

BAUBESCHREIBUNG und LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Ziegenbergblick in Wernigerode



mail@wohnmanufaktur-harz.de

Bauherr

Wohn & Invest Wernigerode GmbH & Co. KG
Am Mönchenfelde 14, 38889 Blankenburg
Index A vom 13.03.2023

Vermarktung und Kontakt

Wohnmanufaktur Harz GmbH
Am Mönchenfelde 14, 38889 Blankenburg

INHALTSVERZEICHNIS



1 ALLGEMEIN

Seite

1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Lage	3
1.3	Erschließung	4
1.4	Genehmigung und Planung	4
1.5	Energetischer Zustand	4
1.6	Schallschutz	5

2 ERD- u. ROHBAUARBEITEN

Seite

2.1	Erdarbeiten	6
2.2	Rohbauarbeiten	6

3 DACH u. FASSADE

Seite

3.1	Zimmerarbeiten	7
3.2	Dachdeckerarbeiten	7
3.3	Putzfassade	7
3.4	Klinkerfassade	7
3.5	Holzfassade	7
3.6	Balkone und Terrassen	8
3.7	Fenster	8
3.8	Fensterbänke	8

4 HAUSTECHNIK

Seite

4.1	Heizung	9
4.2	Lüftung	9
4.3	Sanitärinstallation	9
4.4	Elektroinstallation	10-11
4.5	Aufzug	12
4.6	Rauchmelder	12

5 AUSBAU

Seite

5.1	Innenputz (Massivwände)	13
-----	-------------------------	----

5 AUSBAU

Seite

5.2	Trockenbauarbeiten	13
5.3	Estricharbeiten	13
5.4	Malerarbeiten	13
5.5	Fliesenarbeiten	14
5.6	Bodenbelagsarbeiten	14
5.7	Wohnungsinnentüren	15
5.8	Wohnungseingangstür	15
5.9	Küche	15
5.10	Sanitärobjekte	16

6 TIEFGARAGE u. UNTERGSSHOSS

Seite

6.1	Zugänglichkeit	17
6.2	Garagenzufahrt	17
6.3	Garage und Untergeschoss	17
6.4	Ladestation	17
6.5	Abstellräume	17

7 AUßENANLAGEN

Seite

7.1	Allgemeine Zuwegung	18
7.2	Stellplätze	18
7.3	Terrassen in Erdgeschosswohnungen	18
7.4	Bepflanzung	18
7.5	Müllstellplatz	18
7.6	Fahrradstellplatz	18
7.7	Außengeräte für Wärmepumpe	18

8 SONSTIGES

Seite

8.1	Schließenanlage	19
8.2	Wohnungsabnahme und -übergabe	19
8.3	Sonderausstattungen und Sonderwünsche	19
8.4	Planänderungen	19

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-/Ausstattungsanschlüsse 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 Westen von Wernigerode an der Ecke Weinbergstraße und Heinrich-Heine-Straße ein Mehrfamilienhaus mit ca. 16 Wohneinheiten errichtet. Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Bei besagtem Grundstück handelt es sich um eine Neuerschließung, welche im Bebauungsplan „Ziegenbergsblick“ geregelt wird.

1 ALLGEMEIN



1.3 Erschließung

Das Baugelände sowie das neue Baugebiet wird voraussichtlich im Jahr 2023 erschlossen. Die Hausanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser, Strom, Kabel-TV und Telefon werden nach den DIN-Bestimmungen, örtlichen Satzungen und Anschlussbedingungen erstellt. Alle Medien werden an der östlichen Seite des Hauses im Hausanschlussraum (HAR) eingeführt.

Bei der Wärmeversorgung handelt es sich um eine Wärmepumpe. Die zentrale Wärmeversorgung des Mehrfamilienhauses wird über eine Heizungsstation im Hausanschlussraum sichergestellt.

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. 67 „Ziegenbergblick“

Bei dem Neubau handelt es sich um Gebäudeklasse 3.

1.5 Energetischer Zustand

Das Gebäude 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.

Für das Gebäude kann optional je nach Erfordernis eine Dichtheitsprüfung – Blower-Door-Test – durchgeführt werden.

Das Messergebnis wird mit einem Zertifikat dokumentiert und der Hausverwaltung bei Übergabe des Gemeinschaftseigentums ausgehändigt.

