

Neubau eines Mehrfamilienhauses

BAUBESCHREIBUNG

Leonhardtstraße 35
04357 Leipzig



Baubeschreibung

Im Norden Leipzigs, im Stadtteil Mockau Süd, befindet sich die Leonhardtstraße 35, ein innerstädtisches Grundstück mit einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Allgemeines

Einen hohen Naherholungswert bieten neben der nahe gelegenen Kleingartenanlage vor allem der Abnaundorfer Park und Naturschutzgebiet mit Grünflächen, Spielplätzen und Wegen. Ebenfalls in der Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien und andere weiterführende Schulen, soziale Einrichtungen, Ärztehäuser, Apotheken sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Gegenstand dieser Baubeschreibung ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses, das mit moderner Architektursprache und einer Einpassung in das Stadtbild behutsam mit der sanierten Denkmalschutzbebauung der Nachbarschaft umgeht.

Beschreibung der Immobilie

Der Neubau umfasst die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses sowie Dachgeschoss mit Balkonen und ausgebauten Parkplätzen im Innenhof. Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert.

Die gute Lage, die anspruchsvoll entwickelten Wohnungen und die hohe Planungsqualität bilden die Grundlage für eine hohe Wertbeständigkeit dieser Immobilie.

1. Einleitung

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Diese gilt vorrangig vor den Plänen und im Zusammenhang mit den Bauplänen.

Der Baubeginn erfolgt nach der Baufreigabe durch den Architekten. Das Bauvorhaben wird gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG, nach Statik sowie den Architekturplänen errichtet. Der Architekt kann Änderungen je nach technischem Erfordernis nach billigem Ermessen vornehmen.

Bei Unklarheiten der Ausstattung geht die Baubeschreibung den Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Im Grundriss eingezeichnete Möblierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie des Kaufgegenstandes. Sämtliche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende Bau- und Einrichtungswünsche stellen Sonderwünsche des Kunden dar, die der gesonderten schriftlichen Vereinbarung und Vergütung bedürfen.

Die Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Bauherrn zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche nach WoFIV führen, geht dieses nicht zu Lasten des Verkäufers.

Durch die üblichen Toleranzen am Bau kann sich das Flächenmaß um 3-4 % verändern und berührt dabei nicht den Kaufpreis.

Alle Bauausführungen erfolgen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, der aktuell gültigen DIN-Vorschriften und sonstigen einschlägigen Bestimmungen, soweit vorgenannte Bestimmungen umsetzbar und anwendbar sind. Der Architekt behält sich vor, in dieser Baubeschreibung beschriebene Produkte aufgrund technischer Weiterentwicklungen und Erfordernissen sowie behördlicher Auflagen durch gleichwertige zu ersetzen.

Sofern von Baubehörden Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Architekt technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade und des Lageplans ausdrücklich vor. Der Architekt darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen. Diese dürfen jedoch den Gesamtcharakter der Eigentumswohnungen nicht beeinträchtigen. Die Fliesen- oder Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

Die Wohnungsplanung wird auf Verlangen des Bauherrn besprochen und erläutert. Sie ist im Maßstab 1:100 Bestandteil des Notarvertrages. Eine erneute Wohnungsgrundrissumplanung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Wenn weitere Planungsänderungen möglich sind, sind diese dem Architekten zu vergüten.

1.1. Planung

Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße können nur annähernd sein, da sie aufgrund des genannten Maßstabes nur rechnerisch ermittelt

1.2. Wohnungsmaße

werden können. Zugleich unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

2. Hausanschlüsse

Der Kanalanschluss wird vom Architekten beantragt und hergestellt. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Fernwärme wird bei den Versorgungsunternehmen beantragt und hergestellt.

Über die Art des TV-Anschlusses und dessen Kostenverteilung entscheidet die Eigentümergemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt. Diese Festlegung resultiert aus der Möglichkeit unterschiedliche Versorger zu nutzen.

3. Bauüberwachung

Der Architekt koordiniert und überwacht während der gesamten Bauzeit die Errichtung des Bauvorhabens.

4. Erdarbeiten

Alle notwendigen Arbeiten werden auf Basis der statischen Berechnung sowie des geologischen Bodengutachtens durchgeführt, sämtliche Erdarbeiten nach DIN 18300. Die Baugrube wird ausgehoben und der Mutterboden seitlich gelagert. Der vorhandene Boden wird, soweit es möglich ist, wieder angefüllt, um die notwendigen Außenanlagen anlegen zu können. Der Abtransport des überschüssigen Bodens und alle Erdarbeiten sind im Preis enthalten.

5. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden nach den hierfür herzustellenden Entwässerungszeichnungen und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt oder von der Bauleitung mit Abstimmung des zuständigen Tiefbauamtes festgelegt.

Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC-Rohren. Die Kontrollschächte werden, wie erforderlich, gesetzt und an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen.

6. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Sohlplatte wird gemäß statischer Berechnungen aus Stahl-Beton hergestellt. Die notwendige Gründung für die Sohlplatte ergibt sich aus dem geologischen Bodengutachten und der damit verbundenen Statik. Der Fundamenterd wird nach den gesetzlichen Bestimmungen aus verzinktem Bandstahl eingebaut.

6.1. Fundamente

Das Erdgeschoss wird nach statischer Vorgabe hergestellt. Dort befinden sich die Durchfahrt zum Innenhof, der Technikraum sowie die erste Wohneinheit. Zu den Wohnräumen ist das Haus gemäß Wärmeschutz gedämmt.

6.2. Erdgeschoss

Die Geschosdecken werden als Filigrandecken in Stahlbeton gefertigt. Die statischen Gegebenheiten werden berücksichtigt, und der Schallschutz wird gemäß den gültigen Bestimmungen eingehalten. Somit sind eine optimale Brandfestigkeit und ein ausreichender Schallschutz gegeben.

6.3. Decken

7. Maurerarbeiten

Die Außenwände des Erdgeschosses bestehen aus einer Stahlbetonkonstruktion, die ausgemauert wird. Die Innenwände und die Ausmauerungen bestehen aus Kalksandstein oder Porenbeton, gemäß Statik.

7.1. Erdgeschoss

Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton mit Vollwärmeschutz. Die tragenden Innenwände bestehen aus Kalksandstein oder Porenbeton – nach statischem und schallschutztechnischem Erfordernis. Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den Schallschutz- und Brandschutzvorgaben ausgeführt und in F 90 massiv erstellt. Alternativ wird für die Außen- und Innenwände Porenbeton eingesetzt. Für die Kalksandsteinvariante kommt zusätzlich ein Wärmeverbundsystem zum Einsatz. Die aufgeführten Materialien können durch den Architekten bzw. Statiker durch gleichwertige Materialien je nach Erfordernis ersetzt werden.

7.2. Ober- bis Dachgeschoss

8. Fassade

Die Fassade erhält einen armierten Außenputz. Beim Einsatz von Kalksandstein kommt zusätzlich ein Wärmeverbundsystem zum Einsatz. Beim Einsatz von Porenbeton erfolgt je nach Wärmeschutznachweis ein Wärmedämmputz.

9. Wärmedämmverbundsystem

Verklebte Polystyrolämmplatten nach Vorgabe des Wärmebedarfsausweises, Armierungsschicht nach Systemvorgabe des Herstellers sowie Oberputz nach Vorgabe des Farb- und Systemkonzeptes. Je nach Bedarf kommen Brandriegel zum Einsatz. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird zugrunde gelegt.

10. Dachkonstruktion

Im Rahmen des Neubaus wird das Dach als Mansarddach ausgebildet. Das Mansarddach wird in Holzkonstruktion als Sparrendach mit Zwischensparrendämmung und Betondachstein errichtet und fachgerecht abgedichtet.

Die Dachabschlüsse werden mit Titanzinklech versehen. Dacheinbauten bzw. Durchdringungen werden fachgerecht mit Dachbahn- bzw. Zinklechanschlüssen ausgeführt.

11. Innenputz

Alle Mauerwerkswände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden mit Gipskalkputz versehen. Die Putzoberfläche der Wohnräume wird in Q2-Qualität malerfertig zur Aufnahme der weiteren Oberflächengestaltung vorbereitet. Die Putzoberflächen der Kalträume werden glatt ausgeführt.

12. Treppenhaus

Die Innentreppenanlage wird als Fertigteiltreppe in Stahlbeton mit Setz- und Trittstufen gemäß der entsprechenden Zeichnung hergestellt. Die Innentreppenanlage erhält einen Handlauf und Geländer aus einer Edelstahlkonstruktion in Abstimmung mit dem planenden Architekten.

Im Treppenhaus erfolgt der Einbau einer Rauchabzugsanlage.

Der Boden- und Stufenbelag im Treppenraum wird gemäß der Vorgabe des Architekten in Abstimmung mit dem Farbkonzept als Plattenbelag aus Naturstein/Granit oder Holzbelag hergestellt. Die Sockelkanten in den allgemeinen Fluren werden aus dem gleichen Material hergestellt. Der Innenbereich der Haustüranlage erhält eine Sauberlaufzone.

13. Aufzugsanlage

Alle Geschosse vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind laut Planung an eine Aufzugsanlage angebunden. Die Innenausstattung besteht aus einer Edelstahlwandverkleidung mit integriertem Bedienungstableau und Spiegel sowie Etagenanzeige. Eingebaut wird ein deutsches Markenfabrikat der Firma KONE oder gleichwertig. Der Aufzug verfügt über eine getriebelose Maschine, die auf Grund der effizienteren Kraftübertragung sehr wirtschaftlich arbeitet und Energiekosten spart. Es handelt sich um den maschinenraumlosen KONE MonoSpace® Seilaufzug. Das Kabinenmaß beträgt 1,45 m x 1,55 m und ist rollstuhlgerichtet.

