BAUBESCHREIBUNG

Neubau Langbau

NEUE DOMÄNE

DOMIZIL ELTVILLE

SCHÖNER WOHNEN 60 PLUS

1. ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG 5

2. BAUKONSTRUKTION 6

2.1 BETON- UND MAUERWERKSKONSTRUKTIONEN 6
2.1.1 GRÜNDUNG 6
2.1.2 TRAGENDE WÄNDE, UNTERZÜGE UND STÜTZEN UNTERGESCHOSS UND GARTENGESCHOSS 6
2.1.3 TRAGENDE WÄNDE UND STÜTZEN AB DEM ERDGESCHOSS 6
2.1.4 NICHTTRAGENDE WÄNDE UND STÜTZEN 6
2.1.5 GESCHOSSDECKEN 6
2.1.6 BALKONE (KONSTRUKTION) 7
2.1.7 AUFZUGSSCHÄCHTE 7
2.1.8 TREPPEN UND TREPPENHÄUSER 7
2.1.9 DACHKONSTRUKTION 7
2.2 DÄCHER, DÄMMUNG, DACHABDICHTUNG, SPENGLERARBEITEN 7
2.2.1 DACHABDICHTUNG, WÄRMEDÄMMUNG 7
2.2.2 DACHAUSSTIEG 7
2.2.3 SPENGLERARBEITEN 8
2.3 METALLBAU, SCHLOSSERARBEITEN 8
2.3.1 GELÄNDER, UMWEHRUNGEN, HANDLÄUFE 8
2.3.2 SCHLIEßANLAGE 8
2.3.3 TÜREN VON KELLERN, TECHNIKRÄUMEN, SCHLEUSEN 8
2.3.4 BRIEFKÄSTEN UND KLINGELANLAGE 8
2.4 ENTWÄSSERUNG 9

3. FENSTER UND FASSADENBEKLEIDUNGEN 9

3.1 FENSTER, ROLLLÄDEN, FENSTERBÄNKE, EINGÄNGE 9
3.1.1 HAUSEINGÄNGE 9
3.1.2 FENSTER 9
3.1.3 KLAPPLÄDEN, ROLLLÄDEN UND VERDUNKELUNG 10
3.1.4 FENSTERBÄNKE AUßEN 10
3.1.5 FENSTERBÄNKE INNEN 10
3.2 FASSADENBEKLEIDUNG 10
3.2.1 FASSADE 10
3.2.3 WÄRMEDÄMMUNG MITTELS POROSIERTES HOCHLOCHZIEGELMAUERWERK UND - FASSADENDÄMMSTEIN 11

4. AUSBAU ALLGEMEIN 11

4.1 TREPPEN UND TREPPENHÄUSER 11
4.2 AUSBAU DES UNTERGESCHOSSES 11
4.2.1 BODENBESCHICHTUNG 12
4.2.2 BODENBELAG NEBENRÄUME GARTENGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS 12
4.2.3 TIEFGARAGE 12

5. AUSBAU DER WOHNUNGEN 12

5.1 TROCKENBAU, ESTRICH, FLIESEN, BODENBELÄGE **12**
5.1.1 TROCKENBAU 12
5.1.2 ESTRICH 13
5.1.3 FLIESEN 13
5.1.4 PARKETTBODENBELÄGE 13
5.2 MALER- UND TAPEZIERARBEITEN **14**
5.3 LICHTE RAUMHÖHE DER WOHNUNGEN **14**
5.4 WOHNUNGSTÜREN **15**
5.4.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN 15
5.4.2 ZIMMERTÜREN 15

6. HAUSTECHNIK ALLGEMEIN **15**

6.1 MASCHINELLE BE- UND ENTLÜFTUNG **15**
6.1.1 LÜFTUNG KELLER-, FAHRRAD-, MÜLL- UND TECHNIKRÄUME 15
6.1.2 LÜFTUNG WOHNUNGEN 15
6.2 HEIZUNGS- UND SANITÄRANLAGEN **16**
6.2.1 HEIZUNGSANLAGEN 16
6.2.2 SANITÄRANLAGEN 16
6.3 ELEKTROINSTALLATION **17**
6.3.1 GRUNDLAGEN 17
6.3.2 EINSPEISUNG, ZÄHLUNG 17
6.3.3 WOHNUNGSVERTEILER 17
6.3.4 KABEL UND LEITUNGEN 17
6.3.5 INSTALLATIONSGERÄTE 17
6.3.6 PARKPLÄTZE ELEKTROAUTOS 18
6.3.7 BELEUCHTUNGSANLAGEN 18
6.3.8 ALLGEMEINBEREICH UND ABSTELLRÄUME 18
6.3.9 INNENBELEUCHTUNG 18
6.3.10 AUßENBELEUCHTUNG 18
6.4 BLITZSCHUTZ- UND ERDUNGSANLAGEN **19**
6.4.1 ERDUNGSANLAGEN 19
6.4.2 BLITZSCHUTZANLAGE 19
6.4.3 AUFZUGSANLAGEN 19
6.4.4 PV-ANLAGE / PVT- ANLAGE 19
6.5 AUFZUGSANLAGEN UND GARAGENTOR **19**
6.5.1 AUFZUGSANLAGEN 19
6.5.2 TIEFGARAGENTOR 20

7. HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN **20**

7.1 HEIZUNGS- UND SANITÄRANLAGEN **20**
7.1.1 HEIZUNG 20
7.1.2 SANITÄRANLAGEN 20
7.1.3 AUSSTATTUNG BADEZIMMER, DUSCHBÄDER UND WCS 21
7.1.4 AUßENZAPFSTELLEN GÄRTEN, TERRASSEN 21
7.1.5 WASSERANSCHLÜSSE FÜR KÜCHENSPÜLEN, WASCH- UND SPÜLMASCHINEN 21
7.1.6 SONSTIGES 21
7.2 ELEKTROINSTALLATION UND MULTIMEDIAVERSORGUNG **22**

7.2.1 Elektroinstallationen 22
7.2.2 Multimediaversorgung 22
7.2.3 Rauchwarnmelder 23

8. TERRASSEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN 23

9. AUßENANLAGEN 23

Oberflächenbeläge, Befestigte Flächen 23
Ausstattung 23
Einfriedungen 24
Beleuchtung 24
Vegetations- / Grünflächen 24

10. ALLGEMEIN 24

10.1 Haftungsausschluss 24
10.2 Bemusterung 25
10.3 Sonderwünsche 25
10.4 Abweichungen, Änderungen 25
10.5 Schächte, Abkofferungen, Leitungen 25
10.6 Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzählerablesungen, Reinigung 25
10.7 Eintritt in laufende Verträge 26
10.8 Schallschutz 26
10.9 Energiestandard 29
10.10 Ausführungsnormen 29
10.11 Sonderkonstruktionen 30
10.12 Barrierefreiheit 30
10.13 Belichtung von Innenräumen 30
10.14 Fugen 30
10.15 Rissbildung 31
10.16 Abdichtung Bodenplatte und Kelleraußenwände 31
10.17 Mängel 31
10.18 Ausgeschlossene Leistungen 31
10.19 Dokumentationsunterlagen / Übergabe an Hausverwaltung 32

1. Allgemeine Baubeschreibung

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 49 Wohnungen, zwei Gästeapartments und eine Tiefgarage. Die Wohnungen sind nach dem Konzept 60+ gestaltet und werden als Seniorenwohnungen geplant und beantragt. Aus dem Begriff „Konzept 60+“ und der „Seniorenwohnung“ folgt keine eigenständige Bau-Soll-Definition. Das diesbezügliche Bausoll ergibt sich aus den konkreten Beschreibungen zur Barrierefreiheit und den Nutzungszwecken und deren Beschränkungen in Ziffer 4 der Gemeinschaftsordnung. Zum Projekt gehört eine denkmalgeschützte Turnhalle, die im Osten an das Gebäude anschließt. Sie ist nicht Teil dieser Baubeschreibung, beinhaltet jedoch weitere Wohnungen der zuvor gennannten Wohnform und Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Eigentümergemeinschaft.

Das Gebäude ist gemäß HBO in die Gebäudeklasse 4 einzustufen. Die Nutzfläche der Garage beträgt weniger als 1.000 m², weshalb die Garage als sog. „Mittelgarage“ gilt. Das Gebäude umfasst 4 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss in seiner konkreten Gestalt ebenfalls als Vollgeschoss bewertet wird.

Der Baukörper öffnet sich mit 3 Höfen kammförmig nach Westen und wird im Inneren in drei Häuser unterteilt. In den Häusern A, B und C werden über je eine Treppe und einen Aufzug die Tiefgarage bis zum Dachgeschoss erreicht.

Aufgrund des vorhandenen, natürlichen Gefälles des Grundstücks und mit Hilfe von vertieften Atriumgärten kann nach Westen ein Souterraingeschoss – das Gartengeschoss – ausgebildet werden.
Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Südfassade im Bereich des zweigeschossigen Zwischenbaus, der den Neubau mit der ehemaligen Turnhalle verbindet. Die Tiefgarage ist gemäß der hessischen Garagenverordnung geplant, sie bietet Platz für voraussichtlich insgesamt 33 PKW-Stellplätze – davon werden 2 Stellplätze als Behindertenparkplätze geplant. Die Rampe wird aufgrund der Einordnung als Mittelgarage einspurig vorgesehen. Von der Tiefgarage werden die drei Müllräume der Häuser A-C erschlossen. Die Abfallbehälter werden an den jeweiligen Abholtagen über die Rampe vom Hausmeister bis zum Aufstellplatz an der Schwalbacher Straße gefahren.

