



## **BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

Domäne Am Bodengarten, 38855 Wernigerode

### **Bauherr**

Wohn und Invest  
Wernigerode GmbH & Co. KG  
Am Mönchenfelde 14  
38889 Blankenburg

### **Vermarktung und Kontakt**

Wohnmanufaktur Harz GmbH  
Am Mönchenfelde 14  
38889 Blankenburg

Tel.: 03944 / 362000

Mail: [info@wohnmanufaktur-harz.de](mailto:info@wohnmanufaktur-harz.de)



**Stand: 18.03.2020**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEIN</b>	<b>4</b>
1.1	VORBEMERKUNG	4
1.2	LAGE	4
1.3	ERSCHLIEßUNG	4
1.4	GENEHMIGUNG UND PLANUNG	5
1.5	ENERGETISCHER ZUSTAND	5
1.6	SCHALLSCHUTZ	5
<b>2</b>	<b>ERD- UND ROHBAUARBEITEN</b>	<b>6</b>
2.1	ERDARBEITEN	6
2.2	ROHBAUARBEITEN	6
<b>3</b>	<b>DACH UND FASSADE</b>	<b>7</b>
3.1	ZIMMERARBEITEN	7
3.2	DACHDECKERARBEITEN	7
3.3	PUTZFASSADE	7
3.4	HOLZFASSADE	7
3.5	BALKONE UND TERRASSEN	7
3.6	FENSTER	7
3.7	FENSTERBÄNKE	8
<b>4</b>	<b>HAUSTECHNIK</b>	<b>9</b>
4.1	HEIZUNG	9
4.2	LÜFTUNG	9
4.3	SANITÄRINSTALLATION	9
4.4	SANITÄROBJEKTE	9
4.5	ELEKTROINSTALLATION	9
4.6	AUFZUG	11
4.7	RAUCHMELDER	11
<b>5</b>	<b>AUSBAU</b>	<b>12</b>
5.1	INNENPUTZ (MASSIVWÄNDE)	12
5.2	TROCKENBAUARBEITEN	12
5.3	ESTRICHARBEITEN	12
5.4	MALERARBEITEN	12
5.5	FLIESENARBEITEN	12
5.6	BODENBELAGSARBEITEN	13
5.7	WOHNUNGSINNENTÜREN	13
5.8	WOHNUNGSEINGANGSTÜR	13
5.9	KÜCHE	14
5.10	SANITÄROBJEKTE	14

<b>6</b>	<b>AUßENANLAGEN</b>	<b>15</b>
<b>6.1</b>	<b>ALLGEMEINE ZUWEGUNG</b>	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>CARPORTANLAGE UND STELLPLÄTZE</b>	<b>15</b>
<b>6.3</b>	<b>TERRASSEN IN ERDGESCHOSSWOHNUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>6.4</b>	<b>BEPFLANZUNG</b>	<b>15</b>
<b>6.5</b>	<b>FAHRRAD- UND MÜLLSTELLPLATZ</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>SONSTIGES</b>	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>SCHLIEßANLAGE</b>	<b>16</b>
<b>7.2</b>	<b>WOHNUNGSABNAHME UND -ÜBERGABE</b>	<b>16</b>
<b>7.3</b>	<b>SONDERAUSSTATTUNGEN UND SONDERWÜNSCHE</b>	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>PLANÄNDERUNGEN</b>	<b>16</b>

## **1 ALLGEMEIN**

### **1.1 Vorbemerkung**

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge diese Bau- und Leistungsbeschreibung, die als Anlage zur Teilungserklärung hinterlegten Planunterlagen, die anerkannten Regeln der Bautechnik sowie die DIN-Vorschriften jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie auch bei konstruktiven Erfordernissen zu.

Das eingezeichnete Mobiliar und die Einbauten sowie die als optional dargestellten Sonderwünschen in den Wohnungen, ebenso Details in den Ansichten / Visualisierungen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungs-/ Ausstattungsvorschläge dar und sind im Leistungsumfang bzw. dem Kaufpreis nicht enthalten.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau. Behördliche Auflagen, bauliche Zwänge und sonstige Unwägbarkeiten können die Ausführung abweichend der Baubeschreibung beeinflussen. Ist dies der Fall, so werden gleichwertige Produkte, ggf. an die bauphysikalischen Notwendigkeiten angepasst, eingesetzt. Von daher gilt:

Behördliche und bauphysikalische Notwendigkeiten und Vorgaben sind von dem Bauherrn zu beachten. Ansonsten ist er in der Ausführung frei, sofern er damit nicht gegen geltende wie anerkannte Regeln der Baukunst verstößt.

Allgemein können bei Neubauten Setzrisse auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar.