14. Dach- und Balkonabdichtung

Die Abdichtung der Balkonflächen wird nach den technischen Notwendigkeiten hergestellt. Sie entspricht dem Stand der Technik. Ausführungen und Abdichtungen entsprechen der zurzeit geltenden Flachdachrichtlinie.

15. Dachklempnerarbeiten

Der Bauherr führt sämtliche Dach- bzw. Balkonentwässerungen soweit technisch möglich als außenliegende Entwässerung aus. Als Material ist Titanzinklech vorgesehen. Aus dem gleichen Material wird auch die notwendige Attikaabdeckung hergestellt. Abmessungen ergeben sich aus der technischen Notwendigkeit und der Planung.

16. Trockenbauarbeiten

Ausgewählte, nichttragende Innenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden aus Gipskarton auf Metallunterkonstruktion mit Dämmungseinlage nach Schallschutzvorgabe je nach Erfordernis malerfertig gespachtelt hergestellt. Alle Gipskartonwände in Nassbereichen werden grundsätzlich doppelt beplankt.

Notwendige Vorwandmontagen, Rohrverkleidungen und Dachschrägen werden ebenfalls mit Gipskarton auf Metallunterkonstruktion mit Dämmungseinlage nach Schallschutzvorgabe gespachtelt hergestellt und für die weitere Aufnahme der vorgesehenen Wandbeläge vorbereitet.

17. Balkone

Die Balkone werden auf den vorhandenen Stahlbetonelementen aufgebaut. Die Balkone erhalten eine Brüstung aus verzinktem Stahl. Befindet sich unterhalb der Balkone Wohnraum, erhält dieser zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß GEG. Die Entwässerung der Dachterrasse wird nach technischem Erfordernis ausgeführt.

Aufbau des Terrassen- bzw. Balkonbelages:

1. Abdichtung
2. Unterkonstruktionshölzer, Stärke nach technischem Erfordernis
3. Balkonbelag Werzalit oder Werksteinplatten auf Stelzlager

Das Geländer ist nicht überkletterbar und richtet sich nach bauaufsichtlichen Vorschriften. Der Farbanstrich wird passend zur Fassade vom planenden Architekten festgelegt.

18. Estrich

Die Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich aus 6 cm Zementestrich, Trennlage aus PE-Folie, 8 cm Polystyrolhartschaum als Dämmung bzw. Trittschalldämmung gemäß GEG.

In den Wohngeschossen besteht die Dämmung aus 3 cm Styropur-Verlegeplatten für die Fußbodenheizung und 7,4 cm Polystyrolhartschaum als Wärme- und Trittschalldämmung. Von der Eingangstür jeder Wohneinheit wird der Estrich so konzipiert, dass der Bodenbelag schwellenfrei verlegt werden kann.

19. Fenster und Haustür

Die Fenster werden als ein- und zweiflüglige Kunststofffenster, Wärmeschutzisolierverglasung nach EN 673 und Wärmeschutznachweis eingebaut. Die Fenster werden als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt. Als Fenstergriffe werden die Beschläge vom Modell Atlanta, Firma Hoppe, oder mindestens gleichwertig eingebaut. Die Fensterfarbe wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vom Architekten festgelegt.

Im Dachgeschoss erhält die Wohneinheit mindestens ein Rettungsfenster.

Alle Fenster, außer im Dachgeschoss, erhalten einen Aufsatzrollladen mit PVC-Panzer und Elektromotor. Die Bedienung des elektrischen Rollladens erfolgt direkt am Fenster.

Die Qualität der Fenster wird durch das RAL-Gütezeichen für Kunststofffenster verbürgt.

Die Außenfensterbänke bestehen aus PVC oder Aluminium als Profil für WDVS und sind 30 cm tief. Die farbliche Ausführung wird in Abstimmung mit dem Farbkonzept und dem Architekten festgelegt. Die Innenfensterbänke bestehen aus Naturstein, Granit oder gleichwertig.

Alle fußbodentiefen Fensterelemente ohne Terrasse oder Balkon werden mit einer Festverglasung im Brüstungsbereich ausgestattet. Der Einbau der Fenster- und Haustürelemente wird unter den Voraussetzungen des GEG durchgeführt.

Als Hauseingangstür kommt eine thermisch getrennte Aluminiumtür zum Einsatz. Sie enthält eine Dreifach-verriegelung mit elektrischem Türöffner und einem Obertürschließer, mit Griffstange und Innendrücker in Edelstahl sowie einem Profilzylinderschließsystem.

20. Briefkastenanlage

Nach Vorgabe des Architekten wird eine Briefkastenanlage der Firma Renz oder gleichwertig in Ausführung Edelstahl/poliert montiert. Eine nach Wohneinheiten gegliederte Klingelanlage mit Wechselsprecheinrichtung und Türöffner ist integriert oder separat angebracht. Die Briefkastenanlage gehört zur Schließanlage des Hauses. Jede Wohneinheit erhält mindestens vier Schlüssel. Für den Briefkasten werden zwei Schlüssel übergeben.