Weiterhin befinden sich im Untergeschoss Abstellräume sowie die notwendigen Technikräume. Es ist geplant, über die Tiefgarage fußläufig in die zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Großgarage auf dem westlichen Nachbargrundstück zu gelangen und aus dem Untergeschoss den historischen Gewölbekeller des benachbarten Kopfbaus barrierefrei zu erschließen.

Im Gartengeschoss befinden sich nach Süden und zu den Atriumgärten ausgerichtete Wohnungen und Gästeappartements zur Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft. Zudem befindet sich neben der Tiefgarageneinfahrt im Süden noch der von außen erreichbare Fahrradraum. Weitere Abstellräume, die den Wohnungen zugeordnet sind, befinden sich im Gartengeschoss. Auf dieser Ebene sind die Häuser A-C miteinander verbunden.
Sämtliche Wohnungen verfügen entweder über einen Balkon, eine Loggia, eine Dachterrasse

oder eine Terrasse auf einem privaten Hochparterregarten oder im Atriumgarten.

Alle Wohnungen sind bezüglich der Barrierefreiheit gemäß den Anforderungen der HBO geplant und können barrierefrei erschlossen werden. Die gemäß der HBO geforderte Anzahl von barrierefreien Wohnungen wird hergestellt.
Die Gemeinschaftsflächen werden gemäß Vorgaben des Architekten befestigt bzw. gärtnerisch angelegt.

2. Baukonstruktion

2.1 Beton- und Mauerwerkskonstruktionen

2.1.1 Gründung

Es wird frostsicher auf tragfähigem Untergrund gegründet. Güte und Abmessungen der Bodenplatte erfolgen nach statischen Erfordernissen. In den Bereichen der Garage, der Technikräume sowie den Schleusen und den Treppenräumen liegt eine Bodenplatte in WU-Beton, Nutzungsklasse B (Feuchtstellen im Bereich von Trennrissen, Sollrissquerschnitten und Fugen sowie feuchte Flecken auf luftseitiger Bauteiloberfläche sind zulässig, jedoch keine Wasseransammlungen auf der wasserabgewandten Bauteiloberfläche).

2.1.2 Tragende Wände, Unterzüge und Stützen Untergeschoss und Gartengeschoss

Alle Außenwände des Untergeschosses werden als Stahlbetonwände hergestellt. Die Ausführung der Innenwände erfolgt aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen. Die Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Die erdberührenden Außenwände des Gartengeschosses werden in Stahlbeton ausgebildet. Im Bereich der Atriumgärten werden die Außenwände aus Poroton-Mauerwerk hergestellt. Die Ausführung der Innenwände und Fassadenstützen erfolgt aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen.

2.1.3 Tragende Wände und Stützen ab dem Erdgeschoss

Diese werden aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Poroton-Mauerwerk, gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

2.1.4 Nichttragende Wände und Stützen

Nichttragende Wände werden in Trockenbau oder Mauerwerk gemäß schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen erstellt.

2.1.5 Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Decke unter dem Gartengeschoss wird gemäß dem Wärmeschutznachweis und den Anforderungen des Brandschutzes gedämmt.

2.1.6 Balkone (Konstruktion)

Ein Großteil der Balkone wird als vorgestellte Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Tragplatte besteht aus einer mineralischen Verbundplatte mit einer Oberflächenfärbung gem. Bemusterung Architekt. Die übrigen auskragenden Balkone werden ebenfalls als Stahl- oder als Stahlbetonkonstruktionen hergestellt. Ihre Stärke entspricht den statischen Erfordernissen mit thermischer Trennung zur Geschossdecke. Sichtbare Betonflächen werden entweder gestrichen oder gespachtelt und gestrichen oder verputzt und gestrichen.

2.1.7 Aufzugsschächte

Die Schachtwände für die Personenaufzüge werden aus Stahlbeton (einschalig) gefertigt, Stärke gemäß statischen, schall- und brandschutztechnischen Erfordernissen.

2.1.8 Treppen und Treppenhäuser

Die Treppenläufe werden als Treppen aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton mit schalltechnischer Abtrennung ausgeführt. Die Untersichten der Treppen in den Treppenhäusern werden vom Gartengeschoss bis zum Dachgeschoss. entweder gestrichen oder gespachtelt und gestrichen oder verputzt und gestrichen.

2.1.9 Dachkonstruktion

Der Neubau erhält ein Mansarddach und in den Bereichen der westlichen Anbauten Satteldächer. Beide Dachformen als Holzkonstruktion nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.

2.2 Dächer, Dämmung, Dachabdichtung, Spenglerarbeiten

Das Gebäude erhält im süd-west verlaufenden Bereich ein Mansarddach und auf den vier nach Westen ausgerichteten Anbauten jeweils ein Satteldach als Holzkonstruktion mit einer Schieferdeckung. In Bereichen, deren Dachneigung keine Schieferdeckung zulassen, wird eine Stehfalzdeckung gewählt. Die Dachabdichtung verläuft oberhalb der Aufdachdämmung.

2.2.1 Dachabdichtung, Wärmedämmung

Alle Dachbereiche werden mit einer Zwischensparrendämmung und oder einer Aufdachdämmung, deren Stärke den statischen, schallschutz- und wärmedämmtechnischen Erfordernissen entspricht, ausgeführt. Dachterrassen erhalten eine oberseitige Dämmung mit Gefälledämmung oberhalb der Stahlbetondecke gemäß den wärmedämmtechnischen Erfordernissen.

2.2.2 Dachausstieg

In einem Treppenhaus der Hausnummer 62 oder 62 b wird ein Dachausstieg vorgesehen.

2.2.3 Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung wird entsprechend den geltenden Richtlinien ausgeführt. Außen geführte Dachrinnen und Fallrohre werden verzinkt ausgeführt.

2.3 Metallbau, Schlosserarbeiten

2.3.1 Geländer, Umwehrungen, Handläufe

Die Treppengeländer, Handläufe und Umwehrungen werden als Stahlkonstruktion ausgeführt. Oberflächen nach Wahl des Architekten.

Die Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer werden mit einer Brüstung als Stabgeländer oder in massiver Brüstung errichtet. Oberflächen nach Wahl des Architekten.

Anstriche auf Metallbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, sowie auch der Erneuerung / Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

2.3.2 Schließanlage

Die Schließanlage beinhaltet mindestens die Hauseingangstür, die Wohnungseingangstür, Kellerflurtüren sowie die Müllraumtür.

2.3.3 Türen von Kellern, Technikräumen, Schleusen

Die Türen zu Kellerfluren, Technikräumen und Schleusen werden als Stahlblechtüren mit Stahlzargen, grundiert oder lackiert, ausgeführt; Farbe nach Wahl des Architekten. Türschließer nach brandschutztechnischem Erfordernis. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Anforderungen an den Brandschutz gemäß Brandschutznachweis. Die Abtrennung zwischen einzelnen Abstellräumen erfolgt mittels nicht raumhoher Trennwandsysteme. Die Vorhängeschlösser der Türen, der den Wohnungen zugehörigen Kellerabstellräumen, werden nicht durch den Verkäufer gestellt.

Türen für die Allgemeinbereiche (Kellerflurtüren, Fahrradabstellräume, Schleusen) erhalten elektrisch betriebene Türöffnungen oder Freilauftürschließungen.

2.3.4 Briefkästen und Klingelanlage

Die Briefkastenanlage wird nach Planung des Architekten angeordnet; Details und Oberfläche nach Wahl des Architekten.

Die Klingelanlage wird nach Planung des Architekten im Eingangsbereich angeordnet. Die Klingelanlage erhält eine Kamera; Details und Oberfläche der gesamten Anlage nach Wahl des Architekten.

Die Wohnungen erhalten vor der Wohnungseingangstür treppenhausseitig jeweils eine Klingel.

2.4 Entwässerung

Die Regenfallleitungen verlaufen auf der Fassade und werden gesammelt und teilweise über Rigolen zur Versickerung zugeführt oder, sofern technisch notwendig, in den Mischkanal eingeleitet.

Anfallendes Schleppwasser in der Garage wird über Verdunstungsrinnen aufgefangen (Pfützenbildung ist möglich und stellt keinen Mangel dar).

3. Fenster und Fassadenbekleidungen

3.1 Fenster, Rollläden, Fensterbänke, Eingänge

3.1.1 Hauseingänge

Die Haustüren erhalten von außen einen Knauf und sind von innen ohne Schlüssel gemäß Brandschutzkonzept zu öffnen; Material und Oberflächen der gesamten Türanlage nach Wahl des Architekten.

Innenseitig der Hauseingänge liegt jeweils eine Sauberlaufmatte.

Die Haustüren sind schwellenfrei. Um eine ordnungsgemäße Funktion bei Regenereignissen sicherzustellen, sind die Schwellen frei von Verschmutzungen jeglicher Art zu halten.

3.1.2 Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Holzfenster; Farbe innen und außenseitig weiß, bzw. nach Wahl des Architekten, mit Wärmeschutzverglasung gemäß Schall- und Wärmeschutznachweis ausgeführt. Zweiflügelige Fenster erhalten einen Dreh- und einen Drehkippbeschlag. Einflügelige Fenster erhalten einen Drehkippbeschlag; mehrflügelige Fenster erhalten in der Regel einen Drehkippbeschlag, und im Bereich von Loggien und Balkonen können auch Festverglasungen zur Ausführung kommen. Bei Fenstern mit Kämpfern erhält das Kämpferfenster einen Drehkippbeschlag.

Beschläge: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig

Aufgrund entsprechender Grundrisskonfigurationen kann der Aufschlagwinkel der Fenster- und Fenstertürflügel teilweise keine 90° erreichen.

Bodentiefe Fenster erhalten nach Erfordernis eine Absturzsicherung aus Glas oder Flachstahl; Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Ausführung der Treppenhausfenster erfolgt ohne Sonnenschutz bzw. Verdunkelung; Farbe nach Wahl des Architekten.

