



Jenny-Lind-Straße 19
Berlin-Pankow



Baubeschreibung

Q3 / 2024

www.jl19-berlin.de

Baubeschreibung

„JL19“

TEIL I

Allgemeines:

Die Bau- und Qualitätsbeschreibung ist maßgebend für die Erstellung des Bauvorhabens, sie kann aufgrund der Komplexität des Projektes allerdings nicht umfassend alle Ausführungen detailgetreu beschreiben. Vielmehr dient sie dazu, die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren und ist gleichzeitig Grundlage für den Kaufvertrag.

1. Grundstück

Das Grundstück liegt in der Jenny-Lind-Straße 19, 13189 Berlin. Es handelt sich um das Flurstück 322, Flurnummer 168 der Gemarkung Pankow und hat eine Grundstücksgröße von 1.077 m².

2. Bauvorhaben

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines Wohnhauses. Insgesamt werden 18 Wohneinheiten (vom EG bis zum 2. OG sowie ein Staffelgeschoss im DG) auf dem Grundstück neu errichtet. Von den neu zu errichtenden 18 Wohneinheiten werden die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss barrierefrei errichtet.

Von den 18 Wohneinheiten werden zwei Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern und die üblichen mit jeweils einem Zimmer hergestellt. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 21 m² bis ca. 78 m² Wohnfläche inkl. Balkon- und Terrassenflächen. Die Aufteilung des gesamten Objektes erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Regelungen hierzu sowie zur Aufteilung und zu Sondernutzungsrechten wurden in der Teilungserklärung und der Stammurkunde getroffen.

Alle Wohnungen des Neubauvorhabens sind über einen Aufzug erreichbar. Das Gebäude verfügt über ein Treppenhaus. Die Wohnanlage wird über Terrassenbereiche im Erdgeschoss sowie gestaltete und begrünte Außenanlagen nach Konzeption des Architekten verfügen.

Für die an die Gebäude direkt angrenzenden Terrassen- und Gartenflächen werden teilweise Sondernutzungsrechte vergeben. Die hierfür erforderlichen Regelungen werden in der Teilungserklärung getroffen.

3. Bauherr

Projekt JL19 Pankow GmbH
Bahnhofstraße 8
15806 Zossen

4. Planungsgrundlage und Grundsatz der Bauausführung im Hinblick auf die anerkannten Regeln der Technik

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Baugenehmigung vom 23.04.2024 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet.

Die Ausführung erfolgt gemäß der Architektenplanung, den statischen Berechnungen und sonstigen (gutachterlichen) Nachweisen oder gutachterlichen Stellungnahmen.

Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (Genehmigung vom 23.04.2024). Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründet keinen Rechtsanspruch.

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens notwendigen Kosten sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise, soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren, Behördenleistungen, sofern sie sich auf den hier beschriebenen Standard beziehen sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Bauleistungen.

5. Gebäudeenergiegesetz

Das Bauwerk wird entsprechend dem zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetz (Gebäudeenergiegesetz – GEG. Stand: 01.01.2023) sowie den Vorgaben des Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet.

6. Wohnflächenberechnung

Als Berechnungsgrundlage für die Wohnflächen dient die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Fenster-, Türen- und offene Wandnischen, die bis zum Bodenbelag herunterreichen, sowie Austrittsstufen werden zu 100 % den Wohnflächen hinzugerechnet, unabhängig von der lichten Raumhöhe. Die Dachterrassen und Balkone werden zu 50% zur Wohnfläche hinzugerechnet.

7. Schallschutz

Der Schallschutz erfolgt gemäß den öffentlich rechtlichen Mindestanforderungen der DIN 4109.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht erwartet werden kann, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden, auch wenn die in der genannten Norm festgelegten Anforderungen erfüllt sind. Die empfundene Störung durch ein Schallereignis ist von mehreren Einflüssen abhängig, z.B. vom Grundgeräuschpegel und der Geräuschstruktur der Umgebung, von unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Einstellungen der Betroffenen zu den Geräuschquellen in der Nachbarschaft und zu den Nachbarn. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit, gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

8. Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz wird gemäß dem Brandschutzgutachten zur Baugenehmigung sichergestellt. Rauchwarnmelder als batteriebetriebene Einzellösung (ggf. auf Mietbasis) werden entsprechend der Landesbauordnung vorgesehen.

9. Abweichungen

Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung sind zulässig, soweit sie baurechtlich, bauordnungsrechtlich und/ oder baukonstruktiv notwendig sind. Gleiches gilt für Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder auf Grund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung notwendig werden. Darüber hinaus können Änderungen auch durch die Aktualisierung geltender Richtlinien und Verordnungen begründet sein.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauträgers in Verbindung mit den ausführenden Gewerken. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen bei den Materialien und dem Einsatz von Baustoffen.

10. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Versorgungsanschlüsse werden neu hergestellt. Die Übergabepunkte bzw. Zähler für Wärme, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon/Internet und ggf. Kabelfernsehen befinden sich im Hausanschlussraum, der im EG errichtet wird.

Die Bereitstellung der Zähler für Strom, Wasser und Wärme hängt vom örtlichen Versorgungsunternehmen ab. Die Zähler werden voraussichtlich auf Mietbasis von den Versorgungsunternehmen (Abrechnungsdienstleister) zur Verfügung gestellt.

Die Abrechnung des Stromverbrauchs für das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht erfolgt direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Alle notwendigen Hausanschlusschächte und sonstigen erforderlichen Kontrollschächte auf dem Grundstück nebst Reinigungsöffnungen werden nach Bedarf errichtet.

11. Darstellungen

Fotos, Visualisierungen und grafische Darstellungen in Verkaufsprospekten, im Internet sowie in den Plänen gezeigte/eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, etc.) und Freiflächengestaltungen gelten nicht als vereinbart. Gleiches gilt sowohl für etwaige visuell dargestellte Boden- und Wandbeläge, als auch für Verlegungsformen, sofern diese nicht ausdrücklich beschrieben werden.

Materialdarstellung in Visualisierungen sind, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Textur, unverbindlich und dienen lediglich zu Darstellungszwecken

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Baubeschreibung und Grundrissplänen ist die Baubeschreibung bindend. Sollte eine Teil- oder Vollmöblierung miterworben werden, wird die Qualität und Ausstattung dieser Möbel in einer gesonderten Vereinbarung festgehalten.

12. Maßangaben in Plänen

Die in den Zeichnungen, Lageplänen (und Ausstattungslisten) angegebenen Maße und Flächenberechnungen sind Rohbaumaße/Richtmaße ohne Wandbekleidung (z.B. Putz). Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen u. dgl. sind grundsätzlich am Bau bzw. am Grundstück zu entnehmen. Abweichungen von im Grundriss der Wohnung angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

13. Materialien

Aufgrund der Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien wie Holz und Beton kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen im Material kommen. Dies stellt keinen Mangel im Sinne einer Gewährleistung dar, sofern sich diese im Rahmen zulässiger Bautoleranzen bewegen.

Elastische Fugen aus Silikon oder Acryl sind sog. Wartungsfugen und unterliegen chemischen, biologischen und physikalischen Einflüssen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Erwerbers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Bauträgers.

14. Wartung

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlageteile wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten und Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen

Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Wärmeversorgungs-, Sanitär-, und Elektroanlagen, raumluftechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile, sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen o.ä. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen. Es obliegt dem Käufer, Bauteile und Anlagen durch laufende Pflege und fachgerechte Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Die erforderlichen Wartungsverträge sind von der WEG abzuschließen.

Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, bedürfen einer regelmäßigen Pflege (z.B. Rauchwarnmelder, Teile der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlage, Fenster- und Türenbeschläge usw.). Die dauerhafte Wirksamkeit der Lüftungstechnischen Maßnahme ist vom Nutzer zu gewährleisten.

Die Flächen der Balkone/Loggien/Dachterrassen sind dauerhaft schneefrei zu halten. Entwässerungseinläufe, Abläufe und Roste von Dächern, Terrassen und Balkonen/Loggien sind stets von Verstopfungen freizuhalten.

15. Gartensondernutzung

Die Lage und Größe der Gartensondernutzungsflächen ergeben sich aus der der Teilungserklärung. Eine Vermessung findet nicht statt.

Innerhalb der Sondernutzungsflächen kann sich die technische Notwendigkeit eines Gefälles von Lüftungsschächten, Revisionsschächten, Bodenabläufen sowie anderen bautechnisch notwendigen Maßnahmen ergeben. Diese sind in den Aufteilungsplänen nicht immer dargestellt und zu tolerieren.

Die Pflege (z.B. notwendiges, regelmäßiges Bewässern) der Außenanlagen (z. B. Grünanlage, Zugangswege etc.) liegt ab der Abnahme im Verantwortungsbereich der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der zuständigen Verwaltung, sofern sie nicht im Sondernutzungsbereich eines Eigentümers liegen.

16. Bereitstellung/Unterlagen zur Übergabe

Im Leistungsumfang ist eine Bauendreinigung, inkl. der Fenster, als Grobreinigung enthalten. Eine Feinreinigung obliegt nicht dem Verkäufer. Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln beseitigt werden können, stellen keinen Mangel dar. Jedem Erwerber werden bei der Übergabe seines Wohnungs-/Teileigentums der Energieausweis, die Grundrisspläne und folgende Dokumente übergeben:

- Wärmeschutznachweis, Luftdichtheitsprüfung (Blower Door Test)

Der WEG werden folgende, das Gemeinschaftseigentum betreffende, Unterlagen übergeben:

- Wärmeschutznachweis, Luftdichtheitsprüfung (Blower Door Test)
- Versorgungs- und Wartungsverträge (sofern bereits seitens des Bauträgers abgeschlossen)

Die Bereitstellung weiterer Unterlagen – auch an einzelne Käufer – ist über die gesetzliche Verpflichtung hinaus vom Bauherrn nicht geschuldet.

TEIL II

1. Erdarbeiten

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten sowie weitere damit verbundene Leistungen zur bezugsfertigen Erstellung des Projektes.

Im Bereich der Bebauung erfolgt der Mutterbodenabtrag. Der Aushub/Abtrag wird für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Die Verfüllung der verbleibenden Arbeitsräume erfolgt mit dem vorhandenen Aushubmaterial bis zum ursprünglichen Geländeniveau, soweit dieses hierfür geeignet ist. Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß den statischen Erfordernissen sowie den vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnissen.

2. Entwässerung

Die Rohrgräben für die Grundleitungen werden entsprechend den Entwässerungsplänen aus dem Haus vor die Bodenplatte geführt. Die Rohre werden gemäß den Entwässerungsplänen verlegt.

3. Rohbau

Mauer- und Betonarbeiten werden gemäß der Ausführungsplanung, statischen Anforderungen und Brandschutzanforderungen mit entsprechenden Mauerwerks- bzw. Betongüte und Bewehrung ausgeführt.

Alle tragenden Wände/Bauteile sowie Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein, Mauerziegel (z.B. Poroton o.Ä., im weiteren Verlauf "Poroton" genannt) oder Stahlbeton gemäß den statischen sowie schall- und wärmeschutztechnischen Anforderungen errichtet. Sofern erforderlich werden in Teilbereichen Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert. Die Geschossdecken werden gemäß der statischen Berechnung als bewehrte Stahlbetonfertigtecken (Filigrandecken) mit tapezierfähiger Untersicht oder als gegossene Stahldecke erstellt. Deckenstöße und Fugen werden fachgerecht geschlossen und verspachtelt. Die Bauteildicken sowie die Expositionsklassen des Betons werden gemäß den Anforderungen und Bedingungen vor Ort sowie den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Balkone werden als Betonfertigteile oder in Ortbeton nach statischen Erfordernissen ausgebildet. Die Oberflächen sind glatt/schalungsglatt. Die Unterseiten werden bis zur Tropfkante lammfellgerollt oder schalungsglatt hergestellt und weiß gestrichen.

Niederschlagswasser auf den Balkonen wird mit Hilfe eines entsprechenden Gefälles über ein Fallrohr abgeleitet.

Je nach Dimension der Balkone können diese auch aus mehreren Fertigteilen bestehen. Trennfugen werden mit Flüssigabdichtung aufgefüllt und sind mechanisch

belastbar.

Große und schwere Balkonfertigteile werden mit Ortbetonerhöhungen ausgeführt. Die sich ergebenden Fugen erhalten eine oberseitige Flüssigabdichtung. Oberflächen sind unterseitig schalungsglatt, oberseitig geglättet.

4. Stahlbetonarbeiten

Die Bodenplatte unterhalb des Erdgeschosses wird als Stahlbetonsohle (WU-Beton) gemäß der Statik und der Bauphysik unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse hergestellt. Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss werden entweder aus Filigrandecken hergestellt oder aus Beton gegossen und nach statischen Erfordernissen bewehrt. Einzelne Stützen, Über- und Unterzüge werden – falls erforderlich – in Beton gemäß der Statik errichtet.

5. Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände werden als doppelt beplankte Ständerwand mit Mineralwolleinlage hergestellt. Verkleidungen von Fallsträngen werden innerhalb der Wohnbereiche in Gipskarton errichtet. Die Installationsabkofferung wird als Gipskartonvorsatzschale hinter den Toiletten und Waschtischen, sowie als Schachtverkleidung in den einzelnen Etagen hergestellt. Badseitig werden imprägnierte Feuchtraumplatten verwendet.

6. Abdichtung

Zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit unter den Außen- und Innenwänden wird eine Bitumenbahn zur Anbindung der späteren Bodenplattenabdichtung aufgebracht. Eine weitere Abdichtung durch eine Mauerwerksperrbahn erfolgt innerhalb aller Mauerwerkswände horizontal über der Bodenplatte bzw. entsprechend über späterem Geländeniveau.

7. Dachdecker- /Klempnerarbeiten

Regenfallrohre, Attikablechabdeckungen, Gesimsbandabdeckungen und sonstige Klempnerarbeiten werden in Titanzinklech ausgeführt. Die Regenfallrohre enden ca. 10 cm über OKG mit einem Ableitungsbogen zur freien Oberflächenversickerung.

Die Dachentwässerung des Hauses erfolgt über Titanzink-Fallrohre einschließlich verzinkter Standrohre.

8. Außenputz/-fassaden

Entsprechend des GEGs erhält die komplette Fassade ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Stahloberflächen im Außenbereich, wie bspw. Geländer oder Sichtschutzwände werden verzinkt ausgeführt und ggf. mit geeigneten Lacken versehen.

Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss erhalten Außenfensterbänke in Form eines Bleches in der Laibung. Bodentiefe Fenster in den Obergeschossen, die Austritte auf die Terrassen ermöglichen, erhalten anstatt einer

Fensterbank eine in der Laibung liegenden Entwässerungsrinne.

9. Wärmedämmung und Wärmeschutz

Die Dachdämmung des Flachdachaufbaus erhält eine Gefälledämmung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den Vorschriften des GEGs.

10. Dach - Flachdach

Die Dachterrasse der Staffelgeschoss-Wohnungen erhalten eine fachgerechte Abdichtung zum darunter liegenden Geschoss. Die Dachterrasse wird über Einläufe, die mit den Fallrohren außen verbunden sind, entwässert.

Die Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt als Flachdach. Die obersten Dachflächen können gemäß behördlicher Bestimmungen teilweise eine extensive Begrünung und/oder eine Photovoltaikanlage erhalten.

11. Raumhöhe

Die Raumhöhe in den Geschossen beträgt ca. 2,60 m. Im Staffelgeschoss beträgt die Raumhöhe ca. 2,87 m. In Bereichen wie dem Abstell- und Hauswirtschaftsraum oder dem Badezimmer kann es dazu kommen, dass Abkofferungen von Leitungsverzügen oder Abhangdecken benötigt werden.

12. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß dem Gestaltungskonzept und den Brandschutzanforderungen umgesetzt. Wohnungseingangstüren werden in einbruchhemmender Ausführung der Widerstandsklasse RC2 ausgeführt. Diese werden mit Schließzylinder, Mehrfachverriegelung, Bodendichtung sowie einem Spion ausgestattet.

Die Tür zum Hauswirtschaftsraum wird gemäß den Brandschutzanforderungen ausgeführt.

13. Fenster und Fenstertüren

Es kommen farbige Kunststoff-Fenster (außenseitig anthrazit, innenseitig weiß) als Mehrkammerprofil mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung) einschl. Außenfensterbänke in Aluminium zur Ausführung. Die Beschläge sind generell in RC2-Sicherheitsqualität mit umlaufenden Pilz-Zapfenbändern, Schallschutzklasse SSK II. Die Absturzsicherung der bodentiefen Fenster und die Geländer der Dachterrasse werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.

Vor bodentiefen Fenstern sowie Dachterrassen- und Balkonaustritten können Entwässerungsrinnen zur Ausführung kommen, die regelmäßig durch den Nutzer zu reinigen sind.

14. Innenputz und Malerarbeiten

Gemauerte Wände bzw. Betonoberflächen (z.B. Decke) in den Wohnungen erhalten eine Putzoberfläche mit Maschinenputz einlagig als Gipsputz bzw. Spachtelputz der Qualitätsstufe Q2. Die Wand- und Deckenflächen werden

vollständig gereinigt, grundiert und im Farbton weiß gemalert.

15. Estrich

Die Abklebung der Betonsohle des Erdgeschosses erfolgt mit quellverschweißter Folie. Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Dämmlage gemäß GEG (Stand Bauantrag), Trittschalldämmung nach Schallschutzerfordernis und Randdämmstreifen.

Die Dämmstoffdicke richtet sich nach der Wärmeberechnung auf der Grundlage des GEG. Alle Estricharbeiten werden auf der Grundlage der DIN ausgeführt. Für die Ebenheit gelten die Toleranzen der DIN.

16. Fliesen und Naturstein

Die Fußböden der Bäder, der Abstellräume sowie der Gäste-WCs erhalten einen Fliesenbelag, der im Dünnbettverfahren auf dem Estrich verlegt und farblich abgestimmt verfugt wird.

Wandfliesen:

Die Wandfliesen (Format 30/60 cm oder 60/60 cm Materialpreis bis € 35,00/ qm inkl. MwSt.) für Bäder werden im Dünnbettverfahren verlegt. Die Fliesenhöhe im Duschbereich beträgt 2,40 m. Hinter den Waschtischen und den Toiletten beträgt die Fliesenhöhe ca. 1,20 m. Wandflächen, die keine Sanitärobjekte tragen und nicht zum Duschbereich gehören, werden nicht gefliest.

Bodenfliesen:

Die Bodenfliesen (Format 30/60 cm oder 60/60 cm, Materialpreis bis € 35,00/ qm inkl. MwSt.) für Bäder und WCs werden im Dünnbettverfahren verlegt.

Sockelfliesen:

Die Sockelfliesen werden passend zu den Bodenfliesen in ca. 6 cm Höhe errichtet.

Fensterbänke in Bädern und WCs werden entsprechend den Wandfliesen gefliest, soweit diese im Bereich der gefliesten Wände liegen. Bei bodentiefen Fensterelementen sowie bei Küchenfenstern im Bereich von Arbeitsplatten, kommen keine Fensterbänke zur Ausführung. Die Terrassen erhalten einen Natursteinbelag (Format 30/60 oder 60/60 cm).

17. Treppe und Aufzug

Es wird ein Personenaufzug im Treppenhaus gemäß der Planung ausgeführt.

Die Treppenläufe und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile oder Ort beton hergestellt. Die Oberflächen der Podeste und Treppenläufe erhalten eine erforderliche Rutschhemmung (Bodenbelag: Sichtbeton oder Fliesen).

Die Podestwangen und Treppenwangen erhalten einen Stahlwinkelabschluss, an dem das Stahlgeländer befestigt

wird. Die Absturzsicherung sowie der Handlauf werden als Flachstahl hergestellt.

Lampenauslässe des Treppenhauses werden in entsprechend notwendiger Anzahl mit Decken- und/oder Wandleuchten ausgestattet. Die Wandleuchten im Gemeinschaftseigentum verfügen über Bewegungsmelder und/oder Zeitschaltuhren.

18. Innentüren

Alle Innentüren in den Wohngeschossen erhalten Röhrenspantürblätter und Holzzargen in Buche-, Esche- bzw. Eichendekor, Weißlack. Alle Türen sind komplett mit dreiseitiger Gummilippendichtung, Bändern, Einsteckschloss, Schlüssel und einer formschönen Edelstahl Rosettengarnitur ausgestattet.

19. Vinyl

Alle Innenräume der Wohnungen, die nicht gefliest werden, erhalten ein für die Fußbodenheizung geeignetes Vinylboden (Materialpreis bis 20 € / qm inkl. MwSt.). Fußleisten werden in weiß ausgeführt. Die erhöhten innenliegenden Austritte auf Terrassenflächen (etwa Staffelgeschoss) erhalten auf der Trittbfläche ebenfalls den Fußbodenbelag.

20. Elektroinstallation

Der Hausanschlussraum wird entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgers hergestellt. Jede Verbrauchseinheit erhält einen Zähler durch den Energieversorger. Die Zähler befinden sich im Technikraum oder an geeigneter Stelle in der jeweiligen Wohnung. Der Aufstellort der Zählerverteilung wird in Abstimmung mit dem Energieversorger festgelegt. Die Elektroinstallation erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens ab Hausanschluss.

Alle Kabel im Gebäude, ausgenommen die im Technikraum und in Zwischendecken, werden unter Putz bzw. in der Hohlwand und im Rohfußboden verlegt. Rohrleitungs- und Kabeltrassen werden bei Erfordernis brandschutztechnisch abgeköffert bzw. verkleidet. Eine erforderliche Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungsautomaten wird in jeder Wohnung montiert. Die Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sind grundsätzlich getrennt vorgesehen. Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate im Farbton Weiß. Das Raumthermostat erhält einen passenden Blendrahmen.

In den Wohnungen oder im Hausanschlussraum wird jeweils pro Wohneinheit ein Zählerschrank mit einer Zählertafel eingebaut. In dem Zähler- oder in einem Unterverteilkasten werden ausreichend FI-Schutzschalter für die erforderlichen Stromkreise installiert.

Die Schalter und Steckdosen sind als Standard ausgeführt in der Preisklasse des Herstellers Busch Jaeger Future (linear,

rein weiß). Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die Verteilung ist wie folgt gemäß den Normen der DIN vorgesehen:

Apartment-Zimmer und Wohnzimmer im EG (bis 20 qm)

2 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschaltung
8 Steckdosen
2 TV-, Telefon- oder Datenanschluss

Schlafzimmer, Arbeits-, Esszimmer Kinderzimmer, Gästezimmer im EG

1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschaltung
6 Steckdosen
1 TV-, Telefon- oder Datenanschluss

Küche

10 Steckdosen (Kühlschrank, Dunstabzug, Mikrowelle usw.)
1 Anschluss für E-Herd
2 Anschluss für Geschirrspüler und Backofen (separate Steckdose 16A)

Bad

2 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschaltung
3 Steckdosen

WC

1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose

Abstellraum

1 Decken- oder Wandauslass mit Wechselschaltung
1 Steckdose

Diele/Flur (bis 3 qm)

1 Decken- oder Wandauslass mit Wechselschaltung
2 Steckdose

Diele/Flur (über 3 qm)

2 Decken- oder Wandauslass mit Wechselschaltung
2 Steckdose

Terrasse

1 Außenbrennstelle mit Schalter innen
1 Außensteckdose mit Ausschaltung innen

Eingangsbereich

1 Wandaußenlampe mit Bewegungsmelder
1 Gegensprechanlage mit integrierter Klingel neben der Haustür

Sonstige Gemeinschaftsbereiche und das Treppenhaus erhalten geeignete Beleuchtungskörper über Bewegungs- oder Präsenzmelder.

21. Sanitärinstallationen

Wenn die Wasserleitungen frostgefährdete Bereiche durchqueren, werden sie nach Bedarf zusätzlich zur erforderlichen Dämmung mit einer Rohrbegleitheizung versehen.

Sofern bautechnisch oder baurechtlich erforderlich, werden Pumpenanlagen für das Abführen von Schmutzwasser, Regenwasser oder Drainagewasser vorgesehen.

Die Materialfestlegung für die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden nach Prüfung der örtlichen Wasserqualität aus Metall- oder Kunststoffrohren ausgeführt. Warmwasserleitungen werden entsprechend dem GEG zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wärmegeklämt. Grundlage für die Ausstattung der Badezimmer, Duschräume und WC's sind die jeweiligen Hausentwürfe und Baupläne. Die aufgeführten Sanitäröbjekte werden in der Standardausführung von Markenfabrikaten in der Farbe „weiß“ eingebaut. Die in den Visualisierungen dargestellten Sanitäröbjekte und Armaturen gehören nicht zum Leistungsumfang – ausschlaggebend sind die folgenden Ausführungen.

Folgende Installationen sind standardmäßig vorgesehen:

Küche

Eckventile für Warmwasser und Kaltwasser mit Spülmaschinen-/Waschmaschinenanschlussmöglichkeit als Aufputzinstallation. Abfluss für Spüle/Waschmaschine.

Badezimmer

Duschtasse:

Eine geflieste, bodengleiche Dusche mit Wand- oder Bodeneinlauf inkl. Aufputz Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange, in Chrom (in der Preisgruppe GROHE Essence oder vergleichbare).

Handwaschbecken:

Waschbecken aus Kristallporzellan (in der Preisgruppe Duravit Philippe Starck III oder vergleichbare), Breite ca. 45 cm, weiß, mit Aufputz Einhebelmischbatterie, in Chrom (in der Preisgruppe GROHE Essence oder vergleichbare).

Tiefspülklosett:

Ein wandhängendes Tiefspülklosett (in der Preisgruppe Duravit Philippe Starck III oder vergleichbare), in weiß mit Unterputz- Spülkasten und Kunststoff-Klosett-Sitz mit Soft-Close Technik.

Elektrischer Handtuchheizkörper in der Preisgruppe Kermi oder vergleichbare.

Gäste-WC

Handwaschbecken:

Waschbecken aus Kristallporzellan (in der Preisgruppe Duravit Philippe Starck III oder vergleichbare), Breite ca. 45 cm, weiß, mit Aufputz Einhebelmischbatterie, in Chrom (in der Preisgruppe GROHE Essence oder vergleichbare).

Tiefspülklosett:

Ein wandhängendes Tiefspülklosett, weiß, mit Unterputz-Spülkasten und Kunststoff-Klosett-Sitz mit Soft-Close Technik (in der Preisgruppe Duravit Philippe Starck III oder vergleichbare).

Sonstige Ausstattung

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Ebenso sind Duschtrennwände und deren Installation nicht im Leistungsumfang enthalten, sondern werden vom Erwerber in Eigenleistung erbracht.

22. Heizungsinstallation

Im Hausanschlussraum befinden sich die Fernwärmeübergabestation und der Warmwasserspeicher. Die gesamte Heizanlage entspricht der Verordnung über energiesparende Anforderungen des zum Bauantrag geltenden GEG 2020 an heizungstechnische Anlagen mit witterungsgeführter Steuerung. Die Kesseltemperaturregelung erfolgt raumtemperaturabhängig durch einen Raumregler mit Nachtabsenkung und Sommersparschaltung. Für die WW-Versorgung sorgt ein temperaturgeregelter Brauchwasserspeicher.

23. Wärmeverteilung

Alle Wohnräume, Küchen und Bäder erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise regelbar ist. Flure/Dielen und Hauswirtschafts-/Abstellräume, deren Fläche kleiner als 6 qm ist, werden nicht raumweise geregelt, sondern über einen Raumverbund oder über angrenzende Heizkreise beheizt. Die Wärmeversorgung dieser Flure/Dielen und Hauswirtschafts-/Abstellräume erfolgt über die Anbindeleitungen der restlichen Räumlichkeiten. Sofern die Grundrissgestaltung es zulässt und es technisch umsetzbar ist, erhalten die Hauptbäder zusätzlich einen Handtuchheizkörper, der über ein Thermostatventil geregelt wird.

24. Lüftungsanlage

Es wird in der geeigneten Bauphase ein Lüftungskonzept erstellt, in dem der erforderliche Außenluftvolumenstrom und die Lösung zur Umsetzung spezifiziert werden, zum Beispiel unter Anwendung der DIN 1946-6. Die Veranlassung der Umsetzung lüftungstechnischer Maßnahmen verantwortet der Bauträger.

25. Rauchmelder

In Schlafräumen, Kinderzimmern oder Zimmern mit Schlafmöglichkeit sowie Fluren/Dielen werden automatische Rauchmelder (mit VdS-Zulassung, batteriebetrieben) montiert. Den Batteriewechsel und den Wartungsaufwand für die automatischen Rauchmelder haben die jeweiligen Erwerber selbst zu tragen. Ebenso obliegt den Erwerbern die jährliche Funktionsprüfung –

bestehend aus Sicht- und Alarmprüfung. Hierzu sind die entsprechenden Herstellerangaben zu beachten.

Abweichend vom Vorstehenden behält sich der Bauträger vor, einen Dritten mit Errichtung und Betrieb der Rauchmelder zu beauftragen. In diesem Fall schließt der Bauträger mit dem Dritten einen Errichtungs- und Betriebsvertrag, in dem sich der Betreiber zum Betrieb und zur Unterhaltung der Rauchmelder für den Zeitraum der Vertragslaufzeit verpflichten muss.

Der Bauträger ist berechtigt, den Vertrag mit dem Betreiber auch im Namen der Erwerber zu schließen und diese zum Eintritt in den Vertrag zu verpflichten, wobei die Vertragslaufzeit nicht mehr als 5 Jahre betragen darf.

26. Rollläden/Sonnenschutz

Fenster und Fenstertüren werden mit elektrisch bedienbaren Rolläden ausgestattet. Es handelt sich um automatische Rolläden mit Unterputzkästen, Panzer-Aluminium ausgeschäumt, mit Putzträger innen, Oberfläche wird raumseitig geputzt. Farbe: weiß oder hellgrau

27. Klingel

Es wird ein Klingeltaster neben der jeweiligen Wohnungstür und eine Klingeltafel neben dem Hauseingang montiert.

28. Briefkästen

In einem dafür geeigneten Bereich (ggf. am Hauseingang oder entlang der Zuwegung) kommt eine für DIN A4 geeignete Briefkastenanlage zur Ausführung.

29. Außenanlagen/Spielplatz

Die Außenanlagen werden entsprechend der Konzeption des Architekten errichtet. Die Ansaat von Rasen im Gemeinschaftseigentum und den Sondernutzungsgartenflächen ist gemäß Planung im Leistungsumfang enthalten.

30. Fahrradabstellplatz und Müllplätze

Die Fahrradabstellplätze und Müllplätze befinden sich im Außenbereich gemäß der Konzeption des Architekten.

Eine Fertigstellungspflege über den Zeitpunkt der Übergabe hinaus wird vom Verkäufer nicht übernommen. Die Anwachs- und Unterhaltungspflege der zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenflächen obliegt – ab Übergabe – dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Die Anwachs- und Unterhaltungspflege der übrigen Freiflächen obliegt – ab Übergabe – der WEG. Auf dem Grundstück wird an geeigneter Stelle ein Spielplatz mit den gemäß Baugenehmigung notwendigen Spielgeräten angelegt. Der Freiflächenplan kann sich hinsichtlich der Lage und Qualität einzelner Merkmale im Bauablauf ändern.



www.bv-union.de