### **1.2 Lage**

Gem. der beiliegenden Planung wird im Osten von Wernigerode an der Ecke Benzingeröder Chaussee und der Einfahrt zum Wohngebiet „Im Bodengarten“ ein Mehrfamilienhaus mit ca. 7 WE errichtet. Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bei besagtem Grundstück handelt es sich um eine Neuerschließung, welche in der 3. Änderung des B-Plans „Im Bodengarten“ geregelt wird.

Zusätzlich zu den Wohnungen entsteht im Außenbereich eine Carportanlage mit Abstellmöglichkeiten, ein Fahrradunterstand sowie PKW-Stellflächen.

### **1.3 Erschließung**

Das Baugebiet wird im Jahr 2021 erschlossen und ist über 2 Zufahrten der Straße „Im Bodengarten“ zugänglich. Die Hausanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser, Strom, Fernwärme, Kabel-TV und Telefon werden nach den DIN-Bestimmungen, örtlichen Satzungen und Anschlussbedingungen erstellt.

Alle Medien werden an der nord-östlichen Seite des Hauses im Hausanschlussraum (HAR) eingeführt.

Bei der Wärmeversorgung handelt es sich um Fernwärme. Die zentrale Wärmeversorgung des Mehrfamilienhauses wird über eine Fernwärmestation im Hausanschlussraum sichergestellt. Ein Vertrag mit den örtlichen Stadtwerken nebst erforderlicher Grunddienstbarkeit ist hierfür noch zu schließen.

Die Art des Kabelanschlusses wird noch offengehalten. Eine SAT-Anlage wird nicht vorgesehen.

Die Beauftragung zur Freischaltung von Internet und Telefon hat erwerberseitig zu erfolgen, die Anschlussgebühren für Telefon und Kabelanschluss sind vom Erwerber zu tragen.

#### 1.4 Genehmigung und Planung

Alle für die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Planungs- und Ingenieurleistungen sind im Leistungsumfang enthalten. Alle hierfür erforderlichen Leistungen können nur vom Bauherrn eingeholt und beauftragt werden. Das Baugelände findet sich im Einzugsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Bodengarten mit Hinweisen in der 3. Änderung.

Bei dem Neubau handelt es sich um Gebäudeklasse 3.

#### 1.5 Energetischer Zustand

Das wird durch entsprechende Konstruktion und Auswahl der Materialien entsprechend den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), jeweils in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung (Nachweiszeitpunkt) erstellt. Darüber hinaus ermöglichen die Gebäude die Nachweisführung für den Standard eines **KfW-Effizienzhauses 55**.

Für jedes Gebäude wird eine Dichtheitsprüfung – Blower-Door-Test – durchgeführt. Das Messergebnis wird mit einem Zertifikat dokumentiert und der Hausverwaltung bei Übergabe des Gemeinschaftseigentums ausgehändigt.

#### 1.6 Schallschutz

Die Anforderungen für den Schallschutz zwischen einzelnen Wohnungseinheiten werden in Anlehnung an die VDI 4100 (Ausgabe 2007), Schallschutzstufe 2 bzw. DIN 4109 Beiblatt 2 festgelegt.

Es werden keine Vereinbarungen über den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit nach den Empfehlungen der DIN 4109, Beiblatt 2 bzw. der VDI 4100, Ausgabe 2007 getroffen.

Folgende Anforderungen für den Schallschutz zwischen einzelnen Wohnungseinheiten werden vereinbart:

<b>Luft- und Trittschallschutz sowie Grenzwerte für Geräusche</b>	<b>Kennzeichnende Größe</b>	<b>Anforderung</b>
Horizontaler Luftschallschutz (Wände) zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen	R'w in dB	≥ 55 dB
Vertikaler Luftschallschutz (Decken) zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen	R'w in dB	≥ 57 dB
Luftschallschutz zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern bzw. Fluren	R'w in dB	≥ 55 dB
Trittschallschutz zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen	L'n,w in dB	≤ 46 dB
Treppenläufe und -podeste	L'w in dB	≤ 46 dB

Zum Schutz vor Außenlärm der vom Straßen- bzw. Schienenverkehr ausgeht, werden besondere bauliche Vorkehrungen getroffen, die im Bebauungsplan festgelegt wurden.

Hierzu werden die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen entsprechend der jeweiligen Schallschutzanforderungen gem. DIN 4109-2:2018-01 hergestellt.

Maßgeblich für den Schallschutz ist der Zeitpunkt der Baugenehmigung. Etwaige Änderungen durch den Erwerber können nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Erwerber werden darauf hingewiesen, dass der Schallschutz geringer sein kann, als er zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauvorhabens möglicherweise von Sachverständigen als erwartet eingeschätzt werden würde. Ansprüche können aus einer etwaigen Abweichung nicht hergeleitet werden.

