

BAUBESCHREIBUNG

Gemeinschaftseigentum

STRESEMANN 

FRANKFURT STADTERLEBEN –
DEIN WEG ZUM HOCH HINAUS

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen	4
I.a.	Allgemein	4
I.b.	Vorbemerkung	5
I.c.	Energetischer Standard	6
I.d.	Schallschutz	6
I.e.	Brandschutz	6
I.f.	Dokumentation	6
II.	Rohbau/Konstruktion	7
II.a.	Erschließung	7
II.b.	Erdarbeiten	7
II.c.	Gründung	7
II.d.	Wände	7
II.e.	Stützen, Unterzüge, Attika	7
II.f.	Geschossdecken	8
II.g.	Aufzugsschachtwände	8
II.h.	Treppen im Gebäude	8
II.i.	Dachkonstruktion/-abdichtung	8
III.	Gebäudetechnik	10
III.a.	Heizung	10
III.b.	Sanitär	10
III.c.	Lüftung	11
III.d.	Elektro	12
IV.	Innenausstattung	15
IV.a.	Bodenbeläge	15
IV.b.	Wandbeläge	17
IV.c.	Innenfensterbänke	18
IV.d.	Deckenbeläge	19
IV.e.	Zugangstüren und Untergeschosstüren	20
IV.f.	Estrich	21
IV.g.	Schlosserarbeiten	21
V.	Außengestaltung	22
V.a.	Fenster/Fensterbänke/Rollläden	22
V.b.	Haustür/Außentüren/Briefkasten- und Klingelanlage	23
V.c.	Fassade	24
VI.	Aufzugsanlagen	25
VI.a.	Personenaufzug im Gebäude	25
VI.b.	Autoaufzug im Gebäude	25
VII.	Tiefgarage	26
VII.a.	Beschreibung Tiefgarage	26

VIII. Außenanlagen	27
VIII.a. Stellplätze, Gebäudezuwegung, Feuerwehraufstellfläche, Spiel- und Gemeinschaftsaufenthaltsfläche, Stützwand sowie Beleuchtung	27
VIII.b. Begrünung, Pflanzarbeiten und Zaunanlage	28

I. Grundlagen

I.a. Allgemein

Die Fa. Jökel Bau GmbH & Co. KG beabsichtigt in Frankfurt am Main, Stresemannallee 59, ein Wohngebäude mit 25 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, 9 Außenstellplätzen sowie einen Car-Sharing-Stellplatz zu errichten.

Die Gebäudefassade wird durch einen Wechsel von heller Klinkerverblendung und farblich darauf abgestimmten Putzflächen optisch ansprechend gestaltet.

Das Dach sowie Teile der Terrassen im Staffelgeschoss werden als extensiv begrüntes Dach ausgeführt.

Die Erschließung des Gebäudes, der Zufahrt zum Autoaufzug der Tiefgarage sowie der Außenstellplätze erfolgt über die „Privatstraße“, welche in die Stresemannallee mündet. Über den Eingangsbereich des Gebäudes gelangt man sowohl in das Treppenhaus als auch zum Personenaufzug. Das Treppenhaus sowie der Personenaufzug erschließen jeweils alle Geschosse des Wohngebäudes. Über den Autoaufzug gelangt man mit dem PKW in die Tiefgarage. Von der Tiefgarage (Untergeschossebene) gelangt man wiederrum schwellenlos ins Treppenhaus oder zum Personenaufzug.

Im Erdgeschoss sind zwei 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Im 1. Obergeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-, zwei 2-Zimmer-, und eine 3-Zimmer-Wohnung. Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer-, und eine 4-Zimmer-Wohnung. Im 3. Obergeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-, zwei 2-Zimmer-, und eine 3-Zimmer-Wohnung. Im 4. Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer-, und eine 4-Zimmer-Wohnung. Im 5. Obergeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-, zwei 2-Zimmer-, und eine 3-Zimmer-Wohnung. Im 6. Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer-, und eine 4-Zimmer-Wohnung. Im Dachgeschoss sind eine 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung geplant. Sämtliche Wohnungen sind schwellenlos gestaltet und bequem über den Personenaufzug zu erreichen.

Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum und Müllraum finden sich im Erdgeschoss wieder. Hausmeisterraum, Technikräume und die Abstellräume der Wohnungen sind auf Untergeschossebene vorgesehen.

Ebenso findet sich auf der Untergeschossebene die Tiefgarage mit den 12 Stellplätzen wieder. Die PKW-Zufahrt zur Parkebene erfolgt über einen Autoaufzug.

Auf der Südseite des Wohngebäudes wird eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche mit Kinderspielbereich entstehen. Es ist eine großzügige Begrünung geplant, um einen hohen Aufenthaltswert für die Bewohner zu schaffen.

Die 9 Außenstellplätze sowie der Car-Sharing-Stellplatz sind entlang der Privatstraße, nordöstlich des Gebäudekörpers, vorgesehen.

I.b. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung gilt für die Außenanlagen, die Außengestaltung des Gebäudes, das Treppenhaus inklusive Flure, den Personenaufzug, die Fluchttreppe, die Tiefgarage und den Autoaufzug. Weiterhin gilt die Baubeschreibung für die Räume Eingangsbereich, Fahrräder, Müllraum und Kinderwagen im Erdgeschoss sowie für die Räume Heizung, Elektro, Hausmeister, Schleuse und Flur Abstellräume im Untergeschoss. Abweichungen von dieser Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen werden vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände, wie beispielsweise Möblierungen, Einbauküchen und Waschmaschinen, dienen der Orientierung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sollte in den Plänen eine Ausführung, Ausstattung oder Einrichtung eingetragen sein, so gilt allein die Angabe der Baubeschreibung als vertraglich verbindliche Leistung. Die geometrischen Formen und Abmessungen von Bauelementen, beispielsweise von Sanitärobjekten, dienen lediglich der Kenntlichmachung der Planungs-, Funktions- und Stellmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturprodukten wie Holz und Naturstein, aber auch bei Keramik, gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand möglich sind.

Nicht näher beschriebene Fabrikate, Materialien und Oberflächen werden von der Verkäuferin im Rahmen der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert. Die Farbgestaltung des Gebäudes wird von der Verkäuferin festgelegt.

Die Errichtung des Objektes erfolgt nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sowie den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen.

Ausführungsbedingte Änderungen der Nutzfläche bis zu +/- 2% der Gesamtnutzfläche des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Pflege, Wartung und Unterhaltung für Verschleiß- und Gebrauchsteile (z. B. Außenanstriche, elastische Verfugungen, Dichtungen, Filter, Pumpen, Fernwärme-Kompaktstation, Schalter, Lampen, Sicherungen, Fenster, elektrisch betriebene Rollläden, elektrische Türöffner und Automatantriebssysteme bei Türen, Obentürschließer, Rauchmelder, Personenaufzug, Abläufe, Verdunstungsrinnen Tiefgarage nebst Schöpfgruben, Autoaufzug nebst Aufzugstüren und Beschichtung der Tiefgarage) sind nach Übergabe im Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft.

Das Gemeinschaftseigentum wird grundgereinigt übergeben.

I.c. Energetischer Standard

Das Gebäude wird bezüglich des Energiebedarfes auf Grundlage des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und unter Einbeziehung der Anforderung an ein KFW-Effizienzhaus 55 errichtet.

I.d. Schallschutz

Das Gebäude sowie einzelne Gebäudeteile werden, so weit erforderlich, die Anforderungen an den Schallschutz auf Grundlage der im Januar 2018 in Kraft getretenen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen.

I.e. Brandschutz

Das Gebäude wird entsprechend den Forderungen des konstruktiven, vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes errichtet. Grundlage sind die Hessische Bauordnung sowie ggf. Sonderbauvorschriften.

I.f. Dokumentation

Die notwendigen Baudokumentationsunterlagen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben erstellt und der Hausverwaltung bei der Übergabe des Gemeinschaftseigentums ausgehändigt.