1 ALLGEMEIN

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:

Luft- und Trittschallschutz sowie Grenzwerte für Geräusche	Kennzeichnende Größe	Anforderung
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
Treppelläufe und -podeste	$L'n,w$ 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 gemäß 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. Wärmegedämmte 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 FASSADEN



Die Fassade wird in einer Mischung aus Klinker, Holz- und Putzfassade hergestellt. Die Dämmung richtet sich hierbei stets nach den Anforderungen der 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 Nebendächer werden als Flachdach oder als gering geneigtes Dach ausgeführt. Die Flachdächer der nicht ausgebauten Bereichen im Dachgeschoss erhalten eine Kies- oder Gründachschüttung. 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. Der Farbton- sowie die Körnung wird hierbei noch bestimmt.

3.4 Klinkerfassade

Die Klinkerfassade soll das Hauptbild der Fassade abbilden. Hierbei wird die Fassade als zweischaliges Mauerwerk ausgeführt. Vor der gemauerten Außenwand wird eine Dämmung sowie ein noch zu bemusternden Klinkerstein verbaut. Die Dämmstärke richtet sich dabei nach den Angaben des EnEV Nachweises. Die Farbe und das Format des Klinkers wird hierbei noch vom Bauträger bemustert.

3.5 Holzfassade

Die Gebäudevorsprünge an der West- sowie Ostseite werden mit einem Rhombusprofil und einer hinterlüfteten Fassade hergestellt. Das Profil sowie die Farbe der Fassade wird hierbei vom Bauträger noch bemustert.

3 DACH und FASSADEN



3.6 Balkone und Terrassen

Die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen bekommen einen Holzbelag, vorzugsweise aus Fichte oder Lärche. Das Holz wird nicht behandelt und gestrichen. Balkone werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton, thermisch getrennt ausgeführt. Der Terrassenbelag im Erdgeschoss wird mit gestrahlten Betonsteinplatten ausgeführt. Die Brüstungen der Balkone erhalten Geländer aus einer Stahlkonstruktion, teils mit senkrechten Füllstäben.

3.7 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.

3.8 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 Naturstein nach Vorgabe W+I ausgeführt. Im Bereich der Wandfliesen in Bädern / WC's werden die Fensterbänke, soweit vorhanden, gefliest.

4 HAUSTECHNIK



4.1 Heizung

Die Wärmeversorgung wird über eine zentrale Heizungsanlage im HAR sichergestellt. Als Heizungsanlage wird eine Wärmepumpe vorgesehen. Optional können auf den Dächern PV-Anlagen vorgesehen werden.

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen über ein Warmwasser-Fußbodenheizungssystem. In dem Hauptbad wird 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 m² ein Raumthermostat als Aufputz-Installation, ausgenommen sind Nebenräume wie WC's, Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume.

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

4.2 Lüftung

Die Lüftung erfolgt als dezentrales Abluftsystem gemäß DIN 1946-6 sowie den entsprechenden Spezifikationen. Ablufträume wie Bad, WC mit Dusche, WC's sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss oder Trockner welche keine Fenster besitzen, 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.

4.3 Sanitärinstallation

Der Hausanschluss Trinkwasser 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.

4.4 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 HAR 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.

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:	1 Steckdose, 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
Wohnzimmer:	4 Steckdosen, 2 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 Leuchtenauslässe, 2 Lichtschalter

4 HAUSTECHNIK



WC:	1 Steckdose, 1 Leuchtenauslass, 1 Lichtschalter
Badezimmer:	2 Steckdosen, 2 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter
Balkon:	1 Steckdosen, 1 Leuchtenauslässe, 1 Lichtschalter (innen)
Terrasse:	1 Steckdosen, 1 Leuchtenauslass, 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 Kamera an der Haustüranlage installiert. Jede Wohnung, die über das Treppenhaus zugänglich ist, erhält eine entsprechende Innenstation mit Monitor und zusätzlich eine Klingeltaste an der Wohnungseingangstür.

Abschließend gilt stets die E-Planung des Bauherrn.

4 HAUSTECHNIK



4.5 Aufzug

Die Wohnungen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Aufzug größtmäßig 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 Bauträger.

4.6 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. Der Bauträger weist den Erwerber ausdrücklich darauf hin, dass die Trockenbauwände kein Malervlies erhalten sondern vollflächig gespachtelt werden. Mögliche Setzrisse stellen hierbei keinen Mangel dar!

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 AUSBAU



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 30 x 60cm in Fugenfarbe grau ausgewählt.

Die Bäder, WC mit Dusche und WC's erhalten im Bereich der Wände mit Sanitärobjekten eine ca. 1,20m x 1,20m Verfliesung. Die sich aus den wandhängenden WC-Anlagen ergebenden Ablagen werden im Bad, WC mit Dusche und WC mit verfliesen. 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 verfliesen.

