

Wohnen in Habichhorst-Blyinghausen

Neubau-Ensemble

Grundstück, Gebäudetypen

Lage des Grundstücks: Rodenberger Strasse 10-12 in 31655 Stadthagen, OT Habichhorst, Flur-Nr. 1, Flurstück 85/4

Grundstücksgröße: ca. 3310 m²; verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein im Ortskern gelegenes Baufeld, welches ursprünglich mit Bestandsbauten versehen war.

Die Zuwegung, verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gewährleistet durch öffentliche Verkehrsflächen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich des Ortes Habichhorst-Blyinghausen.

Ensemble und Bauabschnitte

Geplant ist die Umsetzung einer prägnanten Ensemble-Neubebauung im Ortskern. Vorgesehen sind in das Ortsbild einfügende offene Bebauungen. An der Rodenberger Strasse zwei einfassende Reihenhausbauungen mit je 3 Einheiten und im rückwärtigen Grundstücksbereich Mehreinheiten-/Doppelhausbauungen. Es soll sich ein begrünter Platzcharakter analog historischer Gebäudekonfigurationen im ländlichen Siedlungs-Raum ergeben.

Das Außenanlagen- und Garten-Landschaftsbaukonzept folgt diesem Leitgedanken.

Die Projektierung stilisiert die Vorzüge ländlicher Siedlungsbebauung, soll zudem in zeitgemäßer und moderner Architektur den Ortskern prägnant und wertig ausbilden.

1. Bauabschnitt

An der Rodenberger Strasse entsteht eine Reihenhausbauung mit 3 Einheiten

Es gilt der Genehmigungsbescheid der Stadt Stadthagen vom 08.10.2020 mit dem bezeichneten AZ 314/2020.

Die damit in Zusammenhang stehenden Bauvorlagen nebst Nebenbestimmungen, sind zu Grunde zu legen.

Bauweise

Es handelt sich um drei Reihenhäuser mit je 2 Vollgeschossen und zudem einem Wohn-Dachgeschoss.

Versorgung und Entsorgung

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon werden hergestellt. Das Gebäude wird mit Internet seitens der Telekom oder anderer Anbieter versorgt.

Sonstige Angaben

Das Objekt wird bezugsfertig und besenrein übergeben.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Die Terrassenfläche ist zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Die Bauarbeiten erfolgen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften entsprechend der Baugenehmigung. Die Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und sind Regel der Technik.

Die Baubeschreibung ist allgemein gehalten. Es bleibt vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder aktueller Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farben der Fassaden, der Fenster und der Zugangstüren werden ggfs. nach Absprache mit der Baubehörde festgelegt.

Das Gebäude wird gem. den Anforderungen der DIN 4108 und den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Das Gebäude wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hergestellt.

Rohbau

Baugrube

Im Bereich des Erdgeschosses wird eine für das Gebäude ausreichende Baugrube erstellt. Die Sohle der Baugrube wird im Bereich der Aufstandsfläche mit einer kapillarbrechenden und verdichteten Schicht versehen. Der Aushub wird in Teilbereichen zur Verfüllung verwendet. Der Überschuss verbleibt auf dem Grundstück zur späteren Geländeregulierung. Ein Abtransport der überschüssigen Massen mit Entsorgung ist enthalten. Die Geländegestaltung wird gemäß Außenanlagenplanung hergestellt

Fundamente / Gründung

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit Frostschräge entsprechend den statischen Erfordernissen, mit einer Sohlplatte aus WU-Beton alternativ Stahlbeton mit Abdichtung gem. DIN 18195 und einer Sauberkeitsschicht. Fundamente werden gemäß der Ausführungsplanung, den einschlägigen DIN-Normen, VDE-Vorschriften und den VDEW-Richtlinien ausgeführt.

Zur Errichtung der Anlage wird nur fabrikneues Material verwendet. Alle Verbindungen werden mit gesicherten Schrauben oder durch Schweißen hergestellt.

Die Fundamente werden in Stahlbeton C25/30 frostfrei gemäß den statischen Erfordernissen mit hochwertiger Blitzschutztechnik hergestellt. Erforderliche Bleche oder Dichtbänder werden eingebaut.

Geschossdecken

Die Geschossdecken über und unter den Wohngeschossen werden als wärmespeichernde Stahlbetondecken in einer Stärke entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutzberechnungen eingebaut. Die zum größten Teil vorgefertigten Filigrandeckenelemente sind schalungsglatt und werden mit Ortbeton vergossen. Im Rahmen der Nacharbeiten werden die Elementfugen verspachtelt. Die Deckenuntersichten werden weiß gestrichen.