Anstriche auf Holzbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, sowie die Erneuerung / Bearbeitung in üblichen turnusmäßigen Abständen.

3.1.3 Klappläden, Rollläden und Verdunkelung

Teilweise erhalten die Fenster der Wohnungen manuell oder teilweise elektrisch betriebene Klappläden (Aluminium oder Holz, Farbe nach Wahl des Architekten). Die genaue Ausführung der Klappläden ist im jeweiligen Wohnungsgrundriss als Anlage zum Kaufvertrag beschrieben. Aus baukonstruktiven Gründen kann eine komplette Verdunkelung durch die Klappläden oder Rollläden nicht gewährleistet werden. Fenster von Aufenthaltsräumen ohne Klappläden erhalten Rollläden oder innenliegende Verdunkelungsmöglichkeiten. Die genaue Ausführung ist im jeweiligen Wohnungsgrundriss als Anlage zum Kaufvertrag beschrieben.

Die Position der Taster zur Ansteuerung der Klappläden oder Rollläden ist den Elektroplänen zu entnehmen.

3.1.4 Fensterbänke außen

Die Fensterbänke werden aus Aluminium oder aus mineralischem Material hergestellt; Farbe nach Wahl des Architekten.

3.1.5 Fensterbänke innen

Die Fensterbänke werden aus MDF (Holzfaserplatte) in Weiß oder einem Laminatwerkstoff (z. B. WERZALIT) mit weißer Oberfläche ausgeführt.

3.2 Fassadenbekleidung

3.2.1 Fassade

Der Sockelbereich erhält einen Sockelputz mit Ausführung gemäß Planung Architektur. Stahlbetonaußenwände erhalten einen vorgesetzten, mineralischen Dämmziegel und eine Kerndämmung aus Mineralwolle. Die Dämmstärken erfolgen gemäß den wärmedämmtechnischen Erfordernissen. Porosiertes Hochlochziegelmauerwerk und Wände mit Fassadendämmstein erhalten ein Außenputzsystem; Farbe nach Wahl des Architekten.

Rissbildungen im Putz der Fassade können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften nicht ausgeschlossen werden und stellen keinen Mangel dar.

Durch Niederschlag kann es zu Laufspuren an der Fassade kommen, dies stellt keinen Mangel dar.

Teilweise erhalten die Fenster farblich abgesetzte und vorgesetzte Faschen, die sich von der Putzstruktur abheben.

Ausführung der Fassade gemäß des Gestaltungs- und Farbkonzeptes des Architekten.

Anstriche auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind – z. B. Außenfassade, bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege sowie auch der Erneuerung / Bearbeitung in üblichen turnusmäßigen Abständen.

3.2.2 Attikaabdeckungen

Die Abdeckungen von Attiken, Balkonbrüstungen und Dachterrassenbrüstungen werden mit Dachrandprofilen (Alu Natur) oder Abdeckblechen aus pulverbeschichtetem Aluminium oder Titanzink oder gestrichen / lackiert hergestellt. Oberflächenart und Farbe nach Wahl des Architekten.

3.2.3 Wärmedämmung mittels porosiertes Hochlochziegelmauerwerk und -Fassadendämmstein

Die Wärmedämmung wird überwiegend mittels porosiertem Hochlochziegelmauerwerk bzw. eines Fassadendämmsteins mit zusätzlicher Kerndämmung gemäß den bauphysikalischen, statischen und brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

In den Bereichen im Garten- und Untergeschoss mit direktem Erdanschluss, werden die Stahlbetonaußenwände mit einer Perimeterdämmung versehen.

4. Ausbau allgemein

4.1 Treppen und Treppenhäuser

Als Bodenbelag und Sockelmaterial in den Treppenräumen ab Treppenlauf UG bis DG und in den Hauseingangsbereichen wird Naturstein, nach den Wahl des Bauherrn, eingesetzt. Die Treppenräume im UG erhält keinen Bodenbelag, hier erfolgt ein staubbindender Anstrich oder eine Beschichtung gem. Anforderung.

Die Unterseiten der Treppen und Podeste werden in sichtbaren Bereichen ggf. gespachtelt und gestrichen oder erhalten nur einen Anstrich. Die Wände und Decken der Treppenräume und Hauseingangsbereiche werden gegebenenfalls gespachtelt und gestrichen oder erhalten nur einen Anstrich; ggf. erhalten Teilbereiche einen farbigen Anstrich nach Wahl des Architekten.

4.2 Ausbau des Untergeschosses

Die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume werden untereinander mit verzinkten Stahllamellen bzw. Gittern in Höhe von ca. 2,00 m voneinander abgetrennt, soweit sie nicht aufgrund statischer oder anderer baulicher Anforderungen durch massive Wände abgetrennt werden müssen. In den Abstellräumen der Wohnungen können Absperrvorrichtungen, Leitungen und Kabeltrassen montiert sein, diese müssen für Techniker zugänglich gehalten werden.

4.2.1 Bodenbeschichtung

Der Garagenboden erhält eine Beschichtung mit Markierung der Stellplätze sowie Fluchtwegmarkierungen gemäß der Baugenehmigung und der Fachplanung. Aufgehende Bauteile innerhalb der Garage erhalten zum Schutz im Sockelbereich eine Beschichtung bzw. einen Anstrich. Für die Beschichtung ist eine jährliche Prüfung und Wartung erforderlich.
Die aufgehenden Bauteile innerhalb der Garage erhalten zum Schutz im Sockelbereich eine Beschichtung.

4.2.2 Bodenbelag Nebenräume, Gartengeschoss und Untergeschoss

Alle Nebenräume im Gartengeschoss und Untergeschoss (Kellerräume, Kellerabstellräume, Flure, Technikräume, Hausmeisterraum, Schleusen) erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelanstrich.

4.2.3 Tiefgarage

Die Tiefgarage wird mit einem Nullgefälle ausgeführt. Pfützenbildung ist möglich und stellt somit keinen Mangel dar. In Randbereichen erfolgt die Leitungsführung der Haustechnik. Hier ist es in Teilbereichen an den Wänden möglich, dass Leitungen unterhalb von 2,00 m geführt werden.

5. Ausbau der Wohnungen

5.1 Trockenbau, Estrich, Fliesen, Bodenbeläge

5.1.1 Trockenbau

Nichttragende Wände, Vorwände und ggf. Schächte werden als Ständerwandkonstruktion ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes.

Im Bereich der Küchenwände werden entsprechend der Grundrissplanung Verstärkungen zum Anbringen von Hängeschränken vorgesehen. Die Befestigungsmittel von Lasten an diesen Wänden sind entsprechend dem Untergrund vom Käufer zu wählen.

Es werden abgehängte Decken bzw. Verkofferungen vorgesehen, wo es aus technischen Gründen wegen Leitungsverzug, Lüftungssystem etc. erforderlich ist. Die lichte Raumhöhe kann je nach Bereich der abgehängten Decken und Verkofferungen variieren.

Deckel und Deckelrahmen von Verteilerkästen werden nicht mit Trockenbau verkleidet.

In Bereichen von Wänden, Decken und Schächten sind teilweise Revisionsöffnungen für die Wartung der Haustechnik erforderlich. Diese sind zu Revisionszwecken entsprechend freizuhalten, und dem Fachpersonal ist Zugang zu gewähren.

Baukonstruktiv notwendige Fugen im Übergang von verschiedenen Materialien (z. B. Beton / Mauerwerk zu Trockenbau) stellen keinen Mangel dar.

5.1.2 Estrich

In den Wohnungen wird ein Heizestrich auf einer Wärme- / Trittschalldämmung eingebaut.

5.1.3 Fliesen

Als Standard für die Böden der Badezimmer, Duschbäder, WC-Räume und Hauswirtschaftsräume werden großformatige Fliesen eingesetzt (Format ca. 60 x 60 cm, Fabrikat: Agrob Bruchtal, Serie: Stories, Farbe gemäß Bemusterung). Als Standard für die Wände der Badezimmer und WCs werden großformatige Fliesen verwendet (Format ca. 30 x 60 cm, Fabrikat: Agrob Bruchtal, Serie: Stories, Farbe gemäß Bemusterung). In Badezimmern und Duschbädern wird im Bereich von Duschen deckenhoch bzw. bis Unterkante der Abhangdecke gefliest.

Im Bereich der übrigen Sanitärobjekte sowie im Bereich der Sanitärobjekte in den WC-Räumen wird ca. 1,20 m hoch gefliest. Die verbleibenden Wandflächen erhalten einen Fliesensockel (aus der Fliese geschnitten), darüber einen Anstrich in gebrochenem weiß. An vertikalen und horizontalen 90°-Stößen (Außenecken) werden Systemprofile (Aluminium oder Edelstahl nach Wahl des Bauherrn) eingebaut. Die Oberkanten und Außenkanten der Fliesen sowie die Oberkante der Fliesensockel erhalten keine Profile, sondern werden mit der Wandfarbe gestrichen.

Der Listenmaterialpreis für die Wandfliesen beträgt ohne Verlegung ca. 60 Euro/m² zzgl. MwSt., bei der Auswahl von Fliesen außerhalb der Bemusterung wird ein Betrag von 45 Euro/m² zzgl. MwSt. gutgeschrieben. Die gewählten Fliesen werden zum Listenpreis des Herstellers abgerechnet. Bei größeren Formaten für Fliesen erhöht sich der Verlegepreis.

Der Listenmaterialpreis für die Bodenfliesen beträgt ohne Verlegung ca. 55 Euro/m² zzgl. MwSt., bei der Auswahl von Fliesen außerhalb der Bemusterung wird ein Betrag von 35 Euro/m² zzgl. MwSt. gutgeschrieben. Die gewählten Fliesen werden zum Listenpreis des Herstellers abgerechnet. Bei größeren Formaten der Fliesen erhöht sich der Verlegepreis.