21. Innentüren, Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in einer schallschutz- (32 dB) und rauchdichten Ausführung geliefert und eingebaut. Die technischen Anforderungen an Schallschutz, Rauchdichtigkeit und Klimaklasse werden laut DIN ausgeführt. Die Farbbeschichtung von Zarge und Wohnungseingangstür erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

Alle Innentüren in den Wohnungen werden als Röhrenspantür weiß lackiert oder foliert geliefert und eingebaut. Als Beschlag für die Wohnungseingangstür und die Innentüren ist ein Beschlag in Edelstahl gebürstet oder gleichwertig vorgesehen.

Die Innentüren der Bäder erhalten Lüftungsschlitze und Türbeschlag mit Schließes von innen.

22. Malerarbeiten

Das Farbkonzept zur Ausführung der Malerarbeiten innerhalb der Wohnung obliegt dem Architekten. Alle Deckenflächen werden in Q3 gespachtelt.

22.1. Malerarbeiten Wohneinheiten

Die Wandflächen werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe, Farbton weiß gestrichen. Das Herstellen von verbesserten Flächen in Wischtechnik oder eine andere Farbgebung erfolgen gegen Aufpreis. Eine Einbeziehung von Innenarchitekten in die Farbgestaltung der Innenräume erfolgt ebenfalls gegen Mehrpreis.

Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus erhalten ebenfalls eine glatte Oberfläche zur Aufnahme eines Anstrichs. Der Wandanstrich wird wischfest nach Vorgabe des Farbkonzeptes aufgebracht. Alternativen in Material und Ausführung für die Wand- und Deckenflächen behält sich der Architekt vor.

22.2. Malerarbeiten Treppenhaus

23. Fußbodenbeläge

Alle Räume, welche keinen Fliesenbelag erhalten, werden mit PARAT® Vintage 190 Landhausdielen Eiche Superrustic, 1900x190x14/3mm, Natur geölt oder mindestens gleichwertig ausgestattet.

Die Landhausdielen stehen für Lebensstil, Wohnlichkeit und Wohlempfinden. Mit diesem Boden haben unsere Vorfahren die Natur in ihr Heim geholt. Seitdem haben unsere Generationen die Vorzüge erfahren, die sich aus der Verbindung von natürlicher Wärme und langlebiger Strapazierfähigkeit ergeben. Die PARAT® Vintage 190 Landhausdielen harmonieren bestens mit vielen Einrichtungsstilen.

Die Landhausdielen werden verklebt und harmonieren so besonders gut mit der Fußbodenheizung.

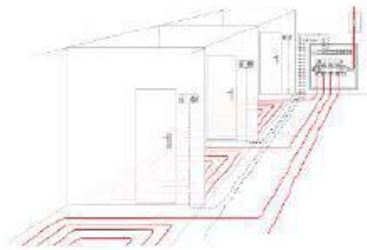


Foto © Hinterseer, Eiche Superrustic, 1900x190x14/3mm, Natur geölt

24.1. Vorbemerkung

Das Gebäude wird mit einer Fernwärmestation beheizt. Im Rahmen der Realisierung von KfW 55 entwirft der Fachplaner eine Versorgung mit Primärenergie. In diesem Zusammenhang können Solarkollektoren oder andere Lösungen zum Einsatz kommen.

24.2. Kreislauf – Fußbodenheizung / Wasser

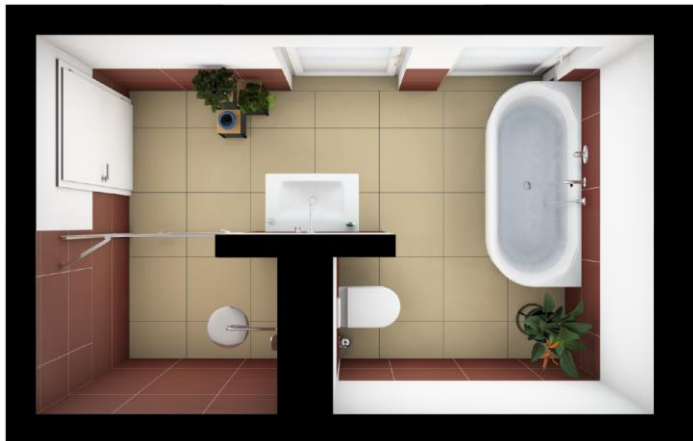


Grundsätzlich werden alle Wohnräume über eine Fußbodenheizung beheizt. Flächenheizkörper im herkömmlichen Sinne sind nicht vorgesehen.

Jeder einzelne Raum wird mit einem separaten mechanischen Raumthermostaten ausgestattet, so dass eine individuelle Raumbeheizung möglich ist.