## **2 ERD- UND ROHBAUARBEITEN**

### **2.1 Erdarbeiten**

Die erforderlichen Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes und den Aushub der Baugrube bzw. Fundamentgräben. Der Aushub des Bodens erfolgt bis zur Gründungssohle des Baukörpers. Der Arbeitsraum der Baugrube wird fachgerecht verfüllt. Der Überschuss des Aushubes, sofern geeignet, verbleibt auf dem Grundstück zur späteren Geländeregulierung. Ein Abtransport der überschüssigen Massen ist enthalten. Die Geländegestaltung wird gemäß eines Freiflächengestaltungsplanes hergestellt.

### **2.2 Rohbauarbeiten**

#### **Gründung**

Die Fundamente und die Bodenplatte werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen erstellt. Es wird eine Erdungsanlage nach VDE-Vorschrift errichtet.

#### **Mauerarbeiten**

Sämtliche Mauerarbeiten richten sich in Stärke und Festigkeit nach den statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Auf verbandgerechtes Einbinden von Mauerwerksecken, insbesondere bei verschiedenen Mauerwerksarten und -stärken, wird geachtet. Alle Türöffnungen oder -durchgänge werden fachgerecht mit Fertigstürzen oder Ortbetonstürzen (falls statisch erforderlich) ausgebildet.

Die erdberührten Außenwände werden nach statischen Erfordernissen mit einer Flächenabdichtung erstellt. Wärme gedämmte erdberührte Außenwände erhalten eine Perimeterdämmung gemäß EnEV-Nachweis.

#### **Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Statisch bedingte Stahlbauteile werden durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Korrosion geschützt.

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken ausgeführt. In Teilbereichen der Wohnungen und Treppenhäusern kann es aus technischen Gründen zu Abkofferungen der Decken kommen.

Die Treppen im Treppenhaus werden als Betonfertigteil hergestellt. Ebenso die Kragbalkone.

#### **Innenwände und -decken**

Die Innenwände werden gemäß Planung in Gipskartonbauplatten oder Mauerwerk erstellt. Abgrenzungen zu Wohneinheiten werden gemäß baurechtlicher Vorgabe ausgeführt. Decken werden entsprechend den behördlichen Vorgaben ausgebildet.

### **3 DACH und Fassade**

Die Fassade wird in einer Mischung aus Holz- und Putzfassade hergestellt. Die Dämmung richtet sich hierbei stets nach den Anforderungen der gem. EnEV-Berechnung.

#### **3.1 Zimmerarbeiten**

Sämtliche Zimmerarbeiten richten sich nach der DIN 18334. Für das Hauptdach ist ein Pultdach geplant. Spitzböden (sofern keine abgehängten Decken vorgesehen sind) werden als Warmdachkonstruktion ausgeführt; im Weiteren gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Es kommt eine Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle, Dicke der Dämmung gem. EnEV-Berechnung, zur Ausführung.

#### **3.2 Dachdeckerarbeiten**

Alle Dachdeckerarbeiten und Klempnerarbeiten richten sich nach der DIN 18338 und der DIN 18339.

Das Hauptdach erhält Beton- oder Tonziegel in einem Rot-Ton. Die Dachfläche des Treppenhauses wird als gedämmtes Flachdach hergestellt. Alle sichtbaren Klempnerarbeiten wie Fallrohre, Dachrinnen oder Attikaverkleidungen werden in Zink hergestellt.

#### **3.3 Putzfassade**

Die Putzfassade ist im Erdgeschoss sowie in Teilbereichen des Ober- und Dachgeschosses geplant. Zudem ist die Putzfassade für den Treppenhaustrakt geplant. Der Farbton- sowie die Körnung wird hier noch bestimmt.

#### **3.4 Holzfassade**

Die Holzfassade soll das Hauptbild der Gebäudehülle bilden. Dabei wird ein Rhombusprofil gewählt, dessen Holz noch festgelegt werden soll. Die Holzfarbe soll hell bleiben.

#### **3.5 Balkone und Terrassen**

Die Balkone und Terrassen bekommen einen Holzbelag, vorzugsweise aus Fichte. Das Holz wird nicht behandelt und gestrichen.

Balkone werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton, thermisch getrennt ausgeführt. Der Balkon- und Terrassenbelag wird mit geschliffenen oder gestrahlten Betonsteinplatten mit Natursteinvorsatz ausgeführt. Nach Wunsch und unter Berücksichtigung der Sonderausstattungen können die Balkone und Terrassen auch wahlweise mit Holz ausgeführt werden.