Standardfliese

Verlegung im Dünnbettverfahren, Fabrikat SKP Solo (3 Farbtöne möglich: Anthrazit / Grau / Hell) oder, 30 x 60cm 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 30 x 60cm 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-Vinylfußbodenbelag vom Hersteller **Objectfloor®** aus der Produktreihe COMMERCIAL.

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 Sanitärobjecte

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 Fabrikat Grohe Euphoria Cube 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.

Waschtisch:	Fabrikat Waschtisch Duravit Vero, o. glw.
WC:	Fabrikat Duravit ME mit Absenkautomatik, o. glw.
WT-Armatur:	Fabrikat Grohe Cube, o. glw.
Duscharmatur:	Fabrikat Grohe Euphoria Cube, o. glw.

Badaccessoires

Alle Bäder erhalten einen Spiegel über dem Waschbecken, ein Handtuchhalter, einen WC-Rollenhalter und Ersatzrollenhalter in Chrom. Im Hauptbad wird zudem ein beleuchteter Spiegelschrank montiert.

Handtuchheizkörper

Das Hauptbad erhält ein Handtuchheizkörper vom Fabrikat Brötje in der Farbe weiß.

6 TIEFGARAGE und UG



6.1 Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit zum Untergeschoss wird über das jeweilige Treppenhaus oder über die Zufahrt zur Garage sichergestellt. Hierbei ist der Zugang über das Garagentor barrierefrei zu erreichen. Ebenso stellen die im Treppenhaus integrierten Aufzugsanlage eine barrierefreie Zugänglichkeit sicher.

6.2 Garagenzufahrt

Die Zufahrt in die Garage wird über die Ostseite sichergestellt. Hierbei wird zum öffentlichen Bereich eine Einfahrt über einen abgesenkten Bord hergestellt. Die Zufahrt auf dem Gelände wird mit einem Pflaster ausgeführt. Die Garageneinfahrt wird über ein Garagentür gesichert. Dieses ist elektrisch öffnbar und wird je nach Wahl offen oder geschlossen ausgeführt.

6.3 Garage und Untergeschoss

Die Garage im Untergeschoss wird aufgrund der Größe zu einer Mittelgarage gemäß Garagen Verordnung des Landes Sachsen-Anhalt gezählt. Jeder Stellplatz bekommt eine Nummerierung und wird dadurch eindeutig zugeordnet. Die Garagenbereich und Zufahrten werden mit einem Betonrechteckpflaster hergestellt.

6.4 Ladestation

Die Stellplätze werden ohne eine E-Ladestationen hergestellt. Nach Rücksprache mit dem Bauträger sowie auf Basis des Ausstattungskatalogs können die Erwerber jedoch Optional eine Ladestation erhalten.

6.5 Abstellräume

Über die Treppenhäuser lassen sich die Abstellräume der jeweiligen Wohn7ngen erreichen. Dabei besitzt jede Wohnung einen eigenen Abstellräume mit separater Elektrozählung. Die Räume werden geschlossen bzw. teilgeschlossen hergestellt und sind jeweils abschließbar.

7 AUßENANLAGEN



7.1 Allgemeine Zuwegung

Die Allgemeinen Zuwegungen und Verkehrswege auf dem Grundstück werden in einem Rechteckpflaster hergestellt. Die Form und Farbe obliegt dem Bauträger. Die Wege werden gemäß Vorschriften ausreichend beleuchtet und mittels Bewegungsmeldern angesteuert.

7.2 Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 3-4 Stellplätze je nach Erfordernis erstellt. Die Stellflächen werden im gleichen Format sowie Farbton gepflastert, wie die restlichen Zuwegungen. Die Form und Farbe obliegt dem Bauträger.

7.3 Terrassen in Erdgeschosswohnungen

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine ebenerdige Terrasse mit einem quadratischen oder rechteckigen Pflaster. Die Flächen werden mit einem Gefälle zu den Grünflächen hinausgeführt. Vor den bodentiefen Fenstertüren werden Rinnen gemäß DIN verbaut. Die Form und Farbe des Pflasters obliegt dem Bauträger.

7.4 Bepflanzung

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

7.5 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 oder ähnlichem 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.

7.6 Fahrradstellplatz

Der Fahrradstellplatz befindet sich in der Garage neben der Einfahrt. Hier werden vom Bauträger noch ausreichend (15-20 Stk.) Fahrradständer vorgesehen. Eine Stromzuführung ist hierbei nicht geplant

7.7 Außengeräte für Wärmepumpe

Im Außenbereich sind ca. 2-3 Außengeräte für die Wärmepumpen vorzusehen. Die genaue Position wird im Zuge der Ausführung HLS festgelegt.

8 SONSTIGES



8.1 Schließanlage

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

8.2 Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe

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.

8.3 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.

8.4 Planänderung

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.