Außenmauerwerk und tragende Wände

Die umfassenden tragenden Außenwände werden in mit Dämmstoff verfüllten Hochlochziegel in 36,5 cm erstellt

Die tragenden zweischaligen Gebäudetrennwände und Innenwände werden in massiven Kalksandsteinen erstellt. Die Dimensionierung erfolgt nach Vorgaben der statischen Berechnung. Diese Vorgaben der Sonderfachleute werden in der Werkplanung umgesetzt.

Nichttragende Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände in den Wohngeschossen werden in 11,5 – 17,5 cm starkem Kalksandstein ausgeführt. Teilweise kann die Ausbildung als doppelt beplankte Gipskartonständerwände (nicht tragende Wände aus Gipskartonplatten mit verzinkten Stahl C-Ständerprofilen als Unterkonstruktion) erforderlich sein. Die Ausführung erfolgt gemäß Statik und schalltechnischen Erfordernissen.

Art, Maß und Güte der Innenwandkonstruktionen ergeben sich aus der Werkplanung. Die nichttragenden Innenwände werden in Metallständerwerk mit Gipskartonplatten gebaut. In Bereichen können gemäß Werkplanung auch Mauerwerkswände in Kalksandstein(KS) gebaut werden.

Dach

Zimmermannskonstruktion

Der Dachstuhl wird nach den Regeln der Zimmermannskunst, den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen der Statik errichtet.

Die Dachstuhlkonstruktion wird aus maschinell getrocknetem Konstruktionsvollholz (KVH) gemäß einschlägigen Richtlinien erstellt. Die Dämmung erfolgt nach den neuesten Anforderungen der Wärmeschutzverordnung mittels Klemmfalz zwischen den Sparren.

Dachdeckerarbeiten

Die Dachsparren werden mit einer diffusionsoffenen Unterspannbahn, einer Lattung und einer Konterlattung versehen. Die Dacheindeckung erfolgt als hochwertiges Ziegel/Betondachsteindach in den Farben grau oder anthrazit. Die Unterkonstruktion besteht aus einer festen Holzschalung mit aufgelegtem Flies auf der Dämmebene. Enthalten sind alle erforderlichen Formteile für Abschlüsse, die Ortgangabdeckung und Dachentlüfter. Die Ausführung der Dachuntersicht ergibt sich aus der gewählten Dachvariante bzw. dem Dachüberstand sowie aus den Konstruktionsfestsetzungen des Architekten.

Das Steildach wird neu eingedeckt mit Dachsteinen Tegalit Aerlox nach Vorgabe. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre.

Haustüren / Fenster

Grundsätzlich werden nur Haustüren, Fenster und Fensterbänke von Markenherstellern der Firmen Schüco, Gealan oder gleichwertig eingebaut.

Die neuen Fenster bestehen aus Kunststoff mit thermisch getrennten Rahmen sowie Wärmeschutzglas. Die Fenster sind manuell zu öffnen und verfügen über Dreh- und Kippfunktion. Die Fenstergriffe sind aus Metall (Fabrikat: FSB oder gleichwertig)

Die Verglasungen, Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoffsterelementen nach Vorgaben der Wärmeschutzberechnung und nach Planung. Die raumseitigen Profilflächen werden in Weiss und Außenflächen werden in Anthrazit oder ähnlich, RAL 7021, ausgeführt.

Ansicht und Teilung inkl. der Profilbemessung entsprechen der Planung des Architekten bzw. den Vorgaben der Behörde.

Hauseingangstür

Haustüranlage wird in Kunststoffprofilen mit entsprechender Verglasung, aushebelgeschützte Bänder, Sicherheitsbeschlag, Mehrfach-Verriegelung und Kernziehschutz, (Widerstandsklasse nach DIN EN 1627 = RC3) außen Griffstange, innen Drücker. Design und Farbe (RAL 7016/anthrazit) oder nach Konzept des Architekten.

Die Briefkastenanlage vor dem Hauseingang ist aus Metall (Farbe: anthrazit) und enthält eine abschliessbare Briefkasteneinheit mit Namensschild.