Die Brüstungen der Balkone erhalten Geländer aus einer Stahlkonstruktion, teils mit senkrechten Füllstäben.

#### **3.6 Fenster**

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen bestehen aus Mehrkammer-Markenprofilen aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gem. EnEV- und Schallschutz-Nachweis. Farbe innen weiß, außen farbig foliert. Die Außenfarbe wird noch von W+I gemustert.

Zu öffnende Fensterflügel werden mit einer umlaufenden, witterungsbestandigen Lippendichtung ausgeführt. Ein Aushebelschutz der Dreh-Kipp-Beschläge für die Flügel bietet zusätzliche Sicherheit.

Bodentiefe Fenster in den Obergeschossen erhalten, soweit erforderlich, eine Absturzsicherung in Form eines Brüstungsriegels mit feststehendem Unterlicht und Absturz sichernder Verglasung oder ein Paneel im

Farbton der Fensterrahmen.

Alle Fenster, Balkon- und Terrassentüren im EG besitzen einbruchhemmende Beschläge (Olive mit Schließzylinder gem. Ausstattungskatalog und sind in Anlehnung an die Sicherheitsklasse RC2-N nach DIN 1627 ausgeführt.

### **3.7 Fensterbänke**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Leichtmetall, pulverbeschichtet, Farbton nach Festlegung W+I. Die Unterseiten der Fensterbänke erhalten einen Antidröhnstreifen. Die Terrassen- und Balkonaustritte erhalten außen keine Fensterbank.

Die Innenfensterbänke – soweit vorhanden – an den Fenstern in den Wohngeschossen werden in Holz oder Naturstein nach Vorgabe W+I ausgeführt. Im Bereich der Wandfliesen in Bädern / WCs werden die Fensterbänke, soweit vorhanden, gefliest.

## **4 HAUSTECHNIK**

### **4.1 Heizung**

Die Wärmeversorgung wird über eine zentrale Heizungsanlage im HAR sichergestellt. Als Medium ist Fernwärme von den örtlichen Stadtwerken sichergestellt.

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Wohnanlagen schließt der Bauträger mit dem Wärmelieferanten einen Wärmelieferungsvertrag ab, dem der Erwerber vorbehaltlos zustimmt. Der Erwerber tritt in den Wärmelieferungsvertrag ein.

Für die Errichtung der Wärmeversorgungsanlage besteht ein eigener Vertrag, in dem unter anderem geregelt ist, dass die Wärmeversorgungsanlage im Eigentum des Wärmelieferanten steht. Die Eigentümergeinschaft als solche tritt in diesen Vertrag ein.

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen über ein Warmwasser-Fußbodenheizungssystem. In den Bädern sind jeweils ein Handtuchheizkörper vorgesehen, die in ihren Abmessungen unterschiedlich ausfallen.

Jede Wohnung erhält einen weiß lackierten Unterputz- oder Aufputz-Verteilerschrank mit integriertem Wärmemengenzähler.

Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum / Raumverbund über 6 m<sup>2</sup> ein Raumthermostat als Aufputz-Installation, ausgenommen sind Nebenräume wie WCs, Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume.

Das Treppenhaus wird über Heizkörper (Planheizkörper) mit Wärme versorgt.

### **4.2 Lüftung**

Die Lüftung erfolgt als dezentrales Abluftsystem gem. DIN 1946-6 sowie den entsprechenden Spezifikationen. Ablufträume wie Bad, WC mit Dusche, WC, Küche sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss oder Trockner erhalten jeweils Abluftventilatoren. Der Anschluss erfolgt an vertikal verlaufende, in den Installationsschächten integrierte verzinkte Stahlblech-Abluftleitungen, die unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes bis über das Dach geführt werden.

Zudem schreibt der Bebauungsplan für alle Räume, die nur eine nördliche Außenwand besitzen, ein Lüftungssystem vor.

### **4.3 Sanitärinstallation**

Der Hausanschluss Trinkwasser kalt erfolgt im Rahmen der Erschließung durch den Versorgungsbetrieb. Die Hauswasseranschlüsse und die Messeinrichtungen befinden sich jeweils im HAR.

Die Wohneinheiten erhalten je einen Kalt- und Warmwasseranschluss und einen Wasserzähler kalt und warm.

Es ist ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit gemäß Planung vorgesehen, der aus einem Kaltwasserzapfhahn und einer direkten Ableitung zum Abflussrohr besteht.

Zur Pflege der gemeinschaftlichen Gartenanlage kommt das Haus eine frostsichere Außenzapfstelle mit gemeinschaftlicher Verbrauchsmessung und einem verschließbaren Handgriff zur Ausführung.