Die Energie wird durch den Heizkreis der Zentralheizung (Warmwasserheizung) aufgenommen und in bekannter Weise über Verteilungsleitungen zu den Fußbodenheizungsverteilern über Heizkreisumwälzpumpen gebracht. Jede Wohnung wird mit separaten Heizkreisverteilern und Wärmemengenzählern zwecks Abrechnung ausgestattet.

Der Wärmetransport geht von den Fußbodenheizungsverteilern aus zu den einzelnen Fußbodenheizkreisen in den Räumen.



Zusätzlich zur Fußbodenheizung werden im Masterbad Handtuchheizkörper installiert und an die Heizungsleitungen angeschlossen. Die wohltemperierte Wärme in der Übergangszeit und eine komfortable Handtuchtrocknerfunktion auch im Sommer sind durch einen Elektro-Zusatzbetrieb mittels eines geregelten Heizstabes gesichert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt für alle Wohnungen zentral durch Beheizung eines Warmwasserspeichers, der ebenfalls im Haustechnikraum im Erdgeschoss aufgestellt wird. Zur Sicherstellung der schnellen Warmwasserversorgung an den einzelnen Zapfstellen werden Zirkulationsleitungen parallel zu den Warmwasserleitungen verlegt. So liegt das Warmwasser immer bis zum Wohnungswasserzähler mit der entsprechenden Temperatur an.

24.3. Zentrale Warmwasserbereitung

25. Sanitärinstallation

Das Haus-Abflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach EN 2056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre bestehen aus dickwandigem Kunststoffrohr. Durch die Wahl des Rohrleitungsmaterials wird die Luft- und Körperschallübertragung des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert.

Die Verbindung des Abflusssystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit einem normalen Kunststoffrohr (HT). Wenn es aus Schallschutzgründen notwendig ist, behält sich der Architekt vor, die Verrohrung als Vorwandinstallation vorzunehmen. Diese wird ferner isoliert und mit Gipskarton verkleidet. Die Küchenabluft wird dem Stand der Technik entsprechend über Dach als Einzelanschluss geführt. Das Material der Entlüftungssteigleitungen wird den technischen Anforderungen entsprechend von der Haustechnik festgelegt. Das Maß der Entlüftungsleitung beträgt DN 100 mit einem maximal zulässigen Luftdurchsatz über die Abluftleitung von 300 m³/h. Dieser

genannte Luftdurchsatz ist bei der Wahl der Dunstabzugshaube für die Küche seitens des Bauherrn zu beachten.

Die Trinkwasserleitungen werden aus Kunststoff verlegt. Im Bereich der Wohnungsinstallationen erfolgt der Einsatz von Kunststoff-Rohr. Die Trinkwasserleitungen werden nach Vorgaben des GEG sowie zur Verhinderung von Schwitzwasser und Schallübertragung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes gedämmt und isoliert.

Hinter der Wasserhauptuhr, die von der KWL eingebaut wird, werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile aus Rotguss in nötiger Anzahl für jede Wohnung eingebaut.

Jede Wohnung erhält separate Kalt- und Warmwasserzähler zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Verbrauchskosten. In den jeweils dafür vorgesehenen Räumen der Wohnungen wird zusätzlich zum Waschaum ein Waschmaschinenanschluss in Unterputzausführung installiert. Der Wasseranschluss der Spülen in den Küchenbereichen erfolgt mit einem Kombi-Eckventil (Kaltwasser) und einem Eckventil (Warmwasser). Die gesamte Zählereinrichtung wird von der Hausverwaltung im Auftrag der Eigentümer gemietet und später auf die Nebenkosten umgelegt.

Die angebotenen Produktbeispiele werden im deutschsprachigen Raum hergestellt. Sie sichern für zehn Jahre nach Auslauf der Serie eine Ersatzteilgarantie zu. Passend zu den Sanitäröbekten und Armaturen werden die Accessoires (Toilettenbürste und WC-Papierhalter) eingebaut.

25.1. Sanitäröbekte

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

25.1.1. Waschtischanlage (Musterausstattung)



Zum Einbau kommt der Waschtisch „Venticello“ in den Maßen 80x50 ohne Hahnloch in Weiß. Diese Waschtischanlage zeichnet sich durch eine hohe Funktionssicherheit, Bedienkomfort und perfekte Hygiene aus. Die Serie überzeugt mit klar definiertem, frischen Design.



Zur Waschtischanlage die passende Armatur:



Die verchromte Zweiloch-Waschtischbatterie der Serie „Essence“ vom Hersteller „Grohe“ mit einer Ausladung von 23,0 cm ergänzt sich optimal zur Waschtischanlage und überzeugt durch eine elegante, aber dennoch minimalistische Ästhetik.

25.1.2. WC-Anlage (Musterausstattung)



Zum Einbau vorgesehen ist das Wand-Tiefspül-WC Villeroy & Boch „Subway 2.0“ in den Maßen 37,5 x 56,50 cm ohne Spülrand in Weiß.

Das Produkt besitzt reinigungsfreundliche Außen- und Innenflächen, einen offenen, glasierten Spülrand und wird mit nahezu unsichtbaren WC-Befestigungen an der Wand montiert.