Fenster

Die Fenster werden in Kunststoff mit weißer Innenansicht und grau-, anthrazitfarbiger Außenansicht montiert. Es kommen RAL-gütegeprüfte Mehrkammerprofile mit entsprechender Bautiefe, Verstärkung, witterungsbeständigen Dichtungsebenen Wärmeschutzglas, überwiegend 3-fach Verglasung mit Klarglas gemäß EnEV entsprechend den Regeln der Technik zum Einsatz. Es werden Markenbeschläge mit Einhanddreh - bzw. Einhanddrehkippsbeschlägen, verdeckten Scheren und Treibriegelstangen verwendet. Satiniertes Glas z.B. im Bad ist auf Wunsch bei rechtzeitiger Bestellung lieferbar.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, farblich passend zum Fenster pulverbeschichtet geliefert und eingebaut. Bei bodentiefen Elementen im Erdgeschoss, wo sich ein Austritt befindet, werden keine Fensterbänke eingebaut. Die Anarbeitung an diese Fensterelemente (einschließlich der Haustür) wird im Zuge des Terrassen - oder Wegebaus erbracht. Bei Bedarf wird vor Austrittstüren eine Entwässerungsrinne mit entsprechenden Abdeckgittern gebaut.

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke an den Brüstungsfenstern werden in Naturstein oder geöltem Eichenholz ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad (soweit geplant) werden im Rahmen des Fliesenkonzeptes mit Fliesen versehen.

Elektrische Rollläden

Ein Rollladen bietet Sicht-, Schall- und Kälteschutz, sowie Einbruchhemmung und Verschattung. Die Rollläden werden in gedämmten Rollladenkästen oberhalb des Fensterelements aufgesetzt und mit einem Führungsprofil versehen. Die Rollläden werden standardmäßig elektrisch betrieben, mit Schalter am Fenster.

Fassade

Die Fassade wird mit einem Putzsystem, mit einem Edelstrukturputz auf Silikonbasis (Körnung bis ca. 3mm) hergestellt. Außenputzstrukturen und -farben, Fensterfaschen, Putzdekore und Zierstreifen zur optischen Aufwertung des Hauses werden vom Architekten gewählt, ebenso können farbig abgesetzte Fassadenbereiche entstehen.

Der Sockel wird in Putz und Spritzschutz ausgeführt.

Die Fassaden werden in der Regel mit Silikonharz-Kratzputz und Egalisierungsanstrich, gemäß Farb- und Gestaltungskonzept ausgeführt. In Teilen

kommen, je nach Lage nichtbrennbare Systeme in MW zur Ausführung.

Riemchenklinker, Klinkervorschalen in Teilbereichen erfolgen nach Planung und Gestaltungskonzept

Die Fassadengestaltung wird, in Abstimmung mit der Behörde und nach Vorgaben des Architekten, farblich gestaltet.

Trockenbau

Im Rahmen der Trockenbauarbeiten werden die Installationsschächte und Rohrleitungen innerhalb der Wohnungen verkleidet. Die Rohrleitungen in allgemein zugänglichen Abstellräumen im sowie in den Technikräumen werden nicht verkleidet. Im Bad und WC werden für diese Zwecke imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet. Die nichttragenden Trennwände innerhalb der Einheiten werden in Metallständerwerk mit Gipskartonplatten. Die Steildachuntersichten im Staffelgeschoss werden mit entsprechender Tragkonstruktion mit GK-Platten verkleidet, gespachtelt und deckend weiß gestrichen übergeben.

Estrich

Im Erdgeschoss und allen anderen Wohngeschossen wird ein wärme- und schallisolierender, schwimmender Heizestrich aufgebracht. Die Aufbauhöhe der Dämmung richtet sich nach den Angaben der EnEV. Die gesamte Aufbauhöhe ist abhängig von den Berechnungen des Statikers. Eine Verlegung von Holzparkettböden auch bei Fußbodenheizung ist unter Berücksichtigung der Verlegevorschriften möglich. Die Höhen der individuellen Oberböden sollten frühzeitig abgestimmt werden, damit die Estrichhöhe angepasst werden kann. Die Treppengeländer mit Handlauf werden fachgerecht neu erstellt.

Elektro – Rohinstallation

Die gesamte elektrische Ausstattung wird nach den neuesten VDE- und DIN- Vorschriften geplant und durch autorisierte Elektromeisterbetriebe ausgeführt. Um einen hohen Qualitätsstandard und eine lange Funktionalität zu garantieren, werden nur Elektromaterialien namhafter Hersteller eingesetzt.