### **4.4 Sanitärobjekte**

\*\*\*\*\* noch offen

### **4.5 Elektroinstallation**

Die gesamte Installation wird nach den einschlägigen Vorschriften (DIN, VDE und EVU) ausgeführt. Hier im

Besonderen nach den Vorschriften der DIN 18382 und der DIN 18383. Die Ausstattung der einzelnen Räume (siehe nachfolgende Aufstellung „Ausstattung der einzelnen Räume“) kann von den Vorgaben der DIN abweichen. Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt im Decken- und Wandbereich als Unterputz-Installation; im Kellergeschoss und im HWR als Aufputz- oder Unterputz-Installation nach Festlegung des Bauherrn.

Die Art der Kabelführung zu Elektroinstallationen obliegt dem Bauherrn.

Ein separater Zähler je Wohnung im Hausanschlussraum und eine Steigleitung zu den Unterverteilungen (Unterputzkästen) in den Wohnungen werden vorgesehen. Dies gilt für die gesamte Elektroinstallation inkl. den jeweiligen zur Wohnung gehörenden Abstellräumen und Außenanlagen und gemeinschaftlichen Abstellräumen (Fahrrad, Hausmeister, Müll); diese werden über den Allgemeinstromzähler erfasst.

Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler. Hier laufen sämtliche Stromkreise, welche nummeriert und beschriftet sind, zusammen.

Das Schalter und Steckdosenprogramm ist dem Ausstattungskatalog zu entnehmen. Es werden Wand- und Deckenleuchten mit unterschiedlichen Schaltkreisen vorgesehen. Leuchten an Weg- und Hofanlagen werden durch Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder gesteuert.

Die Position der Leuchtenauslässe und Steckdosen richtet sich nach der Elektroplanung. Es werden CAT7-Kabel in die Aufenthaltsräume eingebracht und das Wohnzimmer wird im Bereich der Couch dimmbar ausgeführt.

Die Grundausstattung der Räume, sofern in dem jeweiligen Grundriss vorhanden, ist wie folgt:

Flur:	2 Steckdosen, 1 bis 2 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter
HWR/Abstellraum:	2 Steckdosen, 1 Leuchtenauslass, 1 Lichtschalter
Küche:	Steckdosen Küchengeräte (siehe Ausstattung Küche), 2-3 Leuchtenauslässe, 4 Steckdosen im Arbeitsbereich, 1 Lichtschalter
Wohnzimmer:	4 bis 6 Steckdosen, 2 -3 Leuchtenauslässe, 2 Lichtschalter, Tastaturschaltung, 1 TV-Auslass
Esszimmer:	Ist im Wohnzimmer erfasst und enthalten.
Kind/Arbeiten:	3 Steckdosen, 1 TV-Auslass, 2 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter
Schlafzimmer:	4 Steckdosen, 1 TV-Auslass, 2 -3 Leuchtenauslässe, 2 Lichtschalter/Tastaturschaltung.
WC:	2 Steckdosen, 2 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter
Badezimmer:	2 Steckdosen, 3 Leuchtenauslässe, 2 Lichtschalter
Balkon:	1 Steckdosen, 1 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter (innen)
Terrasse:	12Steckdosen, 2 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter (innen)

Die vorgenannte Grundausstattung kann nach Baufortschritt und Erwerber auf Basis der Sonderausstattung angepasst und verändert werden.

#### Allgemein- und Nebenflächen

Allgemein- und Nebenflächen werden entsprechend ausreichend und verkehrssicher beleuchtet.

#### Beleuchtung

Die Gemeinschaftsbereiche sowie falls vorhanden Kellerräume der Wohneinheiten werden mit Beleuchtungskörpern nach technischen Erfordernissen ausgestattet. Die Hauszugänge erhalten eine Beleuchtung neben der Haustür. Das Treppenhaus erhält gestalterisch ansprechende Beleuchtungskörper. Zudem wird die Fassade mit Wandleuchten ausgestattet und die Beleuchtung über eine Zeitschaltuhr mit Astro-Funktion (dämmerungsgeführt) gesteuert. Die Wahl der Lampen für alle Gemeinschaftsbereiche obliegt dem Bauherrn.

Die Beleuchtung des allgemeinen Außenbereiches erfolgt nach technischen Erfordernissen und wird über Bewegungsmelder gesteuert.

#### Klingel- und Videosprechanlage

Es wird eine Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnungs- und Klingelfunktion sowie Farbkamera an der Haustüranlage installiert.

Jede Wohnung, die über das Treppenhaus zugänglich ist, erhält eine entsprechende Innenstation mit Farbmonitor und zusätzlich eine Klingeltaste an der Wohnungseingangstür.

Abschließend gilt stets die E-Planung des Bauherrn.