Die passende Abdeckung für das WC:
Der WC-Sitz der Serie „Subway 2.0“ in Weiß mit integrierten, verchromten Scharnieren macht eine einwandfreie Hygiene möglich. Die integrierte Absenkautomatik „SoftClosing“ verhindert ein lautes Zufallen des WC-Sitzes.



Zu der WC-Anlage die passende Betätigungsplatte:
Zum Einsatz kommt die flächenbündige Betätigungsplatte in den Maßen 18,1x12,1 cm als 2-Mengenspülung vom Hersteller „Sanit“ in Glas/Weiß.

25.1.3. Bad-Duschanlage (Musterausstattung)



Die bodengleiche Dusche im Hauptbad wird mit der Edelstahl-duschrinne „Individual 3.0“ 900 mm ausgestattet. Die Designrinne vom Hersteller VIGOUR ist aus hochwertigem Edelstahl gefertigt.



Als Duschtrennung kommt die Faltpendeltür für Nischen „Individual 3.0“ der Ausführung silber/matt, ESG klar vom Hersteller VIGOUR zum Einsatz. Sie überzeugt durch ihre elegante Optik und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.



Das Duschsystem vom Hersteller Hansgrohe in verchromter Optik präsentiert sich als kombiniertes Set mit formschönem Gesamtbild. Das Duschset besteht aus dem Thermostaten Ecostat mit clever integrierten Reglern.



Die Kopfbrause Hansgrohe „Raindance Select S 300“ mit Brausearm in einer Größe von 39,0 cm in verchromter Optik setzt auf harmonisches Design und durchdachte Funktionen, die für den höchsten Duschkomfort sorgen.



Die Handbrause Hansgrohe „Raindance Select S 120“ in verchromter Optik ist an den Brausenschlauch „Isiflex“ in einer Länge von 160 cm angeschlossen und mit dem Brausehalter „Fixfit Porter S“ an der Wand befestigt.

25.1.4. Bad - Badewannenanlage (Musterausstattung)



Zum Einbau vorgesehen ist die Badewanne „Fresh“ vom Hersteller Kneif in Acryl, Weiß als Ausführung mit mittig liegendem Ab- und Überlauf in den Maßen 180x180cm.

Der Einbau der Badewanne erfolgt laut Zeichnung.
Die tatsächlichen Einbaumaße sind der Planung zu entnehmen.



Ausstattung der Wanne mit Mischbatterie unter Putz, Fabrikat Hansgrohe, Typ UP Serie Talis S sowie Brausegarnitur Rainshower mit Brausestange und Brauseschlauch Serie S 100 2jet/Set



Der Wanneneinlauf „Concetto“ mit einer Ausladung von 17,0 cm vom Hersteller Grohe ist mit seiner hochwertigen Chromoberfläche ein echter Blickfang und leicht zu reinigen.

25.1.5. Waschtischanlage Gäste Bad (Musterausstattung)

25.1.5. Gästebad - Waschtischanlage (Musterausstattung)






Zum Einbau kommt der Waschtisch „Venticello“ in den Maßen 80x50x5 cm ohne Hahnloch in Weiß. Diese Waschtischanlage zeichnet sich durch eine hohe Funktionssicherheit, Bedienkomfort und perfekte Hygiene aus. Die Serie überzeugt mit klar definierten, frischen Design und einer markanten Grundform.








Zur Waschtischanlage die passende Armatur:

Die verchromte Zweiloch-Waschtischbatterie der Serie „Essence“ vom Hersteller „Grohe“ mit einer Ausladung von 18,3 cm ergänzt sich optimal zum Waschtischanlage und überzeugt durch eine elegante, aber dennoch minimalistische Ästhetik.

25.1.6 Gästebad-WC-Anlage (Musterausstattung)

	<p>Zum Einbau vorgesehen ist das Wand-Tiefspül-WC Villeroy & Boch „Subway 2.0“ in den Maßen 37,5x 56,50cm ohne Spülrand in Weiß. Das Produkt besitzt reinigungsfreundliche Außen- und Innenflächen, einen offenen, glasierten Spülrand und wird mit nahezu unsichtbaren WC-Befestigungen an der Wand befestigt.</p>
	<p>Die passende Abdeckung für das Wand-Tiefspül-WC: Der WC-Sitz der Serie „Subway 2.0“ in Weiß mit integrierten, verchromten Scharnieren ermöglicht eine einwandfreie Hygiene. Die integrierte Absenkautomatik „SoftClosing“ verhindert ein lautes Zufallen des WC-Sitzes.</p>
	<p>Zu der WC-Anlage die passende Betätigungsplatte: Zum Einsatz kommt die flächenbündige Betätigungsplatte in den Maßen 18,1x12,1 cm als 2-Mengenspülung vom Hersteller „Sanit“ in Glas/Weiß.</p>