Die Hauseingänge erhalten Außenwandleuchten.

Die Unterverteilung (Sicherungskasten) wird mit der notwendigen Anzahl an Sicherungsautomaten und Schutzschaltern innerhalb der jeweiligen Einheit installiert. Zur Anbringung von Leuchten erhalten Räume mit mehr als 20 m² Wohnfläche je zwei Deckenauslässe, alle übrigen Räume erhalten einen Deckenauslass.

In der Küche sind Anschlüsse für Herd, Spülmaschine, Dunstabzugshaube und Kühlschrank vorgesehen.

Schalter- und Steckdosen Fabrikat: Gira e2 oder gleichwertig

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über TV-, Telefon-, und LAN-Anschlüsse.

Ausstattung, orientierend

Eingang/Flur/Diele Treppenraum

Nur EG:

1 x Sprechanlage mit Mithörsperre - Haustelefon, Klingeltaster, Netzgerät, Türsprechstelle

Je Geschossebene:

2 x Tasterschaltung für je 3 Brennstellen (Decken- oder Wandauslass)

3 x Schukosteckdose 1-fach

Wohnen

1 x Ausschaltungen für je 2 Brennstellen (Decken- oder Wandauslass)

2 x Wechselschaltung für 2 Brennstellen (Decken- oder Wandauslass)

1 x Schukosteckdose 1-fach

1 x Schukosteckdose 1-fach, schaltbar

2 x Schukosteckdose 2-fach

1 x Schukosteckdose 3-fach

1 x Netzwerkanschluss 2-fach

1 x Antennensteckdose

Küche

1 x Wechselschaltung für 2 Brennstellen (Decken- oder Wandauslass)

1 x Ausschaltung mit Schukosteckdose 1-fach

4 x Schukosteckdose 2-fach

1 x Herdanschlussdose ohne Installation des Herdes

1 x Schukosteckdose für Anschluss v. Geschirrspüler

1 x Schukosteckdose für Anschluss v. Dunstumlufthaube

(Ablufthauben aus Lüftungstechnischen Gründen nicht möglich)

1 x Schukosteckdose für Oberlicht
Küchenbeleuchtung

Schlafen

1 x Ausschaltung für 2 Brennstelle (Decken- oder Wandauslass)

1 x Schukosteckdose 1-fach

2 x Schukosteckdose 1-fach, je Seite des Bettes, schaltbar

3 x Schukosteckdose 2-fach

1 x Netzwerkanschluss 2-fach

1 x Antennensteckdose

Sonstige Räume x 1

1 x Ausschaltung für 1 Brennstelle (Deckenauslass)

1 x Schukosteckdose 1-fach

1 x Schukosteckdose 1-fach, schaltbar

3 x Schukosteckdose 2-fach

1 x Antennensteckdose

Bad / Duschbad

1 x Serienschaltung für 2 Brennstellen (Deckenauslass) und 1 Brennstelle (Wandauslass)

1 x Schukosteckdose 2-fach

(1 x Schukosteckdose für Anschluss v. Waschmaschine)

Ggfs. Anschluss Badlüfter

Abstellraum HAR

1 x Ausschaltung für 1 Brennstelle (Deckenauslass)

1 x Schukosteckdose 1-fach

Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trocknergerät

1 x Sicherungsverteilung unter Putz mit Hauptschalter, Sicherungsautomaten und Telekommunikationsfeld einschl. 2 Steckdosen, Medienfeld

Ggfs. Anschluss Badlüfter

Terrassen

1 x Wandauslaß in Ausschaltung von innen zu schalten

1 x Schukosteckdose 1-fach spritzwassergeschützt von innen schaltbar

Nebenraum

1 x (Feuchtraum) Ausschaltung für 1 Brennstelle auf Putz

1 x (Feuchtraum) Schukosteckdose 1-fach auf Putz

Die Grundausstattung der Einheiten erfolgt nach Elektroplanung. Die Lage der Schalter und Dosen wird durch den ausführenden Elektrofachbetrieb in Abstimmung festgelegt. Schalter- und Steckdosenprogramm Fabrikate z. B.: Gira e2 oder gleichwertig. Ausführung in Standard-Farben.

Die Verbindung der Kabel (TV) an den Hausanschluss inklusive erforderlicher Anschlussgeräte erfolgt seitens der Nutzer. Der jeweilige Anschluss an das Verteilernetz der entsprechenden Versorger wird durch den Erwerber beim Versorger beauftragt. Die Anschlusskosten trägt der Erwerber.