Die Abdichtungskonzepte der Bäder sehen vor, dass für die Duschen Duschabtrennungen bzw. bei barrierefreien Wohnungen Duschvorhänge notwendig sind. Diese sind vom jeweiligen Erwerber zu erbringen. Die Bodenflächen erhalten eine Abdichtung gemäß Wassereinwirkklasse W2-I (Flächen mit häufiger Einwirkung aus Spritzwasser und / oder Brauchwasser). Im Bereich ohne Wandabdichtung wird die Bodenabdichtung an den Wandflächen ca. 5 cm hoch geführt.

5.1.4 Parkettbodenbeläge

Sämtliche Räume und Flure (mit Ausnahme der Sanitär- und Hauswirtschaftsräume) erhalten ein ca. 10 mm starkes Fertigparkett (Mehrschicht; Material Eiche), das für Fußbodenheizung geeignet ist (Sortierung gemäß Bemusterung durch den Bauträger; Oberfläche werkseitig lackiert / versiegelt).

Zwischen verschiedenen Heizkreisen oder bei sehr großen Räumen kann eine Fuge in Estrich und Parkett erforderlich werden. Bei Übergängen von Parkett zu Parkett wird, wenn erforderlich, ein Korkstreifen eingebaut, bei Übergängen von Parkett zu Fliesen werden Abschlussschienen ausgeführt.

Der Listenmaterialpreis für das Parkett beträgt ohne Verlegung ca. 55 Euro/m² zzgl. MwSt., bei der Auswahl eines anderen Bodenbelages wird ein Betrag von 30 Euro/m² zzgl. MwSt. gutgeschrieben. Die Abrechnung des gewählten Bodenbelages erfolgt zum Listenpreis des Herstellers.

Die Parkettflächen werden mit einem umlaufenden Wandsockel (Sockelleiste) rechteckig ca. 2 x 2 cm aus Holz oder MDF versehen; Farbe nach Wahl des Architekten.

Zwischen Parkett und Sockelleiste sowie Sockelleiste und Wand kann konstruktionsbedingt ein Spalt auftreten, der jedoch keinen Mangel darstellt.

Im Bereich der Aufstellfläche der Küche kommen keine Sockelleisten zur Ausführung.

5.2 Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Trockenbauwände in den Wohnungen (mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume) werden mit Malervlies (Vliestapete mit Trägermaterial aus Zellulose und oder Textilfasern) versehen und in weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt. Stahlbeton-Mauerwerkswände in den Wohnungen werden verputzt oder gespachtelt Q3 und werden in weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt.

Die Decken werden, soweit erforderlich, verputzt oder gespachtelt und gestrichen bzw. gespritzt. Farbe: Weiß.

In den Dachgeschosswohnungen werden Trockenbau-, Mauerwerks- und Stahlbetonwände sowie die mit Malervlies (Vliestapete mit Trägermaterial aus Zellulose und oder Textilfasern) versehenen Flächen in weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gespritzt. Ausgenommen sind geflieste Bereiche der Bäder, WCs und Hauswirtschaftsräume.

5.3 Lichte Raumhöhe der Wohnungen

In den Wohnungen der Regelgeschosse beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,80 m bzw. im Dachgeschoss ca. 2,03 bis 4,35 m. Alle Maße verstehen sich im Rahmen der üblichen Bautoleranzen.

Die lichte Raumhöhe in Bereichen mit abgehängten Decken oder Deckenabkofferungen ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.

5.4 Wohnungstüren

5.4.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren verfügen über eine außenseitige Oberfläche nach Farbwahl des Architekten; wohnungsinnenseitig in weiß. Die Ausführung erfüllt die Anforderungen des Schall-, Wärme- und Brandschutznachweises. Die Wohnungseingangstüren werden entsprechen der Widerstandsklasse RC2 mit einem Spion, einer 3-fach-Verriegelung, einem Schall-Ex (Bodendichtschiene) und einem Profilzylinder auf Schließanlage ausgeführt. Beschläge: FSB Titoff 06 1043, Edelstahl poliert.

Das Maß der Wohnungseingangstüren, gemessen ab Fertigfußboden, beträgt (Breite x Höhe) ca. 1,01 x ca. 2,26 m (Rohbaumaß).

Die Anmerkungen Kapitel Allgemein / Schallschutz sind zu beachten!

5.4.2 Zimmertüren

Die Innentüren der Wohnbereiche werden als Röhrenspaneinlagetüren mit Türunterschnitt für Nachströmung und zugehöriger Umfassungszarge mit Oberfläche weiß ausgeführt. Beschläge: Hoppe, Amsterdam.

Die Rohbauhöhe der Innentüren beträgt, gemessen ab Fertigfußboden, ca. 2,13 m. Die Rohbaubreite der Innentüren ist unterschiedlich gemäß der Planung des Architekten.

Zwischen Zarge und Wand sowie Zarge und Fußboden kann konstruktionsbedingt ein Spalt auftreten, der jedoch keinen Mangel darstellt.

Aufgrund von Türunterschnitten für die notwendige Querlüftung ist mit einer Beeinträchtigung der Verdunkelung sowie des Schallschutzes der Zimmer zu rechnen.

6. Haustechnik allgemein

6.1 Maschinelle Be- und Entlüftung

6.1.1 Lüftung Keller-, Fahrrad-, Müll- und Technikräume

Die Keller-, Fahrrad-, Müll- und Technikräume erhalten, soweit erforderlich, eine Be- / Entlüftung.

6.1.2 Lüftung Wohnungen

Um der aktuellen Norm gerecht zu werden, müssen innenliegende Räume (WC, HWR, etc.) entlüftet werden.
Hierzu sind in Bädern und WCs Abluftventilatoren vorgesehen, welche die Abluft über Abluftrohre und Einzelraumventilatoren über Dach fortführen. Sämtliche installierten

Abluftventilatoren fördern dabei den nach Planung erforderlichen Volumenstrom (je nach Einbauort konstant bzw. bedarfsgeführt).
Zur Abführung von Abluft aus den Räumen ist eine kontrollierte Nachströmung von Zuluft mittels Zuluftelementen in der Fassade oder den Fensterelementen notwendig.
Eine Durchlüftung der Wohnungen von den „Zulufträumen“ zu den „Abluftträumen“ wird durch Nachströmöffnungen (Türunterschnitte) umgesetzt.
Der geforderte Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz wird mit dem geplanten Anlagenaufbau erreicht.
Trotz der vorhandenen Wohnraumbelüftung kann es notwendig sein, eine mehrmals tägliche zusätzliche Stoßlüftung über die Fenster durchzuführen, dies hängt maßgeblich vom nutzerspezifischen Verhalten, Art der Nutzung und den Witterungsverhältnissen ab.
Vertikale Deckendurchdringungen erhalten gemäß Brandschutzkonzept wartungsfreie Deckenschotts gegen Feuerübertragung.

6.2 Heizungs- und Sanitäranlagen

6.2.1 Heizungsanlagen

Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels einer Geothermieanlage, gegebenfalls unterstützt durch PVT-Module (Photo-Voltaik-Thermie). Dazu werden in der Außenanlage oder unter der Bodenplatte Erdsonden vorgesehen und im Kellergeschoss entsprechende Wärmepumpen installiert, welche mit Hilfe der Erdsonden Wärme aus dem Erdreich entziehen. Die Wohnungen erhalten jeweils eine Wohnungsstation, in der die Wärme- und Wasserzählung sowie die Warmwasserbereitung dezentral stattfindet.

Alternativ erfolgt die Wärmeversorgung über Luftwärmepumpen in Verbindung mit PVT-Modulen (Photo-Voltaik-Thermie).

Die Verlegung sämtlicher Leitungen in der Tiefgarage erfolgt auf der Wand oder unter der Decke. Diese Leitungen können auch durch private Kellerabstellräume geführt werden. Zur Verbindung vom Neubau zur ehemaligen Turnhalle werden spezielle Erdleitungen eingesetzt.

6.2.2 Sanitäranlagen

Die Trinkwasserübergabe erfolgt im Technikraum im Untergeschoss, in dem sich die Hauptabsperreinrichtung sowie die Erfassung des gesamten Verbrauchs der Gebäudeeinheiten befinden. Sollte eine Druckerhöhungsanlage notwendig sein, wird diese im Technikraum aufgestellt. Ebenfalls wird dort die zentrale Enthärtungsanlage angeordnet.

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den aus der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und, falls erforderlich, gedämmt bzw. mit einer elektrischen Begleitheizung versehen. Die Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoff- bzw. Stahlgussrohren. Die Verteil- und Steigleitungen Kaltwasser werden in Edelstahl ausgeführt, ab der Wohnungsstation erfolgt die Installation in Mehrschichtverbundrohr.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen in der Tiefgarage erfolgt auf der Wand oder unter der Decke. Diese Leitungen können auch durch private Kellerabstellräume geführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird unterhalb der Tiefgaragendecke zusammengeführt und ab Gebäudeaustritt mittels Grundleitungen an das öffentliche Netz übergeben. Zusätzlich wird in einem Technikraum eine Aufsatzhebeanlage für ein Ausgusswaschbecken installiert.

6.3 Elektroinstallation

6.3.1 Grundlagen

Der Ausstattungswert der Elektroinstallationen (Anzahl der Schalter, Steckdosen etc.) entspricht nicht dem in der RAL-RG 678 festgelegten Ausstattungswert. Die Ausstattung ist den Elektroinstallationsplänen zu entnehmen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Elektroinstallationen dem Grundriss der Wohnungen entsprechend geplant wurden und nicht der DIN 18015 entsprechen.

