

# KÄUFERBAUBESCHREIBUNG

Wohngebäude „Bornwischen 16a“  
in Bad Segeberg



## Inhalt

1.	Allgemeine Vorbemerkungen.....	3
2.	Erdarbeiten.....	4
3.	Gründung .....	4
4.	Entwässerungs- und Kanalarbeiten .....	4
5.	Hausanschlüsse.....	4
6.	Rohbau und Ausbau .....	4
6.1	Keller/Tiefgarage .....	4
6.2	Außenwände/Fassade.....	5
6.3	Innenwände .....	5
6.4	Malerarbeiten .....	5
6.5	Decken .....	5
6.6	Treppen .....	5
6.7	Dach .....	5
6.8	Innenputzarbeiten .....	6
6.9	Estrichbeläge.....	6
6.10	Bodenbelagsarbeiten.....	6
6.11	Fenster und Türen .....	7
7.	Technische Gebäudeausstattung .....	9
7.1	Aufzugsanlage .....	9
7.2	Sanitärausstattung .....	9
7.3	Heizungstechnik .....	10
7.4	Lüftungstechnik.....	10
7.5	Elektrotechnik .....	10
8.	Außenanlagen .....	12
8.1	Pflasterarbeiten .....	12
8.2	Müllbehälterplatz .....	12
8.3	Grünflächen .....	12
9.	Sonderausstattung .....	12
10.	Hinweise .....	13

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen

Grundlage der Baubeschreibung ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros **geirsson architekten**.

Das beschriebene Objekt umfasst den Neubau mit insgesamt 20 barrierearmen Wohnungen. Sofern Leistungen in der vorliegenden Baubeschreibung gleich beschrieben sind, so haben diese keinen kumulativen Charakter und sind allgemeingültig zu verstehen.

Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den aktuellen Bauvorschriften sowie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Bestimmungen, Richtlinien, Normen sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinspargesetz (EnEG), Schallschutz gem. DIN 4109, Brandschutzvorschriften, jeweils in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Die folgend aufgeführten Produkte und Hersteller sind „Richtfabrikate“ und können bei Bedarf (Lieferengpässe etc.) durch gleichwertige Alternativen ersetzt werden.

### Das Grundstück:

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2.390 m<sup>2</sup> und liegt zentral in Bad Segeberg mit Blick auf den Kalkberg. Die ruhige Wohnlage, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, gehört zu den beliebtesten Wohngebieten in Bad Segeberg.

Das ehemalige Gemeindegrundstück diente bis jetzt als Freizeitfläche für die Pfadfinder der Kirche.

### Das Gebäude:

Es entsteht ein modernes Flachdach-Gebäude mit drei oberirdischen Geschossen und einer Tiefgarage in dem Niedrigenergiehausstandard nach KfW 55.

Alle Geschosse sind über einen zentralen Haupteingang in der Mitte des Gebäudes zu erreichen, welcher in einen großzügigen Eingangsbereich und Haupttreppenhaus mit Aufzugsanlage mündet.

Auf zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen insgesamt 20 barrierearme Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 85 (2-Zimmer-Wohnungen) bis 110 qm (3-Zimmer-Wohnungen) je Einheit. Neben einem Abstellraum innerhalb der Wohnungen verfügt jede Wohneinheit über ein zusätzliches Kellerabteil für z. B. Gartenmöbel.

Im Untergeschoss bietet eine Tiefgarage 17 PKW-Stellplätze mit direktem Anschluss an das Haupttreppenhaus und die Aufzugsanlage.

Charakteristisch für das von einem Architekten geplante und gebaute Haus ist die aufwändige Materialität der Fassade, die sich von der umliegenden Bebauung abhebt. Die Wohnräume sind offen gestaltet und durch die großzügigen Fensterfronten lichtdurchflutet. Umlaufende (Dach-) Terrassen und Balkone erweitern jede Wohnung um einen zusätzlichen, großzügigen Aufenthaltsraum im Freien.