Sanitär – Rohinstallation

Leitungen

Abwasser-Falleitungen in Rohren mit entsprechendem Schallschutz.

Der Anschluss für die Waschmaschine wird im Abstellraum oder im Technikraum innerhalb der Einheit hergestellt. Der Anschluss für die Spülmaschine in der Küche.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Kupferrohren oder Mehrschichtverbundrohren (Hersteller: Geberit oder gleichwertig) und werden gemäß den einschlägigen Vorschriften gedämmt. Die Warmwasserzapfstellen in den Sanitärräumen erhalten verchromte Mischbatterien gemäß Haustechnikkonzept. In der Küche werden Eckventile verlegt. Lieferung und Einbau einer Küchenarmatur ist nicht enthalten.

Einrichtungsgegenstände

Die Einheiten erhalten im Badezimmer und WC weiße Porzellanteile wandhängendes WC und Waschtisch. Es wird eine möglichst geräumige bodengleiche Duschanlage errichtet, für einen problemlosen Zutritt. Im Eintrittsbereich der Dusche kann bei Bedarf eine ca. 2-4 cm hohe Schwallkante

(Fabrikat Schlüter) montiert werden, um auslaufendes Wasser zu verhindern. Näheres ergibt das Haustechnikkonzept. Sämtliche Vorwandinstallationen werden als Montagesystem ausgeführt.

Badausstattung, soweit im Plan vorhanden:

- Wanne mit Einhebelmischer und Handbrause
- Waschtischanlage mit Einhebelmischer und Ablaufgarnitur
- Toilettenanlage wandhängend
- Duschanlage mit Kopf- und Handbrause mit Umschalter, Duschtrennwand Glas
- hochwertige Armaturen, großformatige Spiegel, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter

Die Leitungen werden in den erforderlichen Dimensionen verlegt. Sämtliche Entwässerungsleitungen werden aus PE-Leitungen oder SML-Rohren hergestellt. Die Festlegung des Leitungsmaterials wird bei der Errichtung der elektrischen Anlage berücksichtigt (Potentialausgleich, Siehe vor).

Die Installation der Bäder und WC's erfolgt in der Regel als Vorwandinstallation.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben in Technikräumen ggfs. sichtbar. Die Installation in den Nutzräumen erfolgt, soweit technisch möglich, unter Putz bzw. in erforderlichen Installationsschächten; in der Küche im Bereich der Spüle ggfs. als Aufputzinstallation.

Sanitärobjekte in Bad und WC werden standardmäßig in der Farbe Weiß ausgeführt. Mindestabstände nach DIN 18022 zwischen den Einrichtungsgegenständen können teilweise unterschritten werden.

Die Küche erhält einen Kalt- und Warmwasseranschluss als Anschlussmöglichkeit für Spüle und Kombianschluss für Spülmaschine. In den Bädern und WC's eine Kaltwasserleitung für das WC, eine Warm- und Kaltwasserleitung zum Handwaschbecken und eine Warm- und Kaltwasserleitung zur Dusch-/ Badewanne.

Sanitärobjekte

Die Grundausstattung der Einheit wird durch den Fachplaner, ausführenden Fachbetrieb in Abstimmung festgelegt.

Zu Grunde gelegt werden Duravit Vero Objekte entsprechend der Planung.

Die Armaturen sind entsprechend aus der Serie Hans Grohe Metris S, Hans Grohe Raindance im passenden Set zu wählen. Zusätzliche Tellerkopfbrausen sind im Duschbereich vorzusehen.

Die Größe von Waschtischen, Duschtassen, Duschkabinen und Handtuchheizkörpern wird dem Raumangebot angepasst.

Die WC-Einheiten sind wandhängend und bestehen aus Klosett sowie Sitz mit Absenkautomatik.

Die Spülkästen sind unterputz. Die Spültaster verfügen über zwei Taster für Normal- und Sparspülfunktion.

In den Bädern und WC's sind jeweils großformatige Spiegel enthalten.

Heizung

Allgemeines

Es erfolgt die Installation einer Luftwärmepumpe. Die Einheit wird mittels Wärmepumpe beheizt.

Alle Räume werden mit warmwasserbetriebener Fußbodenheizung versehen. Jeder Wohnraum erhält eine Thermostatsteuerung für ein individuelles Wohlbefinden der Bewohner.