### 4.6 Aufzug

Die Wohnungen im OG und DG sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Aufzug großemäßig für einen Rollstuhl außenreichend ist, dieser aber nicht zwangsläufig den Vorschriften und Anforderungen eines behindertengerechten Aufzugs genügt.

Die Wahl des Aufzugs und die Ausstattung obliegt dem Bauherrn.

### 4.7 Rauchmelder

Rauchmelder werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Landesbauordnung) von einem Dienstleister installiert, wobei diese geleast oder gemietet werden. Die Verträge hierfür werden vom Bauherrn abgeschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft tritt mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit allen Rechten und Pflichten in diese Verträge ein.

## **5 AUSBAU**

### **5.1 Innenputz (Massivwände)**

Die massiven Wandflächen in den Wohngeschossen und die Wände der Treppenhäuser erhalten einen geglätteten Gipsmaschinenputz, Qualitätsstufe Q2.

### **5.2 Trockenbauarbeiten**

Alle nicht tragenden Innenwände werden aus Aluminium-Profilen errichtet. Die Zwischenräume werden unter Berücksichtigung der Schall- und Brandschutzanforderungen mit Dämmung gefüllt. Die Wände erhalten wo erforderlich auf beiden Seiten eine Beplankung mit Gipskartonbauplatten. Die Elektro- und Sanitärinstallation wird innerhalb der Ständerkonstruktion verlegt und die Sanitärträgerelemente in die Ständerwände integriert. In Art der Kabelführung zu Elektroinstallationen ist der Bauherr frei. In den Nassbereichen werden Feuchtraumplatten (GKI) verwendet. Alle Dachschrägen werden mit Aluminium- oder Holzträgerkonstruktionen abgehängt und ebenfalls mit Gipskarton- oder Feuchtraumplatten verkleidet.

### **5.3 Estricharbeiten**

In den Räumen der Wohnungen wird Estrich auf Wärme- / Trittschalldämmung als Heizestrich für die Fußbodenheizung entsprechend der DIN-Vorschriften schwimmend verlegt.

Die Hauptpodeste der Treppenhäuser sowie die Schleusen erhalten einen schwimmenden Estrich, auf den Zwischenpodesten

### **5.4 Malerarbeiten**

Sämtliche Putzarbeiten richten sich nach DIN 18350. Alle Wandflächen und Trockenbaudeckenflächen, auch im Sanitärbereich (gilt hier für Wände die nicht gefliest werden), werden mit glatter, malerfertiger Oberfläche bis Q 3 hergestellt. Bei den Deckenflächen der Stb-Decken obliegt es dem Bauherrn, ob die Flächen ein Malervlies oder eine vollflächige Spachtelung erhalten.

In allen senkrechten und waagerechten Ecken werden Eckschutz- schienen eingebaut. Trocknungsrisse im gesetzlichen Toleranzbereich stellen keinen Mangel dar.

Die Decken und nicht gefliesten Wände in den Wohnungen erhalten einen wischbeständigen Dispersionsfarbanstrich.

Wandflächen: einfarbig, nach Wahl des Erwerber

Deckenflächen: einfarbig, weiß

Die Wände im Treppenhaus werden gespachtelt oder geputzt und erhalten einen wischbeständigen Dispersionsfarbanstrich. Form und Gestaltung obliegt dem Bauherrn. Die Decken, Podestuntersichten, Treppenwangen und die Treppenlaufunterseiten bleiben als Betonansicht erhalten (hier keine Sichtbetonklassifizierung).

Die Unterseiten und Vorderseiten der Balkone und Loggien bleiben als Sichtbeton erhalten.

### **5.5 Fliesenarbeiten**

Es werden keramische Bodenfliesen in Bad, WC mit Dusche, WC sowie in den Abstellräumen wie im Plan angegeben in den Wohnungen gefliest. Als Standardfliese wird das Fabrikat (siehe Abschnitt Standardfliese) in der Ausführung 30x60 cm in Fugenfarbe grau ausgewählt.

Die Bäder, WC mit Dusche und WCs erhalten im Bereich der Wände mit Sanitärobjekten eine ca. 1,20 m x

1,20 Verfliesung. Die sich aus den wandhängenden WC-Anlagen ergebenden Ablagen werden im Bad, WC mit Dusche und WC mit verflies. Eine verfliesene Ablage hinter dem Waschtisch (Bad, WC mit Dusche und WC) ist ebenfalls enthalten, sofern im Grundriss dargestellt.

Der Bereich der Duschwanne wird auf eine Höhe von 2,10m verflies.

#### **Standardfliese**

Verlegung im Dünnbettverfahren, Fa. Villeroy und Boch, Typ Unit four Farbe mittelgrau, 30x60 cm in grau verfugt. Die Wände werden als Kreuzfuge und die Böden als Viertelverband verlegt.