6.3.2 Einspeisung, Zählung

Die Elektroversorgung durch den Energieversorger Syna GmbH erfolgt durch das Niederspannungsnetz. Der Neubau und die ehem. Turnhalle (Bestandsgebäude) werden über einen gemeinsamen Hausanschluss aus dem Niederspannungsnetz versorgt.

Die Hauseinführung erfolgt im Hausanschlussraum ELT in dem Bestandsgebäude.

Jede Wohnung erhält eine separate Verbrauchserfassung, an der die Wohnungsverteilungen angeschlossen sind.

6.3.3 Wohnungsverteiler

Die Unterverteilungen befinden sich im Wohnungsflur oder in dem Abstellraum. Zusätzlich zu den Unterverteilungen erhalten die Wohnungen jeweils einen Multimediaverteiler. Diese beiden Verteilungen sind in der Regel mittig oberhalb des Heizkreisverteilers (Ausnahmen siehe Grundrisspläne).

6.3.4 Kabel und Leitungen

Für die Verlegung der Leitungen von der Versorgung im UG bis zu den Verbrauchern im Haus werden entlang der Tiefgarage Kabeltrassen installiert. Bei noch nicht vorhersehbaren Kreuzungspunkten können Einschränkungen in der lichten Höhe entstehen. Aufputz-Installationen sind nur in der Tiefgarage, inkl. der Schleusen, den Kellerabstell-, Fahrrad-, Technik- und Nebenräumen im Untergeschoss vorgesehen.

6.3.5 Installationsgeräte

Alle Schalter und Steckdosen werden in den Wohnungen standardgemäß im Schalterprogramm Gira E2 oder gleichwertig in weiß, ausgeführt. Alle Rollläden und elektrische Klappläden sind einzeln zu bedienen. Es ist keine Automatik- oder Zentralfunktion vorgesehen. Auf jedem Balkon bzw. jeder Terrasse befindet sich eine Schuko-Steckdose, Auf- oder Unterputz mit Klappdeckel.

Sollten sich Lüfter in der Küche befinden, werden diese über einen zusätzlichen Kontrollschalter an- und ausgeschaltet. Die Positionen sind den Grundrissplänen zu entnehmen.

6.3.6 Parkplätze Elektroautos

Bestimmte Parkplätze können als Sonderwunsch mit einer Ladesteckdose für Elektroautos nachgerüstet werden. Aufgrund der begrenzten Leistung des Elektroanschlusses können nur mittels dynamischen Lastmanagement Ladesteckdosen vorgesehen werden. Der Anschluss ist am jeweiligen Wohnungszähler herzustellen.

6.3.7 Beleuchtungsanlagen

Alle Leuchten im und um das Gebäude herum werden in LED-Technik ausgeführt. Sicherheits- und Fluchtweg-Piktogramm-Leuchten werden gemäß den Anforderungen des Brandschutzgutachters und der Baugenehmigung installiert.

6.3.8 Allgemeinbereich und Abstellräume

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt nach Erfordernis und wird über Bewegungsmelder geregelt. Die mietereigenen Abstellräume erhalten eine LED-Anbauleuchte (Schiffsarmatur) mit Ausschalter und Schuko-Steckdose. Die Verbrauchserfassung der Abstellräume der Eigentümer findet über die entsprechenden Wohnungszähler statt.

Flur und Technikräume erhalten Leuchten und Schuko-Steckdosen gemäß Elektroplanung. Die Treppenhäuser erhalten Wand- und / oder Deckenaufbauleuchten, die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Innerhalb der Flure befinden sich keine Steckdosen, Leuchten: RZB - Flat Polymero Kreis oder gleichwertig.

In den Technikräumen: Steckdosen Aufputz: Ocean IP44 oder gleichwertig, Leuchten: RZB - Planox ECO oder gleichwertig.

Kellerräume, welche dem denkmalgeschütztes ehem. Verwaltungsgebäude auf dem Nachbargrundstück zugeordnet sind, erhalten keine zusätzliche Steckdose. Diese Kellerräume sind gemeinsam auf einen eigenen Zähler im Neubau aufgelegt.

6.3.9 Innenbeleuchtung

Für die Innenbeleuchtung werden in den Wohnungen Deckenauslässe vorgesehen. Eine Dimmung ist nicht vorgesehen. Innerhalb der Bäder wird zusätzlich zum Deckenauslass ein Wandauslass mittig über dem Waschbecken angeordnet.

6.3.10 Außenbeleuchtung

Außenleuchten werden entsprechend den Erfordernissen an den Hauseingängen, der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, erdgeschossig entlang der ehemaligen Laderampe im Süden, dem Zugang zum Fahrradraum und den Außenanlagen im Bereich des Haupterschließungsweges platziert. Die Schaltung erfolgt über Dämmerungsschalter und / oder Bewegungsmelder. Die Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine Wandaufbauleuchte oder Deckenleuchte, die über einen Schalter geschaltet wird.

Balkonleuchte: Sitra Cube / 232535 oder gleichwertig
Kontrollschalter: Gira E2 in weiß oder gleichwertig

6.4 Blitzschutz- und Erdungsanlagen

6.4.1 Erdungsanlagen

Die Erdungsanlage wird blitzstromtragfähig ausgebaut, der äußere Blitzschutz wird daran angeschlossen.

6.4.2 Blitzschutzanlage

Auf dem Dach werden Fangleitungen und Fangstangen installiert, die Leitungen werden an der Fassade sichtbar heruntergeführt und mit der Erdungsanlage verbunden.

6.4.3 Aufzugsanlagen

Die Baukörper verfügen insgesamt über drei Personenaufzüge (je ein Personenaufzug pro Haus, Leitfabrikat Haushahn Serie H-Plus mit einem GSM-Modul). Es ist keine weitere Anbindung an das Daten- bzw. Telefonnetz erforderlich.

6.4.4 PV-Anlage / PVT- Anlage

Auf den Dächern des Neubaus mit Süd- und Westausrichtung wird eine PV-Anlage errichtet. Die notwendigen Wechselrichter befinden sich im Untergeschoss. Die PV-Anlage wird als Überschusseinspeisung realisiert. Die Generatorenleistung wird kleiner 30 kWp aufweisen. Der erzeugte Strom steht für den Allgemeinstrom zur Verfügung. Alternativ kann auch eine PVT-Anlage zur Ausführung kommen, welche die Umgebungswärme aufnimmt und der Wärmeerzeugungsanlage als Wärmequelle zur Verfügung stellt.

6.5 Aufzugsanlagen und Garagentor

6.5.1 Aufzugsanlagen

Es werden Aufzugsanlagen als Durchlader mit je einer Haltestelle in jedem Geschoss eingebaut, welche das im Erdgeschoss vorgesehene Hochparterre überbrücken.

Die Kabinen verfügen über einen, auf die Gestaltung des angrenzenden Treppenhauses abgestimmten Bodenbelag. Die Wände und die Türen des Aufzugs sowie der Kabine werden nach Wahl des Architekten ausgeführt. Leitfabrikat Haushahn Serie -H-Plus mit ein GSM-Modul. Es ist keine weitere Anbindung an das Daten- bzw. Telefonnetz erforderlich.

Die Aufzugskabine wird im Standard mit einer Höhe unter 2,12 m ausgeführt.

6.5.2 Tiefgaragentor

Im Bereich der Zufahrt / Ausfahrt wird ein Tor mit elektrischem Antrieb, nach Wahl Architekten, ausgeführt. Die Bedienung erfolgt über Handfunksender. Zur Ausfahrt kann das Tor zusätzlich über einen Taster / Zugseil geöffnet werden.

Der Eigentümer jedes Stellplatzes erhält einen Handsender.

7. Haustechnik der Wohnungen

7.1 Heizungs- und Sanitäranlagen

7.1.1 Heizung

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. In den Bädern und Duschbädern wird zusätzlich, je nach ermitteltem Bedarf aus der Heizlastberechnung, ein elektrisch betriebener Heizkörper montiert. Die individuelle Temperaturregelung je Wohnraum ist durch eine entsprechende Regeleinheit möglich. Flure, Dielen und Abstellräume werden im Sinne dieser Regelung nicht als Wohnraum definiert. Teilweise sind die Heizkreise der Gäste-WCs nicht separat regelbar.

Vor den Fußbodenheizungsverteilern und -sammlern sind Leitungen konzentriert verlegt. Die Flure erhalten einen eigenen Heizkreis, soweit für sie bei der Heizlastberechnung eine Heizlast ermittelt wurde und soweit dies technisch ohne größeren Aufwand möglich ist. Besitzt der Flur keinen eigenen Heizkreis, so wird der Flur nur passiv temperiert, falls auch die angrenzenden Räume beheizt werden.

Abstellräume in den Wohnungen erhalten keine eigenen Heizkreise. Die Abstellräume werden nur passiv temperiert, sofern die angrenzenden Räume beheizt werden.

Bei der Berechnung der Heizlast werden benachbarte Einheiten als planmäßig beheizt angenommen. Im Falle eines unbeheizten Leerstandes benachbarter Einheiten ist daher mit erhöhten Heizkosten und / oder Komforteinbußen zu rechnen.

7.1.2 Sanitäranlagen

Für die Erfassung des Trinkwasserverbrauchs sind Passstücke für Wasserzähler in der Wohnungsstation vorgesehen. Die Zähler sind von der WEG über die Hausverwaltung zu beschaffen.

Die Anschlussleitungen in den Wohnungen sind nicht zu schleifen (keine Zirkulation). Auf eine Spülvorrichtung wird verzichtet. Der Betreiber hat den bestimmungsgemäßen Betrieb (Spülung alle 72h) sicherzustellen.