Es wird eine betriebsfertige Heizzentrale mit einem separaten Warmwasserpufferspeicher geliefert und eingebaut. Die integrierte witterungsgeführte Regelung mit Außenfühler, einschließlich Zeitschaltuhr sichert eine optimale Steuerung.

Der Standort der Heizzentrale liegt im Technikraum.

Solarkollektoren

Solarkollektoren dienen zur Warmwassererzeugung durch Sonnenenergie. Diese werden in ausreichender Dimension auf den Dachflächen nach Werkplanung ausgerichtet montiert. Die Kollektoren unterstützen ebenfalls die Heizleistung.

Fliesen

Die Bereiche mit Bodenfliesen ergeben sich aus der Planung.

Die Boden- und Wandfliesen bestehen aus Feinsteinzeug (Fabrikat: Kermos forever stone) und sind im Mindestmaß ca. 80 x 80 cm.

Bodenfliesen werden in den Bädern und den WC's verlegt.

Fliesen werden orthogonal verlegt und passend verfugt.

Vorgesehen ist hierzu die Belegung von Steinzeugfliesen an Böden und Wänden in den Bädern. Der Duschbereich wird dabei in etwa türhoch gefliest, die anderen Bereiche nach Gestaltungskonzept. Im Spritzwasserbereich erhalten Böden und Wände die erforderlichen Abdichtungsbeschichtungen.

Die vertikale Fläche im Bereich der WC-Spülkästen ist in Verwendung der beschriebenen Bodenfliese zu versehen.

Küchen

Die Küchen und deren Installationen erfolgen Käuferseitig. In den Küchenbereichen besteht ein Trinkwasser- sowie ein Abwasseranschluss.

Innentüren

Alle Einheiten erhalten hochwertige neue Innentüren mit Alu-Drückergarnituren, mit glattem Türblatt oder Kassetentüren.

Oberflächen der Türen werden in Weißlack ausgeführt.

Die neuen Zimmertüren bestehen aus Holzzargen mit Holztürblättern (Farbe: Weiss). Die Türblätter sind stumpf anschlagend und mit Drückergarnituren aus Metall (Fabrikat: FSB oder gleichwertig) ausgestattet.

Die Innentüren erhalten ein Türblatt mit Röhrenspanfüllung, umlaufender Dichtung und Holzumfassungszarge. Schichtstoffoberfläche Weißlack (CPL-Beschichtung) mit verchromten Beschlägen, Modell L-Form, Buntbartschloß und Rosetten.

WC-Türen erhalten einen Unterschnitt gemäß Lüftungsberechnung.

Treppenläufe

Die Treppenläufe werden in Beton hergestellt und mit Holzbelag, Feinsteinzeug oder Naturstein nach Vorschlag des Architekten belegt. Notwendige Geländer und Handläufe werden farblich angepasst nach Wahl der Bauleitung hergestellt.

Oberböden

Außer in den gefliesten Bereichen (Bad, WC, Abstell- und Technikräume) werden die Oberböden mit Parkettböden in Eiche ausgestattet.

Der neue Bodenbelag besteht aus Landhausdielen, dessen Nutzschrift von ca. 4-6 mm durch Ölung versiegelt oder matt versiegelt ist.

Alle Wohn- und Schlafräume, Küchen, Abstellräume (in den Wohnungen) und Flure erhalten ein oberflächenfertiges Dielen-/Mehrschichtparkett, (z.B. Eiche natur, Verlegeart: parallel, verklebt. Fußleisten als geschraubte oberflächenfertige weiße beschichtete Holzsockelleiste (Hamburger Profil, Höhe ca. 10 cm)

Holzart Parkett:, Eiche Natur, geölt oder matt versiegelt

Putz- und Malerarbeiten

Alle Wandflächen aus Kalksandstein und Stahlbeton erhalten einen Gipsputz.

Alle Wandflächen werden vollflächig verputzt, ggfs. zudem verspachtelt, einschl. ggfs. erforderlicher rissüberbrückender Einlagen in Q3. Nassräume erhalten ggfs. einen Kalkzementputz in der Qualitätsstufe 2 (Q 2).

Trockenbauwände werden fugen-, verspachtelt, Qualitätsstufe 3 (Q 3). Systembedingte Fugen werden nicht verschlossen.

Außer in den gefliesten Bereichen werden die Wandflächen ggfs. auch mit Malerflies und einem weiß deckenden Anstrich versehen.