In Teilbereichen erfolgt die Verfugung - soweit erforderlich - aus einem elastischen Material. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, die einem normalen Verschleiß unterworfen sind. Unter Umständen ist ein Austausch dieser Wartungsfugen schon während der Gewährleistungszeit notwendig. Falls dies der Fall sein sollte, stellt das keinen Mangel dar und der Austausch ist auf Kosten und Veranlassung des Erwerbers durchzuführen.

Alle nicht gefliesten Wände in Bad, WC mit Dusche, WC erhalten eine Sockelfliese als geschnittene Bodenfliese. Die notwendigen Sockel in den Küchenbereichen werden als weiße Holzsockelleisten ausgeführt.

#### **Treppenhaus**

Im Treppenhaus werden die Bodenflächen mit einer Fliese 30x60 cm gefliest. Die Wahl der Fliese obliegt dem Bauherrn. Die Wandflächen erhalten eine Sockelfliese, die aus der Bodenfliese geschnitten wird.

### **5.6 Bodenbelagsarbeiten**

Alle nicht gefliesten Räume in den Wohnungen erhalten ein Design-Vinylfußboden.

Als Sockelleisten werden MDF-Holzleisten verwendet.

### **5.7 Wohnungsinnentüren**

Es werden endbehandelte Röhrenspansteg-Türen (Türblatt und Zarge mit einer CPL-Beschichtung in Weiß), mit Umfassungszargen, eingelegter Gummidichtung, Buntbartschloss und Drückergarnitur mit Rosette eingebaut.

Türgriffe: Fa. Hoppe, Typ Amsterdam, Edelstahl matt.

Die Türblatthöhe beträgt bei den Innentüren ca. 2,10 m.

Gemäß Grundrissplanungen können optional einige Innentüren ein Seitenteil bzw. zwei festverglaste Seitenteile erhalten, mit klarer VSG Verglasung, in diesem Fall erhält auch das Türblatt eine entsprechende Verglasung.

Aufgrund der notwendigen Luftnachströmung erhalten die Wohnungsinnentüren zu Nachström- und Ablufträumen im unteren Bereich des Türblattes eine geeignete Nachströmöffnung in Form eines Unterschnittes

### **5.8 Wohnungseingangstür**

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einem glatten Türblatt mit einer CPL-Beschichtung und Stahlumfassungszarge die nach Wahl des Bauherrn gestrichen wird.

Die Wohnungseingangstüren werden als dicht- und selbstschließende Türen gemäß der Baugenehmigung ausgeführt. Sie erhalten ein Profilzylinderschloss mit einbruchhemmendem Schutzbeschlag als Wechselgarnitur, innen mit Türdrücker, außen mit Türknauf, jeweils aus Edelstahl, eine absenkbare Bodendichtung sowie einen Türspion und einen Obentürschließer.

**Türgriffe: Fa. Hoppe, Typ Amsterdam, Edelstahl matt.**

## 5.9 Küche

Bei der Küche handelt es sich um eine hochwertige und individuelle Einbauküche, mit einer Komplettlänge bis zu 4,50m. Zudem erhält die Küche einen Spritzschutz im Design der Arbeitsplatte.

Die folgenden technischen Geräte sind im Leistungsumfang enthalten. Die genauen Hersteller obliegen dem Bauherrn.

- Kühl- und Gefrierschrank
- Dunstabzugshaube (Umluft)
- Ceranfeld
- Backofen
- Spülmaschine

Sonderausstattungen und Sonderwünsche können optional gegen Aufpreis eingearbeitet werden.

## 5.10 Sanitärobjekte

### Dusche

Die Duschen werden mit den Badfliesen an den Wänden und am Boden gefliest. Zu allen offenen Stellen wird eine Duschtrennwand in Glas montiert. Die Einbauart richtet sich dabei nach den Grundrissplänen.

Zudem erhält die Dusche eine Wellnessarmatur vom Fab. Hansgrohe mit einer Kopfbrause und einer Duschbrause.

### Waschbecken und WC

Die Sanitärinstallation wird in den Wohnungen, in Anzahl und Anordnung wie in den Plänen dargestellt, auf einen gehobenen Standard abgestimmt: Waschbecken, Toiletten, etc. werden in weiß montiert.

Die Hauptbäder erhalten für die Waschtische einen Unterschrank.

### Badaccessoires

Alles Bäder erhalten einen Spiegel über dem Waschbecken, ein Handtuchhalter, einen WC-Rollenhalter in chrom.