## 2. Erdarbeiten

Das vorhandene Erdreich wird auf die baulich notwendige Tiefe ausgehoben und fachgerecht vom Bauunternehmen entsorgt. Maßnahmen zum Bodenaustausch sind vom Bauunternehmen eigenständig durchzuführen. Die Erdarbeiten werden vom Bodengutachter begleitet.

Zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchungen wurden Wasserstände auf Höhe des geplanten Gründungsniveaus des geplanten Gebäudes gemessen, so dass nach den vorliegenden Erkenntnissen zunächst Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Das Material, was wiederverwendbar ist, kann seitlich gelagert werden für die spätere Verwendung.

## 3. Gründung

Die Gründung erfolgt durch ein Fachunternehmen und unter Berücksichtigung der Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung vom Ingenieurgeologischen Büro Kattenhorn vom 22.09.2020

Die Fundamentplatte/Gründung wird entsprechend der Statik und den Vorschriften aus dem Baustoff WU-Beton in Ortbeton hergestellt.

## 4. Entwässerungs- und Kanalarbeiten

Die Verlegung erfolgt bis Außenkante Grundstück mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung. Alle Grundleitungen als Kanalrohre aus PVC, Bodenabläufe mit Geruchsverschluss, in frostgefährdeten Bereichen ohne Geruchsverschluss.

## 5. Hausanschlüsse

Verlegung und Anschlüsse aller Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) an das öffentliche Versorgungsnetz, einschließlich der Verlegung der Zuleitung für den Telefonanschluss.

Die Bereitstellung der APL (der Abschlusspunkt des Liniennetzes bildet den Abschluss des Zugangsnetzes des Telekommunikationsunternehmens und stellt die Schnittstelle zum Endleitungsnetz dar) erfolgt durch den Verkäufer in Verbindung mit dem Telekommunikationsunternehmen.

Die Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sowie die Hausanschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind die individuellen Freischaltungs- und Anschlusskosten für Telefon bei dem jeweiligen Telekommunikationsunternehmen.

## 6. Rohbau und Ausbau

### 6.1 Keller/Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält tragende Außenwände aus WU-Beton. Die Innenwände werden aus Mauerwerk hergestellt, unverputzt und weiß gestrichen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrrampe auf der nördlichen Gebäudeseite. Der Boden in der Tiefgarage erhält ein 1-schichtiges Beschichtungssystem sowie eine Fahrplan- und Stellplatzmarkierung gemäß Planung. Die Tiefgarage ist für die Nutzung durch PKW vorgesehen.

In der Tiefgarage befinden sich auch die Technikräume, Hausanschlussraum und Heizungsraum.

Ebenfalls in der Tiefgarage ist in der Nähe der Rampe ein abschließbarer Fahrradraum.

Für jede Wohneinheit ist extra Abteil im Keller vorhanden für die Einlagerungen von größeren Gegenständen wie z. B. Golf-Sets oder ähnlichem. Jedes Abstellabteil verfügt über Licht und Steckdose. Die Abstellabteile sind nicht raumabschließend ausgeführt, um eine gute Luftzirkulation im gesamten Bereich zu gewährleisten.

## 6.2 AuÙenwände/Fassade

Massivbauweise in Mauerwerksausführung mit Kerndämmung und tragender Innenschale gemäß Statik, innen verputzt. Gliederung der Fassadenbekleidung durch Materialwechsel: Klinker, waagerechte Holzverschalung sowie großformatige Fassadenplatten – grundsätzlich in heller Farbgebung im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Wohnanlage.

Tiefgarage: Stahlbeton als Sichtbeton.

## 6.3 Innenwände

Wohnungen: Tragende Wände Mauerwerk gemäß Statik.

Nicht tragende Wände als Trockenbauwände – teilweise mit Wandverstärkungen aus Holz-Plattenwerkstoffen zur Aufnahme von erhöhten Lasten durch z.B. Küchen-Oberschränke oder Waschtisch.

Alle vorspringenden Ecken und Kanten werden mit Abschlusschienen aus Edelstahl - einschl. entsprechender Abschlussecken (keine Gehrungsschnitte) - versehen.

Schachtbekleidung als Leichtkonstruktion, generell doppellagig mit GK-Platten (mit entsprechender Zulassung) beplankt, wenn nötig mit Revision.

## 6.4 Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden glatt gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände im Treppenhaus erhalten Glasfasertapete und einen deckenden Anstrich. In allen Gemeinschafts-, Abstell- und Haustechnikräumen sowie den Fluren erhalten die Wände und Decken einen weißen Anstrich. Die Bodenflächen der Kellerräume, ausgenommen Aufzugsvorraum, erhalten eine schmutzabweisende Bodenbeschichtung in grau.

## 6.5 Decken

Die Geschossdecken werden nach den statischen Erfordernissen als Stahlbetondecken mit vorgefertigten Großtafelplatten in unterseitiger Q3-Qualität ausgeführt. Die Ausführung der obersten Dachdecke erfolgt gleichfalls als Stahlbetondecke mit vorgefertigten Großtafelplatten in unterseitiger Q3-Qualität.

Abgehängte Decken sind vorgesehen als Verkleidung technisch notwendiger Leitungsführungen, Herstellung aus malerfertig verspachtelten GK-Platten auf abgehängter Metallunterkonstruktion.

Lichte Raumhöhen:

- Wohnungen: mind. 2,65 m
- Hausflure: mind. 2,50 m

(bis auf Bereiche, die aus technischen Gründen notwendigerweise abgehängt werden müssen)

## 6.6 Treppen

Massive Treppenkonstruktion, schallentkoppelt. Geländer werden in Stahl mit Holzhandlauf, nach Planung, hergestellt. Die Treppenstufen erhalten einen rutschfesten Fliesenbelag mit Sockelleiste.

## 6.7 Dach

Auf den Flachdachflächen mit mind. 2° Dachneigung (Untergrund ist die Betondachdecke) kommt eine Abdichtung auf Gefälledämmung nach Flachdachrichtlinien zur Ausführung. Die Dicke der Gefälledämmung ist gemäß EnEV-Nachweis auszuführen. Enthalten sind ferner Entlüftungsdurchlässe für Strang- und Raumentlüftungen gemäß Architektenplänen.

Die Aufzugsentlüftung wird mit Blech verkleidet und mit oberer Abdeckung ausgeführt.

Alle Dachflächen sind zu Wartungszwecken besteigbar oder begehbar. Die entsprechenden

Vorrüstungen und Sicherheitshaken sind gemäß den Unfallverhütungsvorschriften hergestellt. Auf dem Dach befinden sich die Solarpaneele als regenerative Unterstützung der Heizung.

Für die Entwässerung des Daches werden vor der Fassade Fallrohre und Einlaufkästen verbaut. Lage der Fallrohre entsprechend Architektenplanung.

### 6.8 Innenputzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände werden mit Gipsputz bzw. Kalkzementputz versehen. Zum Schutz der Putzkanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Sichtbetonunterseiten der Stahlbetondecken werden malerfertig gespachtelt.

### 6.9 Estrichbeläge

In allen oberirdischen Geschossen wird mind. ein ca. 6cm starker schwimmender Heizestrich auf Estrich-Dämmfilzmatte bzw. Schaumkunststoff (Schallschutz) mit Randstreifen eingebracht. Die Ausführung erfolgt gemäß EnEV-Nachweis, Schallschutzanforderungen, bauphysikalischen und statischen Erfordernissen, sowie nach Planunterlagen und Nutzungsvorgaben. Der Randstreifen hat eine Höhe von ca. 3cm über OKFF und wird vom Bodenleger nach Verlegen des Oberbodens entfernt. In den Duschbereichen wird der Estrich als Gefälleestrich zum Bodeneinlauf hin ausgeführt.

### 6.10 Bodenbelagsarbeiten

#### Wohnungen:



In den Wohnungen kommt ein geöltes Eichenparkett mit weißen Fußleisten aus MDF oder Hartkern zur Ausführung. Der Parkettbelag ist für die Fußbodenheizung geeignet.

#### Bäder/WC's

Alle Bäder und WC's werden mit einer waagerechten Abdichtung versehen (Schlüter Ditra bzw. Kerdi-Matte o.glw.) auf Estrich/Gefälleestrich. Herstellung des Wand- und Ablaufanschlusses mit zugehörigen Systemteilen.

In den Bädern und Hauswirtschaftsräumen großformatiger Fliesenbelag, im Standardprogramm stehen verschiedene Muster zur Verfügung.

Wand- und Bodenfliesen werden im Klebeverfahren verlegt. Türabschlüsse mit Messing- oder Edelstahl-Trennschienen 40/4 mm. Die Fußbodenfliesen (Preis 30 €/m<sup>2</sup>, inkl. MwSt.) werden grau verfugt. Die Wandfliesen (Preis 25 €/m<sup>2</sup>, inkl. MwSt) werden weiß/grau verfugt. In den Nassbereichen 1,20m (in den Duschbereichen min 2,10m hoch) bereichsweise gefliest. Siehe Detailpläne des Architekten.

Alle Fliesenanschlüsse werden farbgleich mit dauerelastischem Material versiegelt. In den bodengleichen Duschen werden die Fliesen im Gefälle zum Fußbodeneinlauf eingebaut.

Alle Fußbodenfliesen erhalten Sockelleisten passend zum Fußbodenmaterial. Alle vorspringenden Ecken und Kanten werden mit entsprechenden Abschlusschienen versehen. Bei den Außentüren gefliester Treppenräume und Flure kommt im Innenbereich ein Messing- oder Edelstahlmattenrahmen mit einer Sauberlaufmatte zur Ausführung.

#### Allgemein

Sonderverlegung/Sondergrößen und Mehrverlegungen von Bodenbelägen, sowohl im Wohnbereich als auch in den Bädern sind im Rahmen einer Sondervereinbarung möglich.

#### Allgemeine Flächen:

Treppenhaus / Flure: großformatige Fliesen bzw. Feinsteinzeug mit Sockelfliesen.

Tiefgarage und Keller: Betonboden mit Schutzbeschichtung bzw. Anstrich.

#### Balkone

Vor dem Haus wird ein vorgeständerter Balkon in Leichtbauweise hergestellt mit Glasbrüstung und einem Kunststoffmineralbelage der Firma Balkotec oder glw.

Dachterrassen erhalten ein pflegeleichtes Rechteck-Betonplaster im Kiesbett.

### **6.11 Fenster; Sonnenschutz und Türen**

#### Hauseingangstür

Die Haupteingangstür als Stahl-/Alukonstruktion in grau besteht aus einer mehrteiligen Drehflügelanlage mit thermisch getrennter Zarge (U-Wert nach EnEV-Nachweis).

Einbruchhemmende Ausführung mit Schließanlage und Stoßgriffen in Edelstahl. Türverglasungen sind mit Verbundsicherheitsglas als Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

#### Brand-/Rauchschutztüren

Durch bauordnungsrechtliche Auflagen geforderte bzw. gemäß Brandschutznachweis geforderte Brand-/Rauchschutztüren in Treppenhausbereichen sind als Holzkonstruktionen bzw. bei Nebentüren in Flurbereichen (Technikräume etc.), soweit möglich aus Stahl herzustellen, mit schweren Beschlägen sowie mit Gleitschienen-TürschlieÙer.

Sofern im betrieblichen Ablauf erforderlich, werden diese Türen mit Rauchmeldern mit gesteuerten Feststellrichtungen ausgestattet.

Sämtliche Feststellanlagen und TürschlieÙer im Leitfabrikat Geze.

#### Wohnungseingangstüren

Als Richtfabrikat der Türen wird der Hersteller JeldWen vorgegeben. Die Beschläge der Fa. Häfele „StarTec Serie“ werden in Klasse 3 o. glw. geliefert.

Die Elemente der Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahlzarge und erreichen einen Schallschutz von mind.  $R_{w,R} \geq 32\text{dB}$  im eingebauten Zustand. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Edelstahlrosettgarnitur in PZ-Ausführung und einen Türspion.

#### Innentüren

Die Türelemente erhalten Holzzargen. Alle anderen Türen erhalten eine Röhrenspaneinlage mit Massivholz - Einleimer. Die Oberflächen sind mit einer min. 0,5mm Dicken Schichtstoff - Oberfläche zu versehen (Struktur- und Oberfläche: Preisgruppe 1). Die Türelemente zu den Bädern sind als Türen mit einem Unterschnitt auszuführen.

Alle Elemente erhalten stabile 3-teilige Bänder in vernickelter Ausführung.

Türen innerhalb der Wohnungen erhalten eine Edelstahlrosettgarnitur in Bundbart-Ausführung. Die Bäder und WC's werden mit WC-Garnituren ausgestattet und können im Notfall von außen geöffnet werden.

### Fenster, Terrassen- und Balkontüren

In allen Geschossen kommen Kunststoff - Fenster und Außentüren mind. 5 Kammer-System mit c. 70 mm Bautiefe zur Ausführung. Fensterfarbe innen: weiß / Fensterfarbe außen: grau.

Die Fenster und Türen erhalten Drehkipp-Beschläge. Im Wohnbereich kommt eine Hebeschiebetür zur Ausführung. Die Bedienung der Fenster erfolgt über weiÙe Standardfenstergriffe. Im Kellergeschoss und Erdgeschoss werden abschließbare Fenstergriffe montiert. Alle bodentiefen Elemente erhalten eine max. 20 mm hohe Haustürschiene. Alle Elemente mit Fluchtwegfunktionen werden gemäß den notwendigen Auflagen gefertigt. Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz sind zu beachten. Grundlage dafür sind die entsprechenden Berechnungen und Grundlagen des Bauphysikers bzw. der EnEV-Nachweis.

Alle Elemente erhalten Doppeldichtungen, mit einer Isolierverglasung mit gedämmtem Randverbund (U-Wert gemäß EnEV-Nachweis), Schallschutzklasse 2,  $R_w = 32\text{dB}$ .



Innenseite

Die Außenfensterbänke sind aus dem Klinker des Verblendmauerwerkes oder aus pulverbeschichtetem Aluminium, die Innenfensterbänke bestehen aus einem weiÙen Kunststoffstein.

### Sonnenschutz

Sämtliche Verglasungen in Ost-, Süd-, und Westseite des Gebäudes erhalten einen verdeckt installierten, elektrisch betriebenen, außenliegenden Screen, passend zum Farbkonzept, der Marke ROMA als Sonnenschutz.

Der Screen ermöglicht effektiven Sonnen und Sichtschutz bei gleichzeitigem Durchblick nach draußen und überzeugt mit herausragenden Eigenschaften



© roma



Man erhält wohlthuenden Schatten, erhält Hitzeschutz und bleibt trotzdem visuell mit seiner Umgebung verbunden. Die Screens sind wetterfest und praktisch wartungsfrei.

### Rolltor Tiefgarage

In der Tiefgarage kommt ein funkgesteuertes Rolltor mit Lüftungsgitter zur Ausfuhung. Jede Wohneinheit erhält eine Fernsteuerung.

## 7. Technische Gebäudeausstattung

### 7.1 Aufzugsanlage

Es kommt ein Personenaufzug (mit Seilantrieb) zum Einsatz.

Leitfabrikat: Haushahn

Kabinausstattung:

Rückwand mit halbhoher Spiegelverkleidung in ganzer Breite mit Spiegel aus Sicherheitsglas.

Handlauf aus geburstedem V2A Stahlrohr.

Beleuchtung durch Warmlicht LED Lampen in ausreichender Anzahl.

### 7.2 Sanitärausstattung

Alle Objekte in Farbe WeiÙ. Die Armaturen in verchromter Ausfuhung.

### Bäder der Wohnungen werden ausgestattet mit:

- Waschtisch CliviaTop, 605 x 485 mm, von Vigour



- Einhand-Waschtischbatterie Clivia von Vigour mit Verbruschutz und Ablaufgarnitur, Ausladung ca. 130 mm;

- Wand-Tiefspul-WC Derby spulrandlos von Vigour



- Betatigungsplatte für 2—Mengen Spülung, weiÙ, für Unterputz-Spülkasten von Geberit
- 1 Stück Thermostat-Brausebatterie Derby, auf-Putz



- 1 Stück Handbrause von Vigour
- 1 Stück Haltegriff mit Brausestange in der Dusche zur Wandbefestigung, Fabrikat Normbau Cavere
- 1 Stück Duschvorhangstange mit Vorhangringen, Fabrikat Normbau Cavere

Der Abstellraum erhält einen Anschluss für den Waschmaschinen-Zu- und Ablauf.

### Küchen:

Für den bauseitigen Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspulers werden ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz montiert. Der Kucheninstallationsplan muss der Bauleitung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Küchenmöbel und -geräte gehören nicht zum Leistungsumfang.

Allgemein:

Wohnungen im Erdgeschoss mit Terrassenanteil / Garten erhalten jeweils eine frostsichere AuÙenzapfstelle an der AuÙenwand. Im Hausanschlussraum wird eine Zapfstelle installiert.

### 7.3 Heizungstechnik

Zur Beheizung wird eine Gasbrennwerttherme installiert. Die Warmwasserzubereitung über die Gasbrennwerttherme wird unterstützt durch die Solarthermie.

Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteilerkasten. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung eingebaut.

Die Wärmeversorgung erfolgt gem. EnEV-Nachweis.

Zugelassen sind als Leit-Fabrikat: Brötje, alternativ: Fabrikat Buderus.

Der Heizkessel und ergänzende Anlageteile mit sämtlichen Armaturen und Sicherheitseinrichtungen sowie Warmwasser- und Pufferspeicher werden im Heizungsraum aufgestellt.

Die Gasversorgung und das Setzen des Gaszählers erfolgen durch das zuständige Versorgungsunternehmen.

Die Installation der notwendigen Heizkostenerfassungsgeräte erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Vertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z. B. Kalorimeta).

#### Wärmebedarf

Die Heizlast wird nach DIN EN 12831, gültige Fassung, ermittelt. Die Innentemperaturen sind wie folgt festgelegt:

- Wohn- und Schlafräume            22°C
- Duscbäder                            24°C
- Flure                                    18°C

#### Fußbodenheizung, Heizkörper, Zubehör

#### Wohnungen:

Es wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung im Estrich vorgesehen. Die Auslegung erfolgt mit einer Vorlauftemperatur von ca 40° Grad. Die Regelung im Bereich der Fußbodenheizung erfolgt über Aufputz-Raumthermostate mit Stellantrieb. Das zu verlegende Fußbodenheizungsrohr besteht aus diffusionsdichtem Kunststoffrohr. Es wird in jeder Einheit ein Aufputzverteiler (Verteiler für die Heizkreise) incl. Schrank im Abstellraum oder Flur montiert. Die Ausführung erfolgt jeweils nach den geltenden Normen und Verordnungen.

#### Bäder

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper 600x1.100mm Typ CosmoArt Standard von CG in Farbe Weiß. Der Handtuchheizkörper wird mit der gleichen Vorlauftemperatur wie die Fußbodenheizung betrieben.

Die Heizkörper erhalten zur individuellen Regelung Heizkörper-Thermostatventile mit festem Fühler Fabrikat CosmoTherm von CG und eine absperrbare Heizkörperverschraubung.

Alle Zuleitungen werden aus der Wand kommend an die Heizkörper geführt. Die Heizkörperventile werden entsprechend DIN 18025 angeordnet.

### 7.4 Lüftungstechnik

Jede Wohneinheit erhält eine kontrollierte Be- und Entlüftung gemäß dem Lüftungskonzept und entsprechend dem KfW 55 Standard mit Wärmerückgewinnung.

### 7.5 Elektrotechnik

Die Elektroinstallationsarbeiten sind nach den gültigen DIN VDE Vorschriften sowie der TAB des zuständigen Versorgungsunternehmens zu erstellen. In der Wohnung werden ein

Elektroverteiler sowie ein Multimedia-Verteiler installiert



Es kommt das Geräteprogramm Fabrikat Busch Jäger Future Linear oder gleichwertig, in studioweiß glänzend zur Ausführung.

Die Unterputzdosen, Abzweigdosen, Abdeckungen und Befestigungsmaterialien werden vorschriftsmäßig eingebaut. Die Schuko-Steckdosen werden an den Unterputzdosen festgeschraubt. Die Abzweigdosen erhalten eine geschraubte Abdeckung. Die Leitungen werden unter Putz verlegt.

Zusätzliche Steckdosen und Lichtaustritte sowie SMART-Home-Anwendungen sind gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich (siehe Punkt 9).

### Wohnungen

Wohnzimmer mit Küche und Flur (EG, OG)

- 4 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Serienschalter
- 1 Stk. Ausschalter
- 4 Stk. Ausschalter mit Kontrollleuchte
- 5 Stk. Steckdose 2-fach
- 5 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Wandauslass
- 1 Stk. Elektroanschluss (E-Herd)
- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 1 Stk. Jalousie-Taster/Schalter
- 1 Stk. Jalousie-Motor
- 3 Stk. Taster mit Kontrollleuchte
- 1 Stk. Geräteanschluss
- 1 Stk. Gegensprechanlage mit Monitor

Wohnzimmer mit Küche und Flur (StG)

- 4 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Serienschalter
- 2 Stk. Ausschalter
- 4 Stk. Ausschalter mit Kontrollleuchte
- 6 Stk. Steckdose 2-fach
- 6 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Wandauslass
- 1 Stk. Elektroanschluss (E-Herd)
- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 2 Stk. Jalousie-Taster/Schalter
- 2 Stk. Jalousie-Motor
- 3 Stk. Taster mit Kontrollleuchte
- 1 Stk. Gegensprechanlage mit Monitor

Schlafen (EG, OG, StG)

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Ausschalter
- 3 Stk. Steckdose 2-fach
- 1 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 1 Stk. Jalousie-Taster/Schalter
- 1 Stk. Jalousie-Motor

Zimmer (sofern vorhanden)

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Ausschalter
- 2 Stk. Steckdose 2-fach
- 1 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Netzwerkdose 2-fach
- 1 Stk. Jalousie-Taster/Schalter
- 1 Stk. Jalousie-Motor

Bad (EG, OG, StG)

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Steckdose 2-fach
- 1 Stk. Wandauslass

Gäste-WC (StG.)

- 1 Stk. Deckenauslass

**Abstellraum (EG, OG)**

- 1 Stk. Deckenauslass
- 3 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Elektroanschluss (Lüftungsgerät)

**Abstellraum (StG)**

- 1 Stk. Deckenauslass
- 3 Stk. Steckdose 1-fach
- 1 Stk. Elektroanschluss (Lüftungsgerät)
- 1 Stk. Geräteanschluss

**Terrassen/Balkone:**

- 1 Stk. Wandauslass inkl. Wandlampe
- 1 Stk. Außensteckdose mit Klappdeckel

**Rauchmelder:**

- Für die erforderliche Sicherheit sind je Wohn-/Schlafraum und Flur jeweils 1 Stück batteriebetriebener Rauchwarnmelder, zentral unter der Decke gelegen, einzubauen.

**Türsprechanlagen**

Es wird eine beleuchtete Türsprech- und Klingelanlage mit einer Kamera inkl. Gesichtsbeleuchtung im Eingangs-Türelement installiert.

Die Wohnungen erhalten hierzu eine Gegensprechanlage/Wandtelefon samt Monitor und Türöffner.

**Treppenhaus / Hausflure**

Beleuchtungsstärke min. 150 Lux  
Sicherheitsbeleuchtung gemäß DIN VDE Vorschriften.

- Die Beleuchtung in den Fluren und im Treppenhaus werden über Präsenzmelder gesteuert.

- 1 Stück Sicherheitsbeleuchtung, je Geschoss gemäß DIN VDE Vorschriften

**8. Außenanlagen****8.1 Pflasterarbeiten**

Die Zufahrten, Wege, Terrassen und Stellplätze werden mit Betonpflastersteinen hergestellt. Die Randeinfassung erfolgt mit Sichtbeton-Bordsteinen. Die Stellplatzunterteilungen sind mit dunklen Pflastersteinen abzusetzen.

**8.2 Müllbehälterplatz**

Zur Müllentsorgung wird ein gepflasterter Bereich für eine ausreichende Anzahl Großbehälter in die Anlage integriert.

**8.3 Grünflächen**

Die Bepflanzung soll in der Artenzusammensetzung, Höhe und Anordnung der Gehölze und Sträucher sowie bodendeckenden Pflanzen gemäß genehmigten Plänen vielfältig und strukturreich erfolgen. Folgende Auswahl soll als Pflanzliste Verwendung finden: z. B. Rotdorn, Esche, Hasel, Eberesche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Efeu. Die nicht bepflanzten Freiflächen erhalten eine Raseneinsaat.

**9. Sonderausstattung gegen Aufpreis**

SMART-Home:

**Smart Home Paket Standard**

Das Smart Home vernetzt die Bereiche Licht, Beschattung, Heizung und Türsprechanlage.

Die Steuerung kann zentral über das Panel erfolgen, was auch gleichzeitig die Innenstation der Sprechanlage darstellt oder über die Sensoren (Schalter) in den jeweiligen Räumlichkeiten.

Die Steuerung kann auch über weitere Mobil Geräte (Tablet, Handy etc) und der entsprechenden kostenfreie App erfolgen.

Smart Home Paket Standard inkl. Programmierung, Inbetriebnahme und Einweisung:

- 7 Zoll Panel a.P. mit bis zu 16 konfigurierbaren Funktionen
- Binäreingänge zum Einbinden von bis zu 12 der mechanische Taster/Schalter
- - Steuern von bis zu 6 Rolladen
- - Regeln von bis zu 6 Heizkreisen

#### Smart Home Paket Komfort

wie Smart-Home Paket Standard jedoch mit

- 10 Zoll IP Panel a.P. mit bis zu 100 konfigurierbaren Funktionen
- Bewegungsmelder im Eingangsbereich (Haustür und Abstellraum)
- Sensoren statt mechanische Taster/Schalter (größere Funktionsumfang)
- dimmbaren Beleuchtungskreisen

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt über den beauftragten Architekten im Rahmen der Käuferbetreuung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sog. Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen und des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand.

Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, für vom Käufer gewünschte Architektenleistungen (z. B. Planungsänderungen) direkt mit dem Architekten.

## **10. Hinweise**

Änderungen der baulichen Ausführung bleiben vorbehalten, soweit diese durch baurechtliche Auflagen, durch Änderung des Bauablaufs oder technischen Fortschritt beeinflusst sind. Der qualitative Standard bleibt unberührt.

Bei alternativen Ausführungen innerhalb des Gemeinschaftseigentums erfolgt die Festlegung durch den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung.

Grundsätzlich entsprechen alle enthaltenen Leistungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Bauvorschriften.

#### Wohnungen:

Abweichungen von der vereinbarten Wohn- bzw. Nutzfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) werden insofern nur ausgeglichen, soweit diese sich um mehr als 3 % verringern und diese Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers verursacht sind.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Sachmängelhaftung. Dies gilt ebenso für kleinere auftretende Schub-, Setz-, Trocknungs- und Schwindrisse.

Geölte Fußböden bedürfen der besonderen Pflege, zur Erhaltung sind die Pflegehinweise zu beachten.

Sollte zum Besichtigungszeitpunkt schon auf Grund des Bautenstandes vom Bauträger bereits eine Materialauswahl vorgenommen worden sein, entfällt in diesem Bereich die Auswahlmöglichkeit.

Alle genannten Preisangaben verstehen sich als Fachhandelspreise in EURO brutto.