Die Decken und Wände werden mit Putz- und Spachtelauftrag versehen und werden nach Gestaltungskonzept beschichtet. Die Deckenflächen und Treppenläufe werden unter- und stirnseitig nach Gestaltungskonzept beschichtet.

Die neuen Wand- und Deckenflächen sind malerfertig gespachtelt sowie weiss beschichtet.

Außenanlagen / Zuwegungen

Die Freiflächen werden geplant und entsprechend eingefasst, gepflastert und erstellt. Im Bereich von Grünflächen erfolgt ein Mutterbodenauftrag.

Ersatzpflanzungen werden ggfs. gemäß behördlichen Vorgaben ausgeführt. Die Zuwegungen und herzustellenden PKW Stellplätze werden mit Pflastersteinen in Pflastersplitt hergestellt.

Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste wird entsprechend sichergestellt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird nach Gestaltungskonzept des Eigentümers hergestellt.

Terrassen

Die Terrassen werden nach Stand der Technik gebaut und mit einem Steinbelag belegt.

Die in den Zeichnungen dargestellten Gartenanteile erhalten einen entsprechenden Rasenanteil und einen Strauch - oder Heckenabschluss.

Sonstiges

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Entwicklung und Planung. Änderungen aufgrund der Auflagen der Behörden, als auch Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter gleichwertiger Qualität, zulässig.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges und der Baubeschreibung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungs-vorschlag dar.

Um das Risiko zu vermeiden, Gewährleistungsrechte zu verlieren, sind bei technischen Einbauten die vom Hersteller geforderten Wartungen durchzuführen, die regelmäßig durch den Abschluss von Wartungsverträgen nachzuweisen sind. Dies gilt beispielsweise für Heizungsanlagen und Tiefgaragentoren.

Für Schäden, die aufgrund oder infolge fehlender oder mangelhafter Wartung, insbesondere unterlassener Wartungsanstriche entstehen, besteht kein Gewährleistungsanspruch.

Geräte und Bauteile welche bspw. einem Zyklischen Wartungsintervall unterliegen, mind.

Wartung der Dachflächen und Anschlüsse – 1 x jährlich.

Wartung von Fenstern und Türen – 1 x jährlich.

Heizungsanlage – 1 x jährlich.

Wartungsfugen/Acryl – und Silikonfugen – 1 x jährlich.

Der Neubau erfolgt unter Berücksichtigung der allgemein gültigen technischen Vorschriften sowie der statischen und brandschutztechnischen Erfordernisse.

Es wird darauf hingewiesen, dass elastische und plastische Fugen im Innenbereich Wartungsfugen sind, die durch den Käufer regelmäßig überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen.

Anstriche auf Fassadenbauteilen haben je nach Fassadenausrichtung unterschiedliche, Haltbarkeiten. Die Erneuerung der Anstriche ist bei üblicher Abnutzung nicht Sache des Verkäufers.

Evtl. Holzschutzanstriche im Außenbereich müssen je nach Witterung öfter gewartet/ nachgestrichen werden. Hier ist die Wartung/Nachstreichen nicht Sache des Verkäufers.

Holz ist ein Naturprodukt, so dass bei unterschiedlichen Temperaturen und Feuchtigkeitsgehalten der Luft, das Parkett durch schwinden und Quellen unterschiedliche Fugenbreiten aufweisen kann. Die Raumtemperatur soll zwischen 18° C und 24° C, die relative Luftfeuchtigkeit muss immer zwischen 40 % und 60

% liegen. Dies bedingt eine leistungsstarke Raumbefeuchtung während der Heizperiode.

Hierzu werden Kaltverdunster mit integrierter Entkeimung empfohlen. Eine Über- bzw. Unterschreitung der vorgenannten relativen Luftfeuchtigkeit und Temperatur wird aufgrund der natürlichen Quell- und Schwindeigenschaften von Holz zu sichtbaren strukturellen Schäden führen.

Abweichungen von den Baueingabeplänen bei der Werk- und Detailplanung, die sich als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine erheblichen Wertminderungen darstellen. Dies gilt insbesondere für Abweichungen aufgrund von behördlichen Auflagen.

Die Sichtbarkeit der Gehrungsstöße bei den Holzzargen ist nicht vermeidbar und stellt keinen Mangel dar, gleiches gilt für die Stoßfugen bei den Holzsockelleisten.

