabläufen sind stets gegen Verstopfungen frei zu halten.

Die Pflege der Außenanlagen (z.B. Grünanlage, Freizeitfläche, Zugangswege usw.) liegt ab der Anlegung und Übergabe im Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft bzw. der zuständigen Verwaltung.

Stand der Baubeschreibung: 02.09.2016