25.1.7. Gästebad-Duschanlage (Musterausstattung)




	<p>Die bodengleiche Dusche im Hauptbad wird mit der Edelstahlduschrinne „Individual 3.0“ 800 mm ausgestattet. Die Designrinne vom Hersteller VIGOUR ist aus hochwertigem Edelstahl gefertigt.</p>
	<p>Als Duschtrennung kommt die eckhältige Faltpendeltür für Nischen „Individual 3.0“ in silber/matter Optik vom Hersteller VIGOUR zum Einbau. Sie überzeugt durch ihre elegante Optik und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.</p>
	<p>Das Duschsystem vom Hersteller Hansgrohe in verchromter Optik präsentiert sich als kombiniertes Set mit formschönem Gesamtbild. Das Duschset besteht aus dem Thermostaten Ecostat mit clever integrierten Reglern.</p>
	<p>Kopfbrause Hansgrohe „Raindance Select S 300“ mit Brausearm in einer Größe von 39,0 cm in verchromter Optik.</p>
	<p>Die Handbrause Hansgrohe „Raindance Select S 120“ in verchromter Optik ist an den Brausenschlauch „Isiflex“ in einer Länge von 160,0 cm angeschlossen und mit dem Brausehalter „Fixfit Porter S“ an der Wand befestigt.</p>

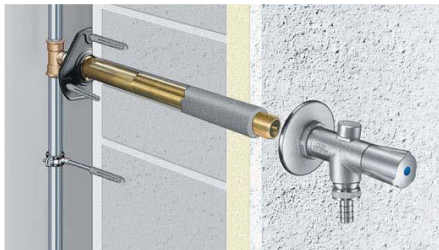
Hinweis:

Nach Rücksprache mit dem Architekten können Standortumplanungen der Sanitärkeramik und Sanitäreinbauten in Abstimmung mit dem Haustechniker und dem Architekten vorgenommen werden.

Alle unter Punkt 25.1 gezeigten Sanitärausstattungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten.

25.2. Sonstige Sanitärinstallation und Badausstattung Accessoires (Musterausstattung)

	<p>Als Zubehör zu einer vollständigen Badausstattung wird der Handtuchhalter vom Hersteller Grohe aus der „Atrio“ Kollektion angeboten. Als harmonisches Accessoire für eine vollständige Badausstattung in modernem und zeitlosem Design.</p>
	<p>Der Papierhalter vom Hersteller Grohe aus der „Atrio“ Kollektion in verchromter Optik rundet das Badezimmerdesign sowohl in dekorativer als auch in praktischer Hinsicht ab.</p>
	<p>Die Bürstengarnitur vom Hersteller Grohe aus der „Atrio“ Kollektion ist als funktionales Accessoire in jedem Badezimmer essentiell. Mit der langlebigen Chromeoberfläche behält das Set mit wenig Aufwand auch nach Jahren seinen Glanz.</p>



Für die Bewässerung des Gemeinschaftsbereichs wird eine Außenwasserstelle als frostsicheres Außenventil laut Abbildung installiert.

25.3. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohneinheit erhält einen Waschmaschinenanschluss und einen Trockneranschluss.

26. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen separaten Zählerplatz.

Der Zählerschrank ist im Erdgeschoss, der Sicherungsschrank in den jeweiligen Wohnungen nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Alle Stromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter betrieben. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden unter Putz ausgeführt.



Zur Ausführung kommen Großflächenschalter in Weiß der Firma JUNG, Typ AS 500, oder gleichwertig für alle Räume in den Wohnungen. Tasterschaltungen werden, wie erforderlich, z. B. in den Fluren und im Treppenhausbereich eingebaut. Der Bauherr behält sich vor im Treppenhausbereich die Schaltungstechnik für die Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder zu gewährleisten.

Die nun folgende Elektroausstattung ist an den Ausstattungsgrad 2 angelehnt.

Wohnen / Essen:

Größe bis 12 m²

5 x Schutzkontaktsteckdose
1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung
1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung

Größe 12-20 m²

7 x Schutzkontaktsteckdose
1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung
1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung

Größer als 20 m ²	9 x Schutzkontaktsteckdose 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung
Kinderzimmer:	7 x Schutzkontaktsteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Serienschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung
Arbeitszimmer	7 x Schutzkontaktsteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Schlafzimmer:	7 x Schutzkontaktsteckdose 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung
Küche:	9 x Schutzkontaktsteckdose 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Bad:	4 x Schutzkontaktsteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Gästebad:	2 x Schutzkontaktsteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Flur:	2 x Schutzkontaktsteckdose 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung
Windfang / Garderobe:	2 x Schutzkontaktsteckdose 2 x Leuchtenanschluss schaltbar über Wechselschaltung
Balkon / Terrasse:	2 x Schutzkontaktaußensteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Abstellraum:	2 x Schutzkontaktsteckdose 1 x Leuchtenanschluss schaltbar über Ausschaltung
Zur Wohnung gehörender	
Gerätestromkreise:	nach technischer Notwendigkeit
Stromkreisverteiler:	3 – reihig
Hörfunk- und Fernsehempfang:	2 Anschlussmöglichkeiten an das sternförmige Datennetz
Datenverkabelung:	Leerrohre für sternförmiges Datennetz für ein CAT 7 Duplexkabel; (Kabel stellt der Bauherr oder Mieter zur Verfügung)
Treppenhausleuchten	Im Eingangsbereich und in den Etagen kommen repräsentative Lampen zum Einsatz. Die Festlegung erfolgt später.
Außen- und Carportanlage	Die Außenanlagen werden mit Beleuchtungskörpern im Abstand von 4 m mittels Außenbewegungsfühler und Dämmerungsschalter versehen. Beispiel: Sensor-Wegeleuchten GL 60 S von STEINEL Pro Carporteinheit werden 2 Außenleuchten mit Bewegungsmelder angebracht.
Außenbeleuchtung	Die Außenbeleuchtung des Hauseingangs und Zugangs sowie des Erdgeschosses erfolgt nach Architektenmaßgabe über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

Die beiden Bäder werden mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Mit jedem Eigentümer wird eine individuelle Planung für die Bad- und Gästebadgestaltung durchgeführt. Dabei werden durch den Architekten die Ideen und Wünsche des Bauherrn in einer individuellen Planung umgesetzt.

Bäder werden an den senkrechten Wänden mit Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m (in Abhängigkeit vom gewählten Fliesenformat und der Verlegeart) ausgestattet. Im Bereich der Dusche werden Wandfliesen raumhoch gefliest.

Die Eckschienen werden in Edelstahl gebürstet ausgeführt.

Die Bodenfliesen in den Bädern sind rutschhemmend ausgebildet. Auf Wunsch werden Bodenfliesen auch kleinformatig (15 x 15 cm) und diagonal verlegt.

Im Küchenbereich gelangt kein Fliesenspiegel zur Ausführung. Bei Bedarf kommen Revisionsklappen für Sanitärabflüsse zum Einsatz.

Bild: Beispiel Badgestaltung



Die Wahl der Fliesen erfolgt durch den Erwerber im Rahmen einer Bemusterung im Fachhandel bis zu einem Quadratmetermaterialpreis von 45 EUR/m². In diesem Preis ist ein Verlegeformat von **60 x 30 cm** vorgesehen.

Der Eigentümer kann aus einer Auswahl von Wand- und Bodenfliesen und der entsprechenden Verfugung wählen.

Die elastische Verfugung erfolgt im Bereich von Badewanne und Duschbereich, zwischen Wand- und Bodenfliesen sowie nach technischer Notwendigkeit.

28. Durchfahrt

Die Durchfahrt wird aus Pflaster und den notwendigen Formteilen hergestellt. Die Verbindung zwischen der Durchfahrt und den Stellplätzen wird in Rasengitterausführung hergestellt. Diese Lösung dient dazu, die Gartenanlage so wenig wie möglich zu versiegeln und das grüne Erscheinungsbild zu erhalten. Am Eingang der Durchfahrt wird ein Tor installiert, welches mit einer Fernbedienung elektrisch geöffnet werden kann.

29. Außenanlage / Müllcontainerplatz

Die Außenanlagen werden gemäß Außenanlagenplan hergestellt. Dazu gehört das Anlegen der Grünflächen gemäß Grünflächenplan laut Baugenehmigung.

30. Hinweis und Änderungen

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Änderungen dieser Baubeschreibung, die sich aus behördlichen Auflagen ergeben, behält sich der Architekt grundsätzlich vor.

Falls sich Teile dieser Baubeschreibung ändern sollten oder Teile dieser Baubeschreibung entfallen, gelten alle übrigen Vereinbarungen uneingeschränkt. In dieser Baubeschreibung nicht erwähnte Ausstattungen werden in Umfang, Güte und Beschaffenheit dem Standard der übrigen Ausstattungsmerkmale seitens des Eigentümers angepasst.

Preisangaben in dieser Baubeschreibung beinhalten grundsätzlich die z. Zt. geltende Umsatzsteuer in Höhe von 19%.

Die Fliesen-Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

31. Bildliche Darstellungen

Alle Bilder, Piktogramme und technischen Darstellungen dienen der besseren Veranschaulichung bzw. Erklärung des Inhaltes dieser Baubeschreibung. Zum Teil werden hier Sonderausstattungen dargestellt, die nicht im Leistungsumfang dieser Baubeschreibung enthalten sind.

Hier gilt der Grundsatz: Der Text dieser Baubeschreibung geht immer vor Bild, Piktogramm oder technischer Darstellung. Die in Plänen ggf. dargestellten Möbel sind nicht im Preis enthalten.

32. Markenartikel

Die in dieser Baubeschreibung genannten „Markenartikel“ dürfen vom Architekten in Abstimmung mit den Eigentümern durch absolut gleichwertige „Markenartikel“ ausgetauscht werden.