Durch stehendes Wasser auf den Balkonen /Terrassenbelägen kann es zu einem erhöhten Verschmutzungsgrad kommen, der jährlich Reinigungen bedingt.

Die ggfs. erforderlichen Zähler zur Heizkostenverteilung und die Zähler zur Wasserkostenverteilung gehören nicht zum Kaufgegenstand. Sie werden von der Eigentümergemeinschaft (WEG) gemietet.

Erfahrungsgemäß ist in den ersten beiden Jahren nach Bezugfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume und Flächen zu sorgen.

Alle Flächen außerhalb der Wohneinheiten werden nach Gestaltungskonzept und Wahl des Verkäufers ausgeführt.

Tatsächliche Flächenmaße, sonstige Maßangaben können von in den Plänen angegebenen Maßen abweichen.

Der Eigentümer ist bemüht, individuelle Ausstattungswünsche zu erfüllen, sofern sie technisch machbar, baurechtlich zulässig und die Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind. Die Wünsche müssen so rechtzeitig bemustert und beauftragt werden, dass der Baufortschritt nicht behindert wird. Anfallende Mehrkosten werden gesondert in Form einer abweichenden Sonderwunschvereinbarung berechnet.

Die Auswahl bestimmter Baumaterialien (z.B. Fliesen und Bodenbeläge) sind direkt beim Eigentümer vorzunehmen. Sofern dem Nutzer, Käufer ein Wahlrecht, insbesondere hinsichtlich bestimmter Baumaterialien eingeräumt ist, darf bei nicht rechtzeitiger Wahrnehmung der Eigentümer das Wahlrecht nach billigem Ermessen ausüben.

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf. Hierzu bedarf es einer Abstimmung mit der Bauleitung.

Zusätzliche Sonderwünsche können zu einer Bauzeitenverlängerung führen.

Individuellen Wünschen versucht der Eigentümer selbstverständlich gerne Rechnung zu tragen und attraktive Angebote zu unterbreiten.

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe der Einheiten möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase nur in Absprache zulässig.

Änderungen der Ausführung

Die beschriebene Ausführung setzt das Vorhandensein der bezeichneten Räume in den einzelnen Einheiten voraus. Sind bezeichnete Räume in den einzelnen Einheiten nicht vorhanden, so entfällt die bezeichnete Leistung. Änderungen von der vorgesehenen Ausführung oder Baubeschreibung und den Zeichnungen bleiben vorbehalten, sofern diese durch Anforderungen oder Auflagen der Behörden und/oder den Versorgungsträgern notwendig werden. Der Eigentümer behält sich das Recht vor, während der Bauphase bis zur Fertigstellung solche Änderungen vorzunehmen, die bei der Ausführung aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig und zweckmäßig erscheinen.

Gleiches gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten.

Ggf. wegfallende Leistungen verpflichten nicht zur Erstattung.

Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Badobjekte sind nur beispielhaft eingetragen und müssen ggf. aus technischen Gründen anders angeordnet werden.

Rohrverkleidungen durch Sockel und Abkastungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Fachingenieurplanung festgelegt und nach Erfordernis angelegt. Geflieste Sockelverkleidungen für Rohrleitungen sind je nach Lage der Sanitärobjekte möglich, ebenso wie ganzer oder teilweise abgehängter Deckenbereich, insbesondere in den Fluren, WC's und Bädern.

Die Verteilung der technisch erforderlichen Einrichtungen (Verteilung für Wärme, Strom, Wasser, Telefon und Kabel –sofern vorhanden-) auf die Räume erfolgt gemäß der Haustechnikplanung nach Absprache und Vorgabe der Versorgungsunternehmen. Der Haustechnikplaner wird in der Planungsphase benannt.

Eventuell auftretende Fugenrisse in Beton -, Mauerwerk – oder Gipsbauteilen und an dauerelastischen Fugen, bedingt durch die

Austrocknung oder Bewegung des Gebäudes, stellen keinen Mangel dar und fallen nicht unter die Gewährleistung.

Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen

Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte oder ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

Übergabe

Die Übergabe der Einheiten erfolgt in einem „besenreinen“, bei Teppichflächen im gereinigten, Zustand.

Haftungsvorbehalt

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung, einschließlich der Preisangaben, sind mit größter Genauigkeit formuliert worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Entscheidend und maßgebend sind ausschließlich die notariellen Unterlagen, die Ihnen vor dem Kauf übergeben werden. Veränderungen sind nicht vorgesehen.