II. Rohbau/Konstruktion

II.a. Erschließung

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektro, Gas, Telefon und Fernsehen werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

II.b. Erdarbeiten

Baugrubenverbau zur Sicherung der Baugrube. Abschieben und seitliches Lagern des Oberbodens. Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben. Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials. Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Leitungsgräben. Gelände profilieren und Oberboden einplanieren.

II.c. Gründung

Stahlbetonbodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

II.d. Wände

- Untergeschoss:

Erdberührende Außenwände aus Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton.

Die Unterteilung der Räume Keller 1 bis 25 erfolgt durch ein Trennwandsystem eines Systemherstellers nach Wahl der Verkäuferin.

- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss, 5. Obergeschoss, 6. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Außenwände als Stahlbetonwände. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton.

II.e. Stützen, Unterzüge, Attika

Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Umlaufende Attiken aus Stahlbeton in Verbindung mit den Dachgeschossdecken.

II.f. Geschossdecken

- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss, 5. Obergeschoss, 6. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Decke als Stahlbetondecke, die Deckenstärke entspricht den statischen Erfordernissen. Im Bereich der Deckenstirnseiten und Stürze werden zusätzliche Dämmmaßnahmen entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen eingebaut.

II.g. Aufzugsschachtwände

Ausführung der Aufzugsschachtwände in Stahlbeton.

II.h. Treppen im Gebäude

Treppen und Treppenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt und schallschutztechnisch entkoppelt.

II.i. Dachkonstruktion/-abdichtung

Flachdach

Die Dachabdichtung erfolgt als Folienabdichtungssystem auf Wärmedämmung entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen. Bekiesung in den Bereichen, in welchen kein Gründach bzw. Betonwerksteinbelag ausgeführt wird. Dachdurchführungen für Heizung, Lüftungsanlage, Rohrentlüftung usw. mit Systembauteilen.

Gründach (extensiv)

Teile des Flachdaches werden als extensives Gründach (Dünnschichtaufbau mit Substrat, trockenheitsverträgliche Vegetation) ausgeführt.

Terrassen/Loggien/Dachterrassen

Die Abdichtung der Terrassen, Loggien und Dachterrassen (sofern technisch notwendig) erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem. Terrassen, Loggien und Dachterrassen erhalten einen Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Käuferin). Rinne vor Fenstertüren nach Erfordernis.

Klempnerarbeiten/Dachentwässerung

Verwahrungen, Fallrohre, Standrohre, vorgehängte Dachrinnen und Bleche werden aus Aluminium beschichtet hergestellt.

Hinweis: Die Ausführung von Dachrinnen kann waagrecht ohne Gefälle erfolgen.

III. Gebäudetechnik

III.a. Heizung

Heizungsinstallation

Die Hausanschlüsse einschließlich Absperrorganen werden im Heizungsraum im Untergeschoss angeordnet.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt zentral im Heizungsraum über einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz (Heizwassernetz Südverbund) der Mainova Frankfurt mittels Fernwärme-Kompaktstation.

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung Wärmemengenzähler angemietet. Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Die Auslegung der Heizung erfolgt nach der Heiz- und Wärmebedarfsberechnung sowie den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der EVU.

III.b. Sanitär

Grundinstallation Sanitär

Die Entwässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in SML-Röhr oder schallgedämmten Kunststoffröhr hergestellt.

Die Bewässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in Kunststoff, Kupfer oder Edelstahl hergestellt.

Zur Wasserentnahme für Reinigungsarbeiten wird im Untergeschoss Heizungsraum ein Stahlausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserversorgung installiert. Die Warmwassererzeugung erfolgt über Untertischspeicher oder Elektro-Durchlauferhitzer.

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Außenanlage werden im Außenbereich frostsichere Außenzapfstellen, abstellbar und selbstentleerend, installiert (Anzahl gemäß Vorgabe der Verkäuferin).

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung die notwendigen Kalt- und Warmwasseruhren angemietet. Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

III.c. Lüftung

Lüftungskonzept Tiefgarage und Müllraum

Be- und Entlüftung für die Tiefgarage erfolgt gemäß Lüftungskonzept mit natürlicher Be- und Entlüftung über Schächte und durch Anordnung von Lüftungsöffnungen mit Gitter (nach technischen Erfordernissen).

Als Lüftungstechnische Maßnahme für den Müllraum wird ein ventilatorgestütztes Abluftsystem vorgesehen. Die Müllraumabluft wird über Lüftungsgitter nach außen geführt. Die Nachströmung der Zuluft erfolgt über ein Lüftungsgitter in der Fassade.

III.d. Elektro

Elektrotechnik allgemein

Zählerschrank im Elektroraum im Untergeschoss.

Rauchmelder werden nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Die Elektroinstallation im Treppenhaus inklusive Flure sowie im Raum Schleuse erfolgt als Unterputzmontage. In den Räumen: Müllraum, Fahrräder, Kinderwagen, Hausmeister, Heizung, Elektro und Flur Abstellräume erfolgt die Elektroinstallation als Aufputzmontage.

Elektroinstallation und Beleuchtungskörper im Außenanlagenbereich gemäß Festlegung der Verkäuferin.

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE und EVU Vorschriften.

E-Bike-Ladestationen

Im Raum Fahrräder wird je Wohnung eine abschließbare Doppelsteckdose (230 Volt, Zählung über den Wohnungsstromzähler) zum Laden von E-Bikes installiert.

Schalter und Steckdosen

Die Installation in den nachstehend aufgeführten Räumen erfolgt mit zeitgemäßen Schaltern und Steckdosen.

Fabrikat: GIRA (System 55)

Modellreihe: E 2

Farbe: weiß

	Ausschaltung	Schaltung über Bewegungsmelder	Beleuchtungsanschlüsse	Steckdosen	Heizungs- und Technikanschlüsse	Innenraumleuchte	Außenleuchte	Kellerleuchte
Zufahrt Autoaufzug		1	3				3	
Eingangsbereich		2	4			2	2	
Treppenhaus (UG-DG) je Geschoss		1	3			3		
Flur (EG, 1. OG, 3. OG, 5. OG)		1	4			4		
Flur (2. OG, 4. OG, 6. OG, DG)		1	2			2		
Fahrräder (EG)		1	5					5
Müllraum (EG)		1	2	1	1			2
Kinderwagen (EG)		1	1	1				1
Flur Abstellräume (UG)		1	5					5
Schleuse (UG)		1	1					1
Heizung (UG)	1		3	1	1			3
Elektro (UG)	1		1	1	1			1
Flur (UG)		1	1			1		
Hausmeister (UG)	1		1	1				1
Fluchttreppe (UG)		1	2					2

Innenraumleuchte

Quadratischer LED-Panel-Leuchtkörper aus Aluminium mit abgerundeten Kanten, extrem flache Bauform, Oberfläche weiß pulverbeschichtet, einschl. Leuchtmittel.

Außenleuchte



LED Wandleuchte mit Halterung aus Aluminium, Oberfläche anthrazit pulverbeschichtet, einschl. Leuchtmittel.

Kellerleuchte als Langfeldleuchte



Langfeldleuchten (LED) einschl. Leuchtmittel.

IV. Innenausstattung

IV.a. Bodenbeläge

	Naturstein	Natursteinsockel	Bodenanstrich	Sockelanstrich
Eingangsbereich	x	x		
Treppenhaus (UG-DG) je Geschoss	x	x		
Flur (EG, 2. OG, 4. OG, 6. OG, DG)	x	x		
Flur (1. OG, 3. OG, 5. OG)	x	x		
Fahrräder (EG)			x	x
Müllraum (EG)			x	x
Kinderwagen (EG)			x	x
Flur Abstellräume (UG)			x	x
Schleuse (UG)	x	x		
Heizung (UG)			x	x
Elektro (UG)			x	x
Flur (UG)			x	x
Hausmeister (UG)			x	x
Fluchttreppe (UG)	x	x		

Natursteinarbeiten

Im Treppenhaus und bei der Fluchttreppe werden die Treppenläufe mit Tritt- und Setzstufen in Granit belegt (Materialauswahl nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Treppenpodeste werden ebenfalls in Granit mit Natursteinsockel als Wandabschluss belegt. Die Flure werden ebenfalls in Granit mit Natursteinsockel als Wandabschluss belegt.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss erhält eine Sauberlaufzone mit Fußabstreifer.

Bodenbelag in der Personenaufzugskabine in Granit.

Bodenanstrich

Aufbringen eines Anstrichs auf dem Estrich, inklusive Ausbilden eines ca. 10 cm hohen Sockels ebenfalls als Anstrich entsprechend der Vorgabe der Verkäuferin.

Wartungsfugen

Die Übergänge Boden/Wand werden elastisch verfugt.

Hinweis: Bei den Fugen handelt es sich um Wartungsfugen, die von der Eigentümergemeinschaft zu pflegen und bei Bedarf von ihr zu erneuern sind.

IV.b. Wandbeläge

	Kalkzementputz Q2	Gipsputz Q2	Wandanstich mit Dispersionsfarbe	Glasfasertapete
Eingangsbereich		x		x
Treppenhaus (UG-DG) je Geschoss		x		x
Flur (EG, 2. OG, 4. OG, 6. OG, DG)		x		x
Flur (1. OG, 3. OG, 5. OG)		x		x
Fahrräder (EG)	x		x	
Müllraum (EG)	x		x	
Kinderwagen (EG)	x		x	
Flur Abstellräume (UG)			x	
Schleuse (UG)	x		x	
Heizung (UG)			x	
Elektro (UG)			x	
Flur (UG)			x	
Hausmeister (UG)			x	
Fluchttreppe (UG)	x		x	

Kalkzementputz Qualitätsstufe 2

Kalkzementputz Qualitätsstufe 2 mit abgeriebener Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Anstriche.

Gipsputz Qualitätsstufe 2

Maschinengipsputz Qualitätsstufe 2 mit geglätteter Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Tapete. Die Qualitätsstufe 2 erfüllt die üblichen Anforderungen an Wandflächen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann mit dieser Ausführung nicht erreicht werden.

Eckschutzschienen, Putzabschlussschienen und Dehnungs- und Bewegungsprofile werden, wo notwendig, fachgerecht angebracht.

Hinweis: Sollten die oben beschriebenen Putzflächen gestrichen werden, können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Wandanstrich mit Dispersionsfarbe

Die Wände werden weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Mauerwerksfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Glasfasertapete

Die Wände werden mit Glasfasertapete (mittlere bis grobe Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

IV.c. Innenfensterbänke

Innenfensterbänke entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

Hinweis: Bodentiefe Fensterelemente ohne Innenfensterbänke.

IV.d. Deckenbeläge

	Deckenfugen verspachtelt	Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe	Raufasertapete
Eingangsbereich	x		x
Treppenhaus (UG-DG) je Geschoss	x		x
Flur (EG, 2. OG, 4. OG, 6. OG, DG)	x		x
Flur (1. OG, 3. OG, 5. OG)	x		x
Fahrräder (EG)	x	x	
Müllraum (EG)	x	x	
Kinderwagen (EG)	x	x	
Flur Abstellräume (UG)	x	x	
Schleuse (UG)	x	x	
Heizung (UG)	x	x	
Elektro (UG)	x	x	
Flur (UG)	x	x	
Hausmeister (UG)	x	x	
Fluchttreppe (UG)	x	x	

Deckenfugen verspachtelt

Sämtliche aus Fertigteilplatten hergestellte Decken werden im Fugenbereich als tapezier- oder streichfähige Vorbehandlung gespachtelt.

Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe

Die Decken werden weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Deckenfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Raufasertapete

Die Decken werden mit Raufasertapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

IV.e. Zugangstüren und Untergeschosstüren

Zugangstüren (Treppenhaus und Flure)

Zugangstüren von den Fluren in das Treppenhaus als einflüglige Aluminiumtüren mit Glasfüllung und festverglastem Seitenteil.

Zwischentüren in den Fluren (EG, 1. OG, 3. OG, 5. OG) als einflüglige Aluminiumtüren mit Glasfüllung und festverglastem Seitenteil.

Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (gemäß Brandschutzkonzept).

Zugangstüren (Fahrräder, Müllraum und Kinderwagen)

Im Erdgeschoss werden die Türen zu den Räumen Fahrräder und Kinderwagen als einflüglige Aluminiumtüren ausgeführt.

Die Tür zum Müllraum im Erdgeschoss wird als Stahltüre ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Mehrzweck-, Rauchschutz- oder Brandschutztür.

Untergeschosstüren

Im Untergeschoss werden die Türen zu den Räumen Heizung, Elektro, Hausmeister und Fluchttreppe als Stahltüren ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Mehrzweck-, Rauchschutz- oder Brandschutztür.

Die Türen zur Schleuse sowie die Tür zum Flur Abstellräume werden als Stahltüren mit Automatikantriebssystem ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Mehrzweck-, Rauchschutz- oder Brandschutztür.

Hinweis: Der Farbton der Aluminiumtüren sowie der Farbanstrich der Stahltüren wird gemäß Festlegung der Verkäuferin ausgeführt.

IV.f. Estrich

Zementverbundestrich

Im Untergeschoss wird ein Zementverbundestrich eingebaut.

Schwimmender Estrich

Im Treppenhaus sowie im Raum Fluchttreppe (außer Treppenpodeste und Treppenläufe), im Raum Schleuse im Untergeschoss und in den Gemeinschaftsbereichen im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

IV.g. Schlosserarbeiten

Treppenhaus

Das Treppenhaus erhält einseitig ein Treppengeländer aus Stahlrohr mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben sowie einem Handlauf aus Edelstahl.

Abschlussgeländer des Podestes im Dachgeschoss bestehend aus Stahlrohr mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben sowie einem Handlauf aus Edelstahl.

Hinweis: Der Farbanstrich wird gemäß Festlegung der Verkäuferin ausgeführt.

Fluchttreppe

Die Fluchttreppe erhält einseitig einen Handlauf aus Edelstahl

V. Außengestaltung

V.a. Fenster/Fensterbänke/Rollläden

Kunststofffenster

Fenster, Loggien- und Terrassentüren als hochwertige Kunststofffenster (außen hellbraun/innen weiß) mit 3-fach Isolierverglasung und Pilzkopfverriegelung unten. Ausführung als Dreh- bzw. Drehkippfenster. Fabrikat nach Vorgabe der Verkäuferin.

Hinweis: Auf Grund entsprechender Grundrissgestaltung kann der Aufschlagwinkel einzelner Fenster- und Fenstertürflügel keine 90° erreichen.

Hinweis: Loggien und Terrassentüren werden mit einer Schwellenhöhe von bis zu 2 cm ausgeführt.

Absturzsicherung vor den Fensterelementen als Glasscheibe aus durchsichtigem Verbundsicherheitsglas.

Verglasung der WCs und Bäder mit satiniertem Glas.

Ausführung der Treppenhausfenster als horizontal 3 geteilte Fensterelemente. Im oberen und unteren Drittel als Festverglasung, im mittleren Drittel mit Paneelfüllung.

Ausführung Fenster Fahrradabstellraum als 1-teilige Fensterelemente mit Kippflügel.

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe.

Griffoliven

Fenster- und Fenstertür-Griffoliven entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen im Farbton der Fensterprofile.

Rollläden

Alle Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoff-rollladenpanzer, Aluminiumpanzer falls technisch notwendig. Die Bedienung erfolgt über separaten Schalter am Fenster mit Auf-, Abfunktion. Zusätzlich erhält ein Rollladen je Wohnung eine Handkurbel, für eine von der Stromversorgung unabhängige manuelle Bedienung des Rollladens.

Fenster Treppenhaus ohne Rollläden.

V.b. Haustür/Außentüren/Briefkasten- und Klingelanlage

Haustür

Mehrteiliges Haustürelement im Erdgeschoss als Aluminiumkonstruktion (außen und innen hellbraun) mit einflügliger Eingangstür. Aufteilung Haustürelement nach Vorgabe der Verkäuferin. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Gleitschienen-Obentürschließer, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahldrücker.

Hinweis: Ein elektrischer Obentürschließer ist nicht im Kaufvertrag enthalten.

Außentüren (Fahrräder und Müllraum)

Zugangstür als zweiflüglige Aluminiumtür (außen und innen hellbraun) mit Geh- und Bedarfsflügel. Geschlossene und wärmedämmende Einsatzfüllung. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahldrücker.

Hinweis: Ein elektrischer Obentürschließer ist nicht im Kaufvertrag enthalten.

Klingel- und Briefkastenanlage

Klingel- und Briefkastenanlagen entweder als Einbau-Element oder als freistehende Anlage (nach Wahl der Verkäuferin). Integrierte Gegensprechanlage mit Kamera. Klingeltasten, Fronteinwurfklappen (Entnahme vorne), Türen mit austauschbarem Zylinderschloss und Namensschildvorrichtung.

Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis. Die Fassadenoberfläche wird in Teilbereichen mit außenseitigem Strukturputz gescheibt und in Teilbereichen mit Klinkerverblendung geklebt ausgeführt (Oberflächenstrukturen und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Verglasung

Die Loggien erhalten, sofern der bauliche Schallschutz dies erfordert, eine komplette Verglasung als passive Schallschutzvorkehrung.

Schlosser

In den Bereichen der Loggien, in welchen keine Verglasung ausgeführt wird und im Bereich der Dachterrassen werden Geländer bestehend aus Ober- und Untergurt sowie vertikalen Pfosten mit einer Ganzglasfüllung aus durchsichtigem Verbundsicherheitsglas ausgeführt.

VI. Aufzugsanlagen

VI.a. Personenaufzug im Gebäude

Es wird ein Personenaufzug mit Bedienpaneel inklusive Informationstableau, Etagenanzeige und Notruftaster, Notbeleuchtung und einer ca. 90 cm breiten Zugangstür über alle Etagen (Untergeschoss bis Dachgeschoss) eingebaut.

Aufzug vorgerüstet mit Notrufschaltung.

Die Notrufaufschaltung muss von der Hausverwaltung separat beauftragt werden. Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

VI.b. Autoaufzug im Gebäude

Es wird ein Lastenaufzug für PKWs mit Bedienpaneel inklusive Informationstableau, Notruftaster und Notbeleuchtung über eine Etage (Erdgeschoss bis Tiefgaragenebene) eingebaut.

Der Abruf des Aufzugs erfolgt mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter.

Aufzug vorgerüstet mit Notrufschaltung.

Die Notrufaufschaltung muss von der Hausverwaltung separat beauftragt werden. Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

VII. Tiefgarage

VII.a. Beschreibung Tiefgarage

Die Fahrbahnoberfläche der Tiefgarage sowie die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden mit einer Beschichtung als Oberflächenschutz ausgeführt. Oberfläche mit dunkler Beschichtung im Bereich der Stellplätze und heller Beschichtung im Bereich der Fahrbahn. Die Fahrbahnoberfläche und die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden ohne Gefälle ausgeführt.

Hinweis: Unebenheiten innerhalb der zulässigen Maßtoleranzen sowie Pfützenbildung aus Tropf- und Schleppwasser bzw. Schmelzwasser im Winter stellen keinen Mangel dar. Stehendes Wasser in Pfützen ist manuell in die dafür unter anderem vorgesehenen Verdunstungsrinnen zu beseitigen.

Wand- und Deckenflächen in Stahlbeton und Dispersionsfarbanstrich (Lunker, Stoßfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar), in Teilbereichen mit Wärmedämmung und Dispersionsfarbanstrich. Parkplätze nummeriert und bodenmarkiert.

Die Elektroinstallation sowie die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt gemäß der Elektrofachplanung der Verkäuferin.

Be- und Entlüftung gemäß Lüftungskonzept.

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke (Teilflächen, welche nicht mit dem Gebäudekörper überbaut sind) erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem.

Jeder PKW-Stellplatz erhält eine E-Ladesäule (11 kW) für Elektrofahrzeuge. Die E-Ladesäulen werden über eine separate Zähleranlage versorgt und gezählt. Zur Steuerung der Ladeleistung wird ein Lastmanagementsystem installiert. Für jede E-Ladesäule wird die verbrauchte Energie direkt am Ladepunkt gemessen. Die Abrechnung erfolgt über ein Abrechnungs-Backend durch die Hausverwaltung.

VIII. Außenanlagen

VIII.a. Stellplätze, Gebäudezuwegung, Feuerwehraufstellfläche, Spiel- und Gemeinschaftsaufenthaltsfläche, Stützwand sowie Beleuchtung

PKW- und Fahrradabstellplätze

Die PKW- und die Fahrradabstellplätze werden gepflastert und erhalten die notwendigen Abgrenzungen.

Die Fahrradabstellplätze erhalten Fahrradständer aus Stahl inklusive kunststoffummantelten schrägen Anlehnbügeln sowie Stahlösen als Diebstahlschutz.

Gebäudezuwegung

Pflasterung der Zuwegung Gebäude und Gartenbereich einschließlich der notwendigen Abgrenzungen.

Feuerwehraufstellfläche

Feuerwehraufstellfläche einschließlich der notwendigen Abgrenzungen.

Spiel- und Gemeinschaftsaufenthaltsfläche

Anlegen der Spiel- und Gemeinschaftsaufenthaltsfläche einschließlich der notwendigen Abgrenzungen.

Zwei Hochbeete zur Bepflanzung durch die Eigentümergemeinschaft im Gabionendesign aus feuerverzinktem Gitter mit Steinfüllung.

Sitzbänke als Gusseisengestelle pulverbeschichtet mit Sitzfläche und Rückenlehne. Sitzfläche und Rückenlehne mit Holzbelattung aus Fichte oder Lärche, gehobelt und geschliffen, wetterfest lasiert.

Zusätzliches Spielgerät außerhalb der Spiel- und Gemeinschaftsaufenthaltsfläche.

Ausstattung Spielplatz gemäß Baugenehmigung.

Stützwand

Stützwand aus Betonfertigteilen in Teilbereichen des Grundstückes.

Beleuchtung

Pollerleuchten entlang der Zuwegung Gebäude und Gartenbereich und der Gemeinschaftsaufenthaltsfläche. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder und Dämmerungssensor gesteuert.

Hinweis: Die Auswahl der Fabrikate, Materialien und Oberflächen sowie die Farbgestaltung erfolgt nach Freiflächenplan bzw. Festlegung der Verkäuferin und unter Einhaltung der Vorgaben der Baugenehmigung.

VIII.b. Begrünung, Pflanzarbeiten und Zaunanlage

Begrünung und Pflanzarbeiten

Die restliche Außenanlage wird mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen hergestellt.

Kiesschutzstreifen

Zwischen Gebäude und Grünstreifen, wird ein Kiesschutzstreifen, Breite ca. 50 cm, aus gewaschenem Kies 6/32, inkl. Wurzelschutzfolie angelegt. Die Einfassung erfolgt mit einem Tiefbordstein.

Stabgitterzaun

Stahlgitterzaun (Doppelstabsystem) in einer Höhe von ca. 100cm zur Abgrenzung von Teilbereichen des Grundstückes sowie als Absturzsicherung im Bereich der Stützwand.

Hinweis: Die Auswahl der Fabrikate, Materialien und Oberflächen sowie die Farbgestaltung erfolgt nach Freiflächenplan bzw. Festlegung der Verkäuferin und unter Einhaltung der Vorgaben der Baugenehmigung.