7.1.3 Ausstattung Badezimmer, Duschbäder und WCs

Folgende Sanitärobjekte kommen zur Ausführung:

Waschtische: Duravit „ME by Starck“ oder gleichwertig
WC: Duravit „ME by Starck“ oder gleichwertig
Drückergarnitur WC: Geberit „Sigma 20“ oder gleichwertig
Duschwanne: Kaldewei „Cayonoplan“ oder gleichwertig

Objektgrößen gemäß Planung des Architekten.

Als Armatur wird die Serie „Talis E“ von Hansgrohe in verchromter Ausführung als Standard installiert. Ausstattung siehe Grundrissplanung.

7.1.4 Außenzapfstellen Gärten, Terrassen

Die Gartenwohnungen erhalten je eine frostsichere Kaltwasser-Außenzapfstelle. Ein Betreiben von Hochdruckreinigern an den Außenzapfstellen der Wohnungen ist nicht zugelassen.

7.1.5 Wasseranschlüsse für Küchenspülen, Wasch- und Spülmaschinen

Die Leitungsführung für Kalt- und Warmwasseranschluss sowie der Abfluss der Küchenspüle erfolgt als Aufputzinstallation ab dem Schacht (ab Schacht Installation durch Käufer). Bei endgültiger Festlegung der Küchenplanung durch den Käufer muss beachtet werden, dass die Leitungen ggf. hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden müssen. Es wäre dann je nach Planung eine Arbeitsplatte mit vergrößerter Einbautiefe einzuplanen.

Der Waschmaschinenanschluss ist im Abstellraum der Wohnung, im Bad oder in Einzelfällen in der Küche untergebracht. Der Aufstellort ist mit Kaltwasseranschluss und Abfluss ausgestattet. Verortung gemäß Grundrissplanung.

7.1.6 Sonstiges

In allen Wohnungen ist nur der Einsatz von Kondenstrocknern bzw. Wärmepumpentrocknern zulässig.

In den Küchen dürfen nur Umluftabzugshauben eingesetzt werden. Abzugshauben mit Abluft nach außen können aufgrund der Konzeption der Lüftungsanlage nicht betrieben werden.

Die Lieferung und Montage von Objekten wie Spiegel, Badaccessoires (Toilettenpapierhalter, Seifenspender, Handtuchhalter etc.) ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Funktionsprinzip der Wohnungsstationen:
In der Technikzentrale im Untergeschoss wird mittels der Energieerzeuger Heizwasser bereitet und in Pufferspeichern bevorratet. Im Bedarfsfall gelangt das erwärmte Heizwasser mittels der Rohrleitungen bis in die einzelnen Wohnungen. So kann jeder Bewohner die zur Verfügung gestellte Wärme jederzeit und individuell steuern und nutzen. Über Wärmemengenzähler, die in der Wohnungsstation integriert sind, ist eine exakte Verbrauchsmessung möglich. Die Trinkwassererwärmung erfolgt, indem kaltes Trinkwasser

der Wohnungsstation mittels der angeschlossenen Rohrleitungen zugeführt und über einen Wärmetauscher mittels Durchlaufprinzip erwärmt wird. Dabei findet eine Übertragung der Wärme vom zugeführten Heizwasser an das kalte Trinkwasser statt. Die Systeme sind durch den Wärmetauscher komplett voneinander getrennt und durch die zentrale Anordnung kann auf eine Zirkulationsleitung verzichtet werden. Somit kann über die in unmittelbarer Nähe der Verbraucher montierte Wohnungsstation ganzjährig Raumwärme und frisch erwärmtes Trinkwasser zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungsstationen werden nach Planung des Fachplaners untergebracht.

7.2 Elektroinstallation und Multimediaversorgung

7.2.1 Elektroinstallationen

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Sicherungselementen und Schutzschalter für alle Steckdosen. Die Unterverteilungen befinden sich in der Wohnung in der Regel über dem Heizkreisverteiler.

Die Elektroausstattung der jeweiligen Wohnung ist der Elektroplanung zu entnehmen, die als Anlage dem Kaufvertrag beiliegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Elektroinstallationen dem Grundriss der Wohnungen entsprechend geplant wurden und nicht der DIN oder anderem Regelwerk entsprechen.

Die komplette Elektroinstallation erfolgt angelehnt an die Vorschriften der VDE- bzw. den aktuellen DIN-Vorschriften und wird in den Wohnungen unter Putz ausgeführt.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechstelle, ausgestattet mit einem Monitor. Die Anlage besitzt eine Türöffnerfunktion für die Hauseingangstür.

7.2.2 Multimediaversorgung

Das Gebäude erhält eine eigene Versorgung (Hausanschluss) für Telefon. Ein Liefervertrag mit einem Telekommunikationsunternehmen wie bspw. Telekom, Vodafone, 1&1, o2 o. Ä. ist separat je Wohneinheit vom Käufer abzuschließen. Für den Fernsehempfang wird eine Kabel-Breitbandkommunikationsanlage für das gesamte Gebäude erstellt. Von dem Hauptverteiler erhält jede Wohneinheit eine separate Leitung in den jeweiligen Multimediaverteiler.

Aus dem Multimediaverteiler erfolgt eine Verkabelung mit Koaxialkabel für die Antennendosen (Kabelanlage). Weiterhin sind RJ45-Einfachdosen mit einer Cat-Verkabelung aus dem Multimediaverteiler der Wohnungen vorgesehen.

Die Multimediaverteiler befinden sich in der Wohnung in der Regel über dem Heizkreisverteiler. Die im Multimediaverteiler zu installierenden Providergeräte (WLAN-Router etc.) sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

7.2.3 Rauchwarnmelder

Es werden in den Wohnungen die Schlafzimmer sowie die Flure, über welche die Rettungswege der Wohnungen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese müssen von der noch zu beauftragenden Hausverwaltung geleast oder gemietet werden.

8. Terrassen, Balkone und Dachterrassen

Alle Balkone und Loggien erhalten einen Belag aus NFC (Naturfaserverbundwerkstoff). Terrassen im Garten- und Erdgeschoss erhalten als Bodenbelag Betonplatten. Farbe nach Wahl des Architekten.

Balkone / Loggien und Dachterrassen erhalten dort wo notwendig gemäß architektonischer Gestaltung und Brandschutzvorgaben eine geschlossene Trennwand zur Nachbarfläche.

Der Zugang zu den Balkonen und Terrassen erfolgt schwellenlos, Ausbildung gem. HBO.

9. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich südlich der ehemaligen Laderampe der Turnhalle. Hier befinden sich auch zwei Warteplätze für die Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenrampe ist nicht beheizt. Das Freihalten von Schnee und Eis ist über die WEG sicherzustellen. Der Einsatz von Tausalz ist nicht zugelassen. Es dürfen nur abstumpfende Streumittel verwandt werden.

Die Gestaltung der Freianlagen sind noch nicht abgeschlossen. In dem Außenanlagenplan oder in grafischen Darstellungen bzw. Grundrissplänen dargestellte Mauern, Abstufungen oder Abtrennungen sind ebenfalls noch nicht abschließend geplant und werden gegebenenfalls auch als Abtrennung durch Bepflanzung, Böschung, Zaun oder als Kombination von Mauer, Zaun und / oder Absturzsicherung ausgeführt.

Oberflächenbeläge, befestigte Flächen

Die Oberflächen von Wegen, Zufahrten und Plätzen werde nach Wahl der Planer oder des Bauträgers ausgeführt.

Ausstattung

Fahrradstellplätze sind zwischen den Eingängen der Häuser 62 a und 62 b angeordnet. Die Stellplätze werden mit Anlehnbügeln ausgebildet.

Einfriedungen

Die Bestandsmauer entlang der Schwalbacher Straße wird erhalten. Diese wird gereinigt, verbleibt aber ansonst unberührt. Eine neue Toranlagen im Eingangsbereich von der Schwalbacher Straße ist nicht vorgesehen. Das alte Tor wird hier voraussichtlich offenstehend erhalten bleiben. Eine Toranlagen in der Durchfahrt zur Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Außenanlagen erfolgt über Pollerleuchten.

Vegetations- / Grünflächen

Der historische Teil der Außenanlage wird analog zum Bestand als Rasenparterre und einem Rahmen aus einer Staudenpflanzung wieder hergestellt. Die Bestandsbäume bleiben, wo möglich, erhalten. Die Parterregärten werden mit Rasenflächen versehen und teilweise mit einer Heckenpflanzung als Sichtschutz gerahmt.

10. Allgemein

Ein Austrocknen des Bauwerkes nach Bezugsfertigkeit erfordert einen gewissen Zeitraum. Insbesondere in den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung / Übergabe der neu erbauten Wohnungen ist daher darauf zu achten, dass Einbauten wie Schränke, Schrankwände etc. mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftungsmöglichkeit, insbesondere vor Außenwänden, aufgestellt werden. Bei Nutzung einer Neubauwohnung ist grundsätzlich auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu achten.

10.1 Haftungsausschluss

Pläne, Bilder, Werbe- und Verkaufsunterlagen oder sonstige Veröffentlichungen in Medien wie Tageszeitungen oder Internet sind nicht Vertragsbestandteil; ebenso wenig Aussagen von Vertriebsmitarbeitern oder sonstigen Mitarbeitern. Diese Baubeschreibung und der Kaufvertrag gehen Plänen und oben erwähnten Darstellungen und Texten bzw. Aussagen im Zweifel vor. Soweit üblicherweise im Rahmen einer schlüsselfertigen Bauleistung oder gebrauchstauglichen Herstellung einer Wohnung zu erbringenden Leistungen in dieser Baubeschreibung nicht erwähnt sind, gilt folgendes: Diese Leistungen sind, wenn sie nicht ausgenommen sind, in einer der dem übrigen Standard der beschriebenen Leistungen vergleichbaren Qualität vom Bauträger bzw. dessen beauftragten Unternehmer zu erbringen.

10.2 Bemusterung

Dem Käufer werden im Rahmen eines Abstimmungstermins die Ausbaumaterialien vorgestellt, bei denen eventuelle Wahlmöglichkeiten bestehen.

10.3 Sonderwünsche

Der Bauträger bietet für den Innenausbau gegen Aufpreis verschiedene Designlinien und / oder Sonderausstattung an. Für darüberhinausgehende Sonderwünsche kann der Käufer die mainterra Immobilien GmbH mit der Planung und Einholung der entsprechenden Angebote zu einem Stundensatz von 115 Euro zzgl. MwSt. und Nebenkosten (Architekt) beauftragen. Für diese Leistungen wird ein separater Vertrag abgeschlossen.

10.4 Abweichungen, Änderungen

Der Bauträger kann Bauteile abweichend von dieser Baubeschreibung ausführen, wenn sich die Abweichungen als notwendig oder sinnvoll erweisen oder wenn sie auf behördlichen oder gesetzlichen Auflagen beruhen. Mit den Änderungen darf keine Qualitätsminderung zum erheblichen Nachteil des Käufers verbunden sein.

10.5 Schächte, Abkofferungen, Leitungen

Schächte, Abkofferungen und Leitungen, die z. B. der Ver- und Entsorgung oder Be- und Entlüftung dienen sowie Revisionsöffnungen etc., die in den Planzeichnungen oder Verkaufsplänen jedoch nicht dargestellt sind, hat der Käufer hinzunehmen, soweit keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit des Hauses, seines Wohnungseigentums oder ggf. seiner Sondernutzungsfläche damit einhergeht.

Aufgrund von Leitungsverzügen, die unter der Rohdecke verzogen werden, muss teilweise mit Einschränkungen der lichten Raumhöhe im Bereich der Kellerabstellräume in der Garagenebene gerechnet werden. Die lichte Raumhöhe kann unterhalb der Rohre bzw. Absperrventile etc. auf bis zu ca. 2,00 m eingeschränkt sein.

10.6 Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzählerablesungen, Reinigung

Teilweise befinden sich Revisionsöffnungen, Zähleinrichtungen, Absperrvorrichtungen oder Vergleichbares im Bereich von Sondernutzungsflächen oder Sondereigentum. Den mit den Arbeiten beauftragten Firmen ist vom Inhaber des Sondernutzungsrechts und vom Eigentümer des Sondereigentums der Zugang zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen.

Zwecks Reinigung der Dachrinnen ist vom Inhaber des Sondernutzungsrechts und vom Eigentümer des Sondereigentums der Zugang zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen.

10.7 Eintritt in laufende Verträge

Werden Anlagen oder Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sowie TV- und Hörfunkversorgung durch Dritte betrieben, tritt der Käufer oder die Erwerbergemeinschaft in die Rechte und Pflichten aus den Verträgen zwischen dem Verkäufer und den Dritten ein und stellt den Verkäufer von allen Verpflichtungen aus diesen Verträgen frei. Entsprechendes gilt für Wartungsverträge.

Der Verkäufer erklärt, dass er mit einem Unternehmen einen Vertrag abschließt, dass die Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für Heizung, Warm- und Kaltwasser installiert und an die Eigentümergemeinschaft vermietet / verleast sowie die jährlichen Messungen durchführt. Näheres ist in der Teilungserklärung geregelt.

10.8 Schallschutz

Aufgrund des besonderen Stellenwertes des Schallschutzes möchten wir im Folgenden dessen Auswirkungen möglichst genau beschreiben:

Der sog. Schalldruckpegel wird in dB angegeben. Die Skala ist dabei eine logarithmische mit einem immer steiler werdenden Verlauf. Sie bezieht das Phänomen ein, dass das menschliche Gehör niedrige Schalldruckpegel viel genauer unterscheidet als hohe. Die menschliche Wahrnehmung führt dazu, dass ein doppelt so hoher Dezibel-Wert auf der Skala nicht gleichbedeutend mit einer Verdoppelung des Schalldruckpegels ist. Darauf nimmt die Skala Rücksicht, so dass sich die Werte auf der Dezibelskala in bestimmten Abständen verzehnfachen. Auch wenn Lautstärke stets sehr subjektiv wahrgenommen wird, so lautet die Faustregel, dass eine Steigerung von 10 dB in etwa einer Verdoppelung der (gefühlten) Lautstärke entspricht, bzw. umgekehrt eine Schalldämmung um diesen Wert entsprechend wahrgenommen wird.

Baulärm von 120 dB ist deshalb nicht doppelt so laut wie ein normales Gespräch mit 60 dB, denn die Baumaschinen verursachen einen sehr viel höheren Schalldruck als menschliche Stimmen.

Zum besseren laienhaften Verständnis kann die empfundene Lautstärke bestimmter Geräusche ungefähr folgenden dB-Werten zugeordnet werden:

0 dB – Hörschwelle	Stecknadel fällt in einiger Entfernung auf den Boden
20 dB	Blätterrauschen
30 dB	Flüstern
60 dB	Normale Konversation
70 dB	Verkehr
85 dB	Baustelle
90 dB	Haartrockner
120 dB	Rockkonzert
130 dB – Schmerzgrenze	Presslufthammer
140 dB	Düsentriebwerk

Das Schalldämm-Maß R´w eines Bauteils wird in Dezibel (dB) angegeben. Wenn nun ein bestimmtes Schalldämm-Maß R´w genannt ist, dann ist dies zunächst nur die Maßeinheit für die Verminderung des Schallpegels zwischen Sende- und Empfangsraum am funktionsfertig eingebauten Bauelement. Wenn die DIN 4109 zum Beispiel eine Mindestschalldämmung von 53 dB z. B. für ein Dach vorschreibt oder dies sonst vereinbart ist, dann muss das Dach 53 dB „schlucken“ – den erhöhten Schallpegel aus dem Außenbereich also nicht etwa auf ein Maß von maximal 53 dB im Innenraum reduzieren, sondern nur um diesen Betrag reduzieren.

Flugzeug- oder Verkehrslärm, lärmende Kinder, Bauarbeiten, ggf. auch Vogelgezwitscher etc. bleiben dabei auch bei sonst geschlossenen Fenstern hörbar.

Umgekehrt wird ein geöffnetes Fenster, eine Belüftungsöffnung oder etwa geringerer Schallschutz an solchen Bauteilen, wie z. B. Fenstern und Türen, einen sogenannten Nebenweg für den Schall eröffnen können, so dass im zu betrachtenden Raum (Empfangsraum) der effektiv noch vorhandene dB-Wert höher ausfallen kann, wenn das Dach selbst den geforderten Schalldämmwert einhält, aber z. B. das Fenster gekippt geöffnet ist.

Hinzu tritt, dass sich der bauakustisch betrachtete Bereich von 100 Hz bis 3.150 Hz erstreckt. Das heißt, dass die Tonhöhe (gemessen in der Frequenz „Hz“) jenseits dieses Bereichs von der bautechnischen Betrachtung nicht erfasst wird. Für extrem hohe und / oder tiefe Töne gilt das Schalldämmmaß daher nicht. So liegt z. B. der Frequenzbereich der menschlichen Stimme bei etwa 80 bis 12.000 Hz.

Entsprechend der betrachteten Tonhöhe muss daher ein bestimmtes als R´w angegebenes Schalldämmmaß nicht zwingend in jeder denkbaren Lärmsituation im Empfangsraum eingehalten werden.

Für den Schallschutz gegen Schallübertragung zwischen fremden Wohn- und Arbeitsbereichen oder zu Treppenhäusern wird zwischen den Parteien festgelegt, dass der Schallschutz sich insgesamt an der DIN 4109-5:2020-08 orientiert. Auslegung nach DIN 4109-

5 Erhöhte Anforderungen (ersetzt Beiblatt 2 von DIN 4109:1989). Abweichend von DIN 4109-5 ist die Wohnungstrennwand im Dachgeschoss in der Turnhalle zu nennen, die aufgrund des Anschlusses an die denkmalgeschützte Dachkonstruktion den Schallschutz nach DIN 4109-1: 2008 von R´w = 53 dB einhält.

Sollten sich aus anderen Regelwerken abweichende bzw. über die vorgenannten Anforderungen hinaus höhere Anforderungen ergeben, so sind diese nicht von uns geschuldet.

Trotz der Ausführung nach oben genannten Regelwerken, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Nutzungsgeräusche bzw. Fremdgeräusche aus anderen Räumen wahrgenommen werden können. Im Sinne eines gemeinschaftlichen Umgangs zwischen den Eigentümern und Mietern der erworbenen Wohnungen ist jeder Wohnungseigentümer gemäß § 14 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) dazu verpflichtet, vom Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dies bedingt somit eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner untereinander.

Die Wohnungseingangstüren werden mit R´w = 37 dB(A) im eingebauten Zustand ausgeführt. Bei Wohnungen ohne Diele oder Flur entspricht dies dem geforderten Schallschutz nach DIN 4109, 2018-01.

Innerhalb der Wohneinheiten werden keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt. Sofern die Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer eine Tür erhält, muss zur Sicherstellung der Querlüftung innerhalb der Wohnung die Tür mit einem Türunterschnitt ausgestattet werden. In diesen Fällen wird der Querlüftung innerhalb der Wohnung eine höhere Bedeutung beigemessen als der Minderung des inneren Schallschutzes durch die Zimmertür.

Dem Erwerber ist bewusst, dass z. B. in Wohnungen lebhaftes Spielen von Kindern, Babygeschrei, Trittgeräusche durch Auftreten mit der Ferse, das Spielen von Musikinstrumenten, laute Musikanlagen und tiefe Bassfrequenzen, Schlagen, Klopfen, Hämmern auf Fußböden und Wänden, nicht reproduzierbare Nutzergeräusche sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden, Raffstores, Markisen und Rolltoren, Schließen von Wohnungseingangstüren, Zimmertüren, Hauseingangstüren oder das Schließen von Brandschutztüren keinen Mangel darstellen.

Darüber hinaus wird vertraglich vereinbart, dass die Wahrnehmung von Betriebsgeräuschen aus der Nutzung von Tastern, Türsprechanlagen, Türsummern, auch bei fachgerechtem Einbau, nicht ausgeschlossen sind.

Für das Aufprallen von Hagel, Regentropfen auf Fensterflächen, Fensterbänken, Brüstungsabdeckungen und Lichtkuppeln wird kein Schallschutz vereinbart.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass auch bei Einhaltung der oben genannten Anforderungen nicht sichergestellt werden kann, dass keine Geräusche von außen, Außenbereichen, z. B. Loggien oder Balkonen oder von benachbarten Wohnungen, mehr wahrgenommen werden.

Zur Gewährleistung der vom Gesetzgeber geforderten Mindestluftwechselrate zum Feuchteschutz werden Zwangsbelüftungsöffnungen in die Fassaden integriert. Obwohl diese schallgedämmt sind, stellen diese evtl. Schallbrücken dar, so dass Außengeräusche

wahrnehmbar sind.

Bezüglich der Sanitärtechnik / Wasserinstallationen wird der in DIN 4109-5, 2020-08 beschriebene Schalldruckpegel vereinbart ($L_{AFmax} \leq 27$ dB(A)). Ausgenommen sind einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen etc.) entstehen können. Für die Aufzugsanlagen wird der in DIN 4109-5, 2020-08 beschriebene Schalldruckpegel $L_{AFmax} \leq 27$ dB(A) vereinbart. Für die Raumlufttechnik im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich wird der in DIN 4109-1; 2018-08 beschriebene Schalldruckpegel von $L_{AFmax} \leq 30$ dB(A) vereinbart. Es sind um 5 dB höhere Werte zulässig, sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt.

Der Bauträger hat dem Käufer die Schallschutzvorschriften und die damit verbundenen Auswirkungen in der Praxis vor der Beurkundung eingehend erläutert. Der Käufer hat im Rahmen der Beurkundung ausdrücklich bestätigt, dass damit der vertraglich vereinbarte Leistungsstandard bestimmt sein soll. Er wurde zudem vom Notar ausführlich auf die damit verbundenen Rechtsfolgen hingewiesen.

10.9 Energiestandard

Es wird der KfW55 EE-Energiehausstandard geplant. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden ebenfalls eingehalten.

Die Wärmeversorgung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels Sole- Wasser-Wärmepumpe mit geothermischer Erdwärme. Die Trinkwassererwärmung erfolgt wohnungsweise über Wohnungsübergabestationen.

Photovoltaikflächen auf den geneigten Dachflächen werden zur Stromversorgung der Wärmepumpe herangezogen oder als PVT-Anlage zur Bereitstellung von Wärme für die Geothermieanlage.

10.10 Ausführungsnormen

Grundsätzlich gelten alle relevanten Bauvorschriften wie z. B. die Landesbauordnung, Energieeinsparverordnung, bauaufsichtlich eingeführte DIN-Normen, Schall- und Brandschutzvorschriften etc. in ihrem zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages geltenden Stand zwischen Käufer und Bauträger als vereinbart, es sei denn, es sind Abweichungen in der Käuferbaubeschreibung oder im Kaufvertrag beschrieben bzw. vereinbart. Änderungen aufgrund baurechtlicher Auflagen, ausschreibungs- oder installationstechnischer Bedingungen sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien bleiben dem Bauträger vorbehalten.

10.11 Sonderkonstruktionen

Von DIN-/EN-Normen, VDI-Richtlinien etc. abweichende Sonderkonstruktionen sind zulässig und können auch ohne weitere Vereinbarung mit dem Käufer eingesetzt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass sie dem Stand der Technik entsprechen.

10.12 Barrierefreiheit

Die gemäß § 54 Absatz 1 HBO geforderten, barrierefrei erreichbaren Wohnungen werden in entsprechender Anzahl errichtet.

Die äußere und innere Infrastruktur des Gebäudes und der Zuwegung zu den barrierefreien Wohnungen ist im Sinne der HBO barrierefrei. Die Wohnungseingangstüren können in Bezug auf die Barrierefreiheit ggf. zu Einschränkungen führen, da diese Türen nicht mit automatischer Türöffnung ausgeführt werden. Die Wohnungen sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar. Die Wohnungen sind nicht rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2:2011-09 geplant.

10.13 Belichtung von Innenräumen

Hinsichtlich der Belichtung von Wohnräumen mit Tageslicht wird das Gebäude, in dem die kaufgegenständliche Wohnung liegt, nach den Bestimmungen der hessischen Bauordnung ausgeführt. Der Verkäufer weist den Käufer jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Belichtung von Wohnräumen mit Tageslicht zwar nutzerfreundlich, aber nicht gemäß den weiterreichenden Anforderungen der DIN 5034 (Belichtung von Innenräumen mit Tageslicht) ausgeführt wird. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden und akzeptiert dies als vertragsgemäß.

10.14 Fugen

Aufgrund bautechnischer Vorschriften nötige Fugen im Wand- und Deckenbereich, bspw. senkrecht zwischen Trockenbauwänden und Massivwänden, stellen keinen Mangel dar und sind als Bewegungsfugen bautechnisch nötig und auch im Wandbelag (Tapete, Putz, Fliesen) aufzunehmen.

Elastische Fugenabdichtungen zwischen Boden-Wandanschluss können durch Verformung (z. B. Schüssel oder Senkungen der Estrichflächen) abreißen. Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen. Da das Fugenmaterial Bewegung im Regelfall nicht dauerhaft standhalten kann und natürlichen Schrumpfungs- und Aushärtungsprozessen unterliegt, muss die Fuge durch den Eigentümer regelmäßig überprüft, gewartet und ggf. nach Entfernung des

Altmaterials fachgerecht erneuert (instandgesetzt) werden. Das Abreißen stellt i.d.R. keinen Mangel dar.

10.15 Rissbildung

Haarrisse (Rissbildungen) in Bauteilen wie Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen z. B. zwischen Mettallbauteilen / Holzbauteilen und Fassadenputz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel im Sinne der Mangelrechte dar.

10.16 Abdichtung Bodenplatte und Kelleraußenwände

Die erdberührten Außenwände und die Bodenplatte werden als WU-Bauteile ausgeführt. An einigen Wandabschnitten sowie auf der Decke über U2 erfolgt eine Abdichtung durch geeignete Abdichtungssysteme. Der Arbeitsraum um das Gebäude wird mit einem wasserdurchlässigen Material verfüllt.

10.17 Mängel

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass eine Sachmängelhaftung nur für die Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet sind. Sie bezieht sich daher nicht auf eine gebrauchsübliche Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für Heizungsanlagen und für bewegte sowie für elektrisch betriebene Teile. Die Sachmängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft.

10.18 Ausgeschlossene Leistungen

Nicht vom Bauträger erbracht bzw. geliefert werden die folgenden Leistungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Außenmarkisen inkl. Steuerung
- Duschabtrennungen

- Badaccessoires wie Spiegel, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste inkl. Halter, etc.
- Lampen in Wohnungen, auch keine Baulampen (inkl. Leuchtmittel)
- Türstopper lose, an Boden oder Wand
- Wohnungsverteiler (Switch, Router o. Ä.) zur Verteilung von Telefon, Internet, TV oder ähnlichen IT-Daten
- Küchen, Möbel oder Einbaumöbel, auch wenn solche in den Planunterlagen dargestellt sind
- Aufgrund der Vielfalt der Küchenplanungen muss seitens des Käufers der Wasser- und Abwasseranschluss ab der Übergabestelle (Schachtausgang) bis zum gemäß Küchenplanung gewünschten Punkt eigenständig geplant und verlegt werden
- Vorhängeschlösser der Kellerabstellräume

10.19 Dokumentationsunterlagen / Übergabe an Hausverwaltung

Der Hausverwaltung werden folgende Unterlagen übergeben:

- Deckblatt der Baugenehmigung mit Auflagen
- Baupläne (Geschossgrundrisse, Gebäudeschnitt, Ansichten, Freiflächenplan aus der Werkplanung)
- Bauleitererklärung nach § 59 HBO
- Herstellerbescheinigung / Fachbauleitererklärung der Installationsfirma mit Nachweis der Funktionsfähigkeit der raumlufttechnischen Anlagen sowie der Heizungs- und Sanitärinstallation einschließlich Prüfergebnissen und Dokumentation ATV DIN 18379, ATV DIN 18380 und ATV DIN 18381, Nachweis der Funktionsfähigkeit der Elektroanlage und der Gebäudeautomatisation einschließlich Prüfergebnissen und Dokumentation nach ATV DIN 18382 und ATV DIN18386
- Anzeige der Fertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde
- Abschließender Prüfbericht des Prüfstatikers bzw. Nachweisberechtigten für Standsicherheitsnachweis sowie Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz
- Abschließende Prüfung der Aufzugsanlage
- Nachweis der CO-Langzeitmessung (erst nach Inbetriebnahme / Nutzung der TG möglich)
- Bedarfsabhängiger Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Dokumentationsunterlagen der wartungsrelevanten Bauteile, z. B. Brandschutztüren, Lüftungsanlagen, Bodenbeschichtung Garage