## **6 AUßENANLAGEN**

### **6.1 Allgemeine Zuwegung**

Die Allgemeinen Zuwegungen und Verkehrswege auf dem Grundstück werden in einem Rechteckpflaster hergestellt. Die Form und Farbe obliegt dem Bauherrn. Die Wege werden gem. Vorschriften ausreichen beleuchtet und mittels Bewegungsmeldern angesteuert.

### **6.2 Carportanlage und Stellplätze**

Auf dem Grundstück werden Carports aus Metall mit einer Holzverkleidung hergestellt. Die Carports sind an den Seiten nicht dicht verschlossen. Zudem erhält jeder Carport am hinteren Ende noch einen geschlossenen Raum von ca. 3,0 m<sup>2</sup> als Abstellraum. Der Boden wird in Form und Art der Wege gepflastert.

### **6.3 Terrassen in Erdgeschosswohnungen**

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine ebenerdige Terrasse mit einem quadratischen oder rechteckigen Pflaster im hellen anthrazit. Die Flächen werden mit einem Gefälle zu den Grünflächen hinausgeführt. Vor den bodentiefen Fenstertüren werden Rinnen gem. DIN verbaut.

### **6.4 Bepflanzung**

Die Gartengestaltung wird gemäß Außenanlagenplanung ausgeführt. Die Außenanlagenplanung obliegt dem Bauherrn und bedarf keiner gesonderten Ab- und Zustimmung des Erwerbers. Die gemeinschaftlichen Flächen werden mit Hecken, Gehölzen, Rasen und Stauden bepflanzt.

### **6.5 Fahrrad- und Müllstellplatz**

Das Haus erhält einen zentralen Müllplatz mit einem Abfall-, einem Papier- und einem Plastikmüllcontainer. Der Müllplatz wird in der Nähe des Hauses platziert und mittels Gitterstabzäunen und einen Sichtschutz eingehaust.

Zudem erhält das Haus im Außenbereich noch ein Fahrradunterstand aus einer Metall- und Holzkonstruktion, das über einen Bewegungsmelder beleuchtet wird. Der Fahrradunterstand wird mittels einer Schiebe- und Drehtür geöffnet und verschlossen.

## **7 SONSTIGES**

### **7.1 Schließanlage**

Alle Wohnungseingangstüren, Hauseingangstüren sowie Türen zu Allgemeinflächen werden mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet.

### **7.2 Wohnungsabnahme und -übergabe**

Die Wohnungen werden nach erfolgter Bauschlussreinigung besenrein an den jeweiligen Erwerber übergeben. Vorab findet mit allen Erwerbern die Abnahme der Allgemein- und Verkehrsflächen statt.

Der Erwerber erhält nach Fertigstellung des Gebäudes ein Erwerberhandbuch mit Gebrauchsanleitungen, Empfehlungen zur Nutzung, Pflege und Instandhaltung des Gebäudes.

Die Erwerber werden rechtzeitig, mindestens jedoch 2 Wochen vorher über eine Abnahme der Wohn- und Gemeinflächen informiert.

### **7.3 Sonderausstattungen und Sonderwünsche**

#### **Sonderausstattungen**

Die zuvor genannten Leistungen stellen die Standardausstattung der Wohnungen dar. Neben der Standardausstattung der Wohnungen steht es den Erwerbern frei, je nach Baufortschritt, gewissen Materialien gem. der Sonderausstattungsliste gegen die zuvor genannten Aufpreise zu wählen.

Grundlage bildet hierbei der Ausstattungskatalog sowie der Bemusterungstermin zwischen Bauherrn und Erwerbern.

Eine spätere Änderung der ausgewählten Materialien ist stets mit Mehrkosten verbunden.

#### **Sonderwünsche**

Sämtliche Grundrissänderungen sowie Änderungen der Planung durch den Erwerber sind Sonderwünsche und sind nur mit dem Einverständnis des Bauherrn möglich. Grundsätzlich gilt, dass Änderungen der Grundrissplanung möglich sind, jedoch stets mit Mehrkosten verbunden sind, die vorab ein separates Angebot des Bauherrn an den Erwerber bedürfen. Eine Ausführung ist erst nach schriftlicher Beauftragung des Erwerbers möglich.

Materialien, die von den Erwerbern neben der Sonderausstattungsliste gewünscht werden, sind vorab von dem Bauherrn auf Eignung zu prüfen und können mittels eines separaten Angebots beim Bauherrn angefragt werden. Grundsätzlich hält sich der Bauherr frei, dass alternativen zur Ausstattungsliste verbaut werden können, da dieser den Gesamterfolg des Projektes schuldet.

### **7.4 Planänderungen**

Abweichungen von der Planung sowie von vorgesehenen Materialien und Ausstattungselementen sind vorbehalten soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Beschaffung zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt.