

Neubauvorhaben

Beckerstraße 17 in 09120 Chemnitz



Baubeschreibung

1. Einleitung/Allgemeines

Auf dem 3.239 m² großen Grundstück Beckerstraße 15/17 in 09120 Chemnitz entsteht unter anderem ein neugebautes Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen.

Jeder Wohnung werden zwei Stellplätze zugeordnet.

Grundlage der Bau- und Ausbaubeschreibung des Objektes ist die Baugenehmigung der Stadt Chemnitz sowie die dieser Genehmigung zugrunde liegenden technischen Dokumentationen wie z.B. Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt (siehe allgemeine Vertragsbedingungen). Die Erstellung der Bauleistung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen Normen, Vorschriften und Richtlinien jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) und soweit im Kaufvertrag und/oder dieser Baubeschreibung nichts anderes vereinbart ist. Die

Schallschutzanforderungen entsprechen den Anforderungen nach DIN 4109 Beiblatt 2: 1989-11. Das Haus wird nach § 50 der Sächsischen Bauordnung barrierearm konzipiert. Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage der Bauantragsplanung im Maßstab 1:100, den Auflagen der Baugenehmigung, der Werkplanung des Architekten und der statischen Berechnung sowie der geltenden Vorschriften der VOB (neueste Fassung), die gültigen DIN-Vorschriften. Vorbehalten sind Maßtoleranzen aus bautechnischen und/oder architektonischen Gründen, die die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist vorrangig bei Ausführung und Ausstattung gegenüber der Planung. Die Gewährleistung für die Eigentumswohnung beträgt nach dem BGB (Haftung für Sachmängel am Bauwerk) 5 Jahre. Hinsichtlich der elektrischen Teile und/oder technischen Ausrüstung wird sich nach den jeweiligen Herstellervorschriften gerichtet.

2. Erschließung

Das Gebäude wird an die Ver- und Entsorger angeschlossen (Wasser, Strom, Fernwärme, Glasfaserkabel und Schmutzwasser). Die Übergabe-

punkte befinden sich in den dafür vorgesehenen Hausanschlussräumen. Eine Leitung der Telekom wird nicht verlegt.

3. Architekten- und Ingenieurleistungen

Erarbeitung aller Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Erteilung der Baugenehmigung und die Ausführung. Absprache mit den zuständigen Ämtern und Umsetzung von Festlegungen durch die zuständigen Behörden. Die komplette Bauleitung für die schlüsselfertige Erstellung werden durch Bauleiter der Lindner Unternehmensgruppe übernommen. Darin inbegriffen sind auch die geforderten Abnahmen mit den Genehmigungsbehörden sowie den Erwerberrn.

4. Erd- und Tiefbau

Im Festpreis enthalten sind die notwendige Baustelleneinrichtung, die Bereitstellung, der Auf- und Abbau sowie die Vorhaltung der Hilfsmittel und Baugeräte. Vorhandene Erdmassen werden ausgehoben und für die Wiederauffüllung seitlich gelagert. Überschüssiger Aushub wird abtransportiert und entsorgt.

5. Entwässerung

Im Neubau werden die Leitungen komplett neu verlegt und auch an das öffentliche Netz angebunden bzw. Ausführung nach der Fachplanung.

6. Bodenplatte, Fundamentierung

Die Bodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente werden entsprechend dem Baugrundgutachten und den statischen Erfordernissen und Vorgaben hergestellt. Gemäß den geltenden Bestimmungen wird ein Ringfundament aus verzinktem Stahl mit einer Anschlussfahne für den Potentialausgleich eingebaut.

7. Keller

Ein Keller wird unter dem Neubau nicht errichtet.

8. Decken

Die Decken über allen Geschossen werden als Stahlbetondecken entsprechend der Statik ausgeführt. Der Vorteil hierbei ist eine große Spannweite für eine großzügige und offene Raumgestaltung. Die Unterseiten der Decken sind glatt, Stoßfugen werden verspachtelt. Auskragende Balkonplatten werden entweder im Betonwerk oberflächenfertig betoniert, haben eine Wasserableitung oder sie werden als Filigrandecke mit einem Aufbeton ausgebildet und von den Hauptgebäuden thermisch getrennt. Die Entwässerung erfolgt jeweils über Einläufe. Der Belag auf den Balkonplatten bzw. Dachterrassen wird mit großen Betonwerksteinplatten ausgeführt, die auf einer Bautenschutzmatte und einer Kiesschüttung aufliegen. (Materialpreis 25,00 € Brutto/m²) Notwendige Stützen oder Unterzüge/ Deckenbalken werden in Stahlbeton ausgeführt.

9. Außenmauerwerk/Innenmauerwerk

Die Außenwände im Erdgeschoss werden aus Stahlbeton aufgestellt, bei Möglichkeit aus filigranen Wandelementen. Ansonsten werden alle Außenwände, die tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände mit einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt (Stärke 17,5 cm oder nach Statik). Die nicht tragenden Innenwände werden als Trockenbauständersystem mit mineralischer Schalldämmung eingebaut. Wenn nötig auch Ausführung als Kalksandsteinmauerwerk.

10. Dach, Eindeckung, Dachklempner

Das Gebäude erhält ein Flachdach aus filigranen Betondecken mit einer umlaufenden Attika. Die Dachflächen werden abgedichtet und gedämmt. Ausführung nach den gültigen Bestimmungen und nach der Wärmeschutzberechnung. Als Schlussbeschichtung wird eine Kiesschüttung aufgebracht. Die Ausbildung der nichtüberbauten Decke über der Garage als Gründach bleibt vorbehalten. Die Entwässerung und die Notabläufe werden durch die Attika nach außen geführt. Die Dachklempnerarbeiten/Verblechungen werden in robustem Titan-

zinkblech ausgeführt. Die Dachrinnen/Fallrohre werden bis zur Oberkante des Geländes geführt und an die Regenwasserleitung angebunden.

11. Außen-, Sockel- und Innenputz

Auf den Außenwänden wird ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Strukturputz aufgebracht. Die Dämmstärke richtet sich der Wärmeschutzberechnung. Die Farbgestaltung richtet sich nach den Vorgaben der Ausführungsplanung bzw. der behördlichen Auflagen. Bei Verwendung von anderen Wandbaustoffen erfolgt ein darauf abgestimmtes Außenputzsystem laut Herstellerrichtlinien. Die gemauerten Innenwände in den Geschossen werden mit einem einlagigen Gipsfeinputz versehen, die Oberflächen sind tapezierfertig für das Aufbringen eines Malervlieses vorbereitet (Qualitätsstufe Q 2). In Feuchträumen wird ein Kalk-Zement-Putz verwendet – Oberfläche gefilzt. Die Treppenhäuser und Wirtschaftsräume erhalten einen gefilzten Kalk-Zement-Putz mit einem Anstrich.

12. Aufzug

Im Gebäude wird ein maschinenraumloser Seilaufzug für max. 8 Personen eingebaut. Maße der Kabine nach Planvorgabe. Die Ausstattung und Gestaltung wird durch den Bauträger festgelegt. Der Aufzug wird auf eine Notrufzentrale aufgeschaltet.

13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab der im Haus vom Energieversorger bereitgestellten Haussicherung. Die Leistung beinhaltet den Zählerschrank verbunden mit der Stromkreisverteilung, bestückt mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter nach Vorschrift. Leitungen und Dosen werden in allen Wänden nach VDE-Vorschrift eingebaut. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen werden unter Putz bzw. im Installationschacht, gemäß den Vorschriften der VDE bzw. Elektroversorgungsunternehmen ausgeführt. In der Garage, den Abstellräumen im EG, dem HAR und den

Entsorgungsräumen ist auch eine Verlegung/Installation Aufputz möglich. Ein Potentialausgleich wird gemäß Vorschrift angeschlossen. Für Telefon wird ein zentraler Anschluss mit einer Übergabe vorbereitet. Jede Wohnung erhält einen zentralen Glasfaseranschluss/Netzwerkanschluss (Telefon/TV/LAN). Es werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme standardmäßig in weiß montiert. Fabrikat Jung, Gira oder Busch-Jäger. Alle Elektroarbeiten werden durch zuverlässige Meisterbetriebe entsprechend der DIN 18015-2 ausgeführt. Ausstattung der Räume mit Rauchmeldern entsprechend der Sächsischen Bauordnung (Mindestens je 1 Rauchmelder für Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und Flure, die zu diesen Aufenthaltsräumen führen.) Raumthermostate für die individuelle Regelung der Fußbodenheizung werden passend zum gewählten Schalterprogramm installiert.

Ausstattung der einzelnen Räume

Wohnen

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 3 Zweifachsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Netzwerkanschluss

Kochen/Essen

- 1 Lichtauslass mit Schalter im Essbereich
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einzelsteckdose für Dunstabzug
- 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einzelsteckdose für Mikrowelle
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Netzwerkanschluss

Schlafen

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss

Kinderzimmer

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss

Bad

- 1 Decken- und Wandauslass mit Serienschalter
- 2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose

Diele

- 1 Lichtauslass mit 2 Wechselschaltern
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Video Wechselsprechtelefon

HWR

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner
- 1 Hauptglasfaseranschluss/Netzwerkanschluss

Terrasse/ Balkon

- 1 abschaltbare Steckdose (innen)
- 1 Lichtauslass mit Schalter (innen)

Hauseingang

- 1 Außenlampe mit Bewegungsmelder

Treppenhaus

- Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

Abstellraum

- 1 Lichtauslass mit Schalter und Lampe (Schiffsarmatur)
- 1 Einzelsteckdose

Zusätzliche Anschlüsse und Steckdosen können separat mit dem Bauleiter vor Ort abgesprochen und kostenpflichtig ausgeführt werden.

Beleuchtung

Beleuchtungskörper für die Treppenhäuser und Außenanlagen in erforderlicher Anzahl gemäß Fachplanung, soweit erforderlich als freistehende Pollerleuchten oder Wandleuchte, Schaltung über Dämmerungsschalter und Bewegungssensoren.

Briefkasten- und Sprechanlage:

Am Zugang der Beckerstraße auf das Grundstück wird eine zentrale Briefkastenanlage und ein zentrales Klingeltableau mit Videosprechanlage installiert.

14. Sanitärinstallation

Die Hauswasserinstallation beginnt nach der Hauptabsperrvorrichtung/dem Hauptwasserzähler. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus PE-Kunststoffrohren oder Kupfer. Isolierungen der Leitungen wo notwendig. Die Abwasserleitungen sind aus heißwasserbeständigem HT-Kunststoff oder Stahlguss. In jeder Wohnung sind angemietete Zähler für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Der zentrale Warm- und Kaltwasserzulauf kann in jeder Wohnung separat abgestellt werden. Gemeinschaftszählung; Gartenanschluss (jeweils 1 Außenwasserhahn, abstellbar und verschließbar). Die Farbausführung der Sanitärkeramik ist in weiß vorgesehen. Sonderfarben sind auf Wunsch möglich*. Die vorgesehene Ausstattung richtet sich nach der vorgelegten Architektenplanung. Es kommen sanitäre Einrichtungsgegenstände (Waschtische und WC Anlagen) von V&B omnia A oder Ideal Standard „Connect Air“ oder gleichwertig zum Einbau. Bei den sanitären Armaturen kommen verchromte Einhebel-Mischbatterien in Aufputzausführung von Hansgrohe „Talis S“ bzw. von Ideal Standard „TESI“ oder gleichwertig zum Einsatz. Bei den Sanitäraccessoires werden verchromte Handtuchhalter, WC Rollenhalter, Handgriffe etc. aus der Serie „Elegance“ oder „Edition 11“ von Fa. Keuco verwendet.

Badezimmer/WC-Ausstattung nach Planung

Acrylbadewanne ca. 170 cm x 75/80 cm im Badewannenträger. Duschen, wo möglich, als bodengleiche geflieste Ausführung mit einer Einlaufrinne und entweder mit einer Klarglasabtrennung oder einem offenen Zugang. Entscheidend ist hier die Planung. Kristallporzellan-Waschtisch, ca. 50/60 cm. Pflegeleichtes wandhängendes WC aus Kristallporzellan (Hinterwandmontage) mit geräusch-

armem, nicht sichtbarem Unterputzspülkasten, mit wassersparendem Spülstoppsystem und WC-Kunststoffsitz mit Deckel (Absenkautomatik).

Küche

Wasseranschlüsse (warm u. kalt) mit verchromten Kombinationseckventil werden als Küchenspülen- und Geschirrspüleranschluss inkl. Abwasserleitung auf Putz verlegt. Der Waschmaschinenanschluss wird in dem dafür vorgesehenen Raum montiert. Er ist mit einem verchromten Kaltwasserzapfhahn ausgestattet.

15. Heizung/Warmwasserversorgung

Im Hausanschlussraum wird eine Übergabestation zur Versorgung mit Fernwärme installiert. Die Anlagen zur Wärmeverteilung und der Brauchwasserspeicher sind auch in diesem Raum integriert. Alle Wohnbereiche in den Obergeschossen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Offene Räume (wie zum Beispiel Wohnen-Essen) gelten als ein Raum. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate (pro Raum ein Thermostat) in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume und sonstige, innerhalb der Wohnung liegende, geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden. Komplettes System nach Fachplanung und Herstellervorgabe. Die Heizkosten werden über einen zentralen Wärmemengenzähler erfasst und für jede Wohnung getrennt abgerechnet. Die Wärmemengenzähler sind Mietgeräte. In den Hauptbädern wird ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an die Fußbodenheizung betriebsfertig installiert. Außerhalb der Heizperiode wird der Heizkörper über eine Elektropatrone geregelt. Das Treppenhaus und die Abstellräume werden mit Plattenheizkörpern beheizt, soweit das nach Wärmeschutznachweis erforderlich wird.

16. Estrich

In den Wohnräumen (außer Diele, Abstellraum und HWR) wird als Unterboden für den Bodenbelag ein schwimmender Heizestrich auf einer Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut. Die Bäder erhalten zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung.

17. Trockenbau

Die Trockenbauarbeiten sind entsprechend dem Wärmeschutznachweis, den brandschutztechnischen Anforderungen, den Schallschutzanforderungen und den gültigen DIN-Vorschriften auszuführen. Trockenbauwände entsprechend Maßangaben in der Planung als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände, in den Bädern die zweite Lage als Feuchtraumplatten. Wo notwendig Unterhangdecken als abgehängte Gipskartondecken. Abhänghöhen werden örtlich durch die Bauleitung festgelegt. Verkleidung aller haustechnischen Installationen in den Wohnungen und Fluren, entsprechend Planung mit Vorsatzschalen, doppelt beplankt. Spachteln und Schleifen aller Trockenbauwände sowie der Deckenverkleidungen, Oberflächen der Deckenuntersichten und Wände entsprechend Q 2 Qualität.

18. Innentreppen

Das allgemeine Treppenhaus besteht aus Stahlbeton, teilweise mit Zwischenpodesten. Die Treppenstufen und Podeste werden mit einem Plattenbelag aus Feinsteinzeugfliesen belegt. Treppen bekommen nur an den Außenseiten einen Edelstahlhandlauf.

19. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend (mind. WK II, neu RC 2) als Tür mit Stahlumfassungszarge und absenkbarer Bodenabdichtung eingebaut. Oberflächen weiß kunststoffbeschichtet. Türblattstärke nach schalltechnischen Erfordernissen und der Klimaklasse III. Die Türhöhe beträgt im Rohbaumaß 2,135 m. Die Wohnungseingangstüren

erhalten einen Weitwinkelspion und einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden aus Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig eine Drückergarnitur. Die Innentüren werden als glatte farbig beschichtete CPL-Türblätter mit Röhrensparkern und den dazu passenden Stahltürzargen mit Rundkante geliefert und eingebaut. Türhöhe im Rohbaumaß ca. 2,135 m. Ausführung in weiß, Esche weiß oder anthrazit. Türdrücker in Edelstahlausführung mit moderner Rosettengarnitur, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig passend zu den Fenstern. Die Türen werden nach Erfordernis der Wohnungsentlüftung bzw. nach Vorgabe des Planers unterschritten. Die Türen zu den Haustechnikräumen werden als feuerhemmende und selbstschließende Stahlblechtüren nach Planung ausgeführt und angestrichen. Stahltüren mit Drückergarnitur in Aluminium, vorgerüstet für PZ-Schlösser.

20. Eingangstüren/Fenster/Rollläden

Fenster aus Kunststoff bei den Neubauten: Kunststoff-Mehrkammer-Profilfenster mit Dreifachverglasung nach Wärmeschutznachweis EnEV 2016 (u-Wert Fensterglas 0,7; das ganze Element kleiner, gleich 1,1), Einhand-Dreh-Kipp-Markenbeschlag mit Pilzkopfverriegelung nach Herstellersystem, Rahmenfarbe beidseitig anthrazit. Leichtmetall-Fenstergriffe Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Fenstertüren als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Türen, Fenster als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel und feststehende Fensterelemente nach der Gebäudeplanung des Architekten. Die Öffnungsrichtungen sowie Hinweise zu den Festverglasungen bei den Fenstern sind den Planunterlagen zu entnehmen. Einbau der Fenster winddicht nach ENEC und RAL-Richtlinien. Fensterbänke innen, sofern nicht gefliest oder Fenster raumhoch, aus Jura Marmor nach Wahl des Architekten und des Bauherrn. Ausführung 2 cm dick. Putzüberstand maximal 3 cm. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium natur eloxiert EV1 eingebaut. Ausführung der Haustür beim Neubau als Alu-Rahmentür mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas

(VSG) nach Entwurf des Architekten. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt. Drückergarnitur innen (Fabrikat Hoppe) und Stoßgriff (Rundrohr) außen in Edelstahlausführung, elektrischer Türöffner und Obentürschließer, Türhöhe ca. 2,26 m. Alle Fenster/Fensteranlagen in den Wohngeschossen der Neubauten (ausgenommen Treppenhaufenster, Fenster im EG und Fenster, welche sich unter den großen Balkonen befinden) erhalten elektrisch betriebene Aufsatzrollladen aus Kunststoff.

21. Fliesenlegerarbeiten

Fliesenformate maximal 60 cm x 60 cm und 90 cm x 90 cm in den Hauptbädern. Im HWR bis 60 cm x 60 cm möglich. Materialpreis der Wand- und Bodenfliesen in Bädern beträgt 50,00 € Brutto/m². Materialpreis der Bodenfliesen im HWR/Abstellraum auf den Wohnetagen 20,00 € Brutto/m². Alle angegebenen Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die Verlegung erfolgt entsprechend der Farbstandardpalette.

Fußbodenfliesen

Im Gebäude erhalten die Bäder, der Hauswirtschaftsraum und die Abstellräume auf den Wohnetagen einen keramischen Plattenbelag nach Ihrer Wahl. Geflieste Räume ohne Wandfliesen erhalten umlaufend einen aus dem Bodenmaterial geschnittenen Fliesensockel. Die Trennung zu anderen Belägen in offenen Wohnbereichen erfolgt über Dehnungsfugenprofile oder Abschlussprofile. Festlegung der Trennung in Lage und Ausführung durch den Architekten.

Wandfliesen

Die Wandflächen in den Hauptbädern sind umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest und in den Duschen generell raumhoch. Spiegel ca. 80 cm x 135 cm in den Bädern, fest verklebt; 5 mm Kanten Fase, Größe auf Fliesenspiegel abgestimmt. Innenfensterbänke im Bad-Bereich werden im Material der Wandfliesen

gefliest oder entsprechend der Planunterlagen ausgeführt. Kein Fliesenspiegel in der Küche.

22. Maler- und Tapezierarbeiten

Die geputzten und/oder gespachtelten Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen (ausgenommen WC und Bäder) werden mit Malervlies tapeziert und mit Wandfarbe weiß gestrichen, die Oberflächenqualität der Wände entspricht Q3 und der Decken Q2. Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen wisch- und waschfesten Anstrich mit Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt, Oberflächenqualität wie vor beschrieben. Die Wände der Treppenhäuser werden mit einer Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Die Decken, die Treppen- und Podestseiten der Treppenhäuser erhalten einen wisch- und waschfesten Anstrich mit Latex-Dispersionsfarbe weiß-matt. Im Erdgeschoss (ausgenommen dem Treppenhaus) werden in den Technikräumen alle Wand- und Deckenflächen gut deckend geweißt. Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt u./o. in Edelstahl eingebaut, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm, Farbfestlegung durch den Bauherrn und Architekten. Decken und Wände in der Garage werden mit einer Silikatfarbe weiß gestrichen. Außenliegende Mauerwerks- u./o. Betonflächen, deren Oberflächen nicht verputzt, verkleidet oder wärme gedämmt werden, erhalten einen geeigneten Außenanstrich nach Farbfestlegung des Architekten. Sichtbare Holzteile im Außenbereich werden mit einem umweltverträglichen Holzschutz lasiert.

23. Bodenbelag/Parkett

Es erhalten alle Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und Ankleiden einen Mehrschicht-PVC-Fußbodenbelag (Designbelag), Dicke mind. 2 mm, mit Oberflächenvergütung (PUR-Versiegelung) belegt (Gerflor oder gleichwertig). Umlaufend wird eine passende Sockelleiste aus dem Bodenmaterial angebracht. In den Räumen Küche, Wohnen, Essen und an die Wohnzimmer

angrenzende Flure und Garderoben kann durch den Erwerber festgelegt werden, ob der o.g. PVC-Belag gewünscht wird oder alternativ ein Zweischicht-Stabparkett. Muster werden durch den Verkäufer bereitgestellt. Bei der Verlegung von Parkett wird im Sockelbereich eine Holzleiste befestigt. Die Nebenräume im Kellergeschoss erhalten einen verschleißfesten Anstrich.

24. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum, teilweise im EG und teilweise auf den Wohnetagen. Die Abtrennung im EG erfolgt mittels Metallgittertrennwänden der Firma Käuferle, System UTS Typ S oder gleichwertig. Es wird eine zentrale Schließanlage geplant, so dass die Hauseingangstür, die jeweilige Wohnungstür, die notwendigen Kellerraumtüren, Türen der Gemeinschaftsanlagen (Innen- und Außenbereiche), die Toranlagen mit einem Schlüssel betätigt werden können. Pro Wohneinheit werden fünf Schlüssel übergeben, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung ausgehändigt. Für den Briefkasten erhält jede Wohnung zwei Exemplare. Die Balkongeländer und die Fenstergitter laut Ansichtspläne werden in feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt. Balkongeländer mit Unter- und Obergurt, aufgesetztem Handlauf und senkrechten Füllstäben von ca. 12 mm.

25. Bauendreinigung

Die Bauendreinigung umfasst die gesamte Hausreinigung inklusive der Glasreinigung und Säuberung der Sanitärobjekte. Die Bauendreinigung ist keine Feinreinigung.

26. Außenanlagen

Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen, Zuwegungen und notwendiger Bepflanzungen u.Ä. sind der Freiflächenplan und die Auflagen aus der Baugenehmigung. Pflasterflächen nach Planung auf fachgerechtem Unterbau nach Vorschrift verlegt, Pflasterung der Stellplatzflächen Betonsteinpflaster grau. Abtrennung zwischen den Stellplätzen mit

andersfarbigem Pflaster. Jeder Stellplatz wird nummeriert. Zugang zum Hauseingang: Verbundsteinpflaster Farbton rot. Fahrflächen und Feuerwehrezufahrt im Hofbereich: Betonsteinpflaster. Geländestruktur nach Freiflächenplanung, Einbau von Winkelstützwänden und/oder Böschungssteinen nach Erfordernis der Örtlichkeit und Planung. Die Pflanzflächen werden gewalzt und mit Rasen eingesät, Baum- und Gehölzpflanzungen nach Freiflächenkonzept und soweit von der Genehmigungsbehörde nach Bebauungsplan gefordert. Herstellung eines Mülltonnenstandplatzes nach Planung und eines Standplatzes für die Briefkastenanlage. Verbundsteinpflaster Farbton rot. Die Maße richten sich nach den Vorgaben des Entsorgers. Die Zufahrt in die Garage des EG erfolgt durch eine elektrisch betriebene Toranlage. Jede Wohnung erhält drei Handsender oder Zugangskarten für die Betätigung der Toranlage. Notentriegelung über einen Schlüsseltaster, der mit in die Schließanlage integriert ist. Das Grundstück wird zur Beckerstraße bzw. wenn nötig zu den Nachbargrundstücken durch eine Zaunanlage abgetrennt.

27. Allgemeine Hinweise/Sonderwünsche

Sonderwünsche oder mit * markierte Punkte sind Abweichungen, Änderungen und/oder Ergänzungen zu den Festlegungen dieser Baubeschreibung sowie der vorgelegten Bauantragsplanung im Maßstab 1:100 und nicht Vertragsbestandteil. Die Baubeschreibung ist vorrangig bei der Ausführung und Ausstattung gegenüber der Planung. Der Käufer kann, je nach Baufortschritt, durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen mit den vom Verkäufer beauftragten Generalunternehmer Einfluss auf die innere Wohnungsgestaltung nehmen, wenn der Bauablauf die Ausführung von Sonderwünschen zulässt, die Interessen Dritter nicht betroffen sind und keine Änderung der Baugenehmigung notwendig ist. Die Kosten für Sonderwünsche sind vom Käufer zu tragen, ebenso geht die Gewährleistung auf den Käufer über, eine entsprechende Regelung ist im Auftrag/Vertrag mit dem Generalunternehmer zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung eines geordneten Bauablaufs (hand-

werklich und terminlich) muss vor der Ausführung von Sonderwünschen eine schriftliche Genehmigung des Verkäufers vorliegen.

Schlussbemerkungen

Alle verwendeten Baustoffe und Bauteile unterliegen der bauaufsichtlichen Zulassung. Es werden nur umweltfreundliche und hochwertige Materialien verwendet. Sämtliche Bauleistungen und Gewerke werden entsprechend den neuesten Erkenntnissen der Bautechnik unter Beachtung der VOB bzw. DIN-Vorschriften erstellt. Grundlage sind dabei die zum Zeitpunkt der eingereichten Baugenehmigung gültigen Bestimmungen. Abweichungen von der Plan- und Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Vorschriften, Forderungen der Versorgungsunternehmen, statischer und bautechnischer Erfordernisse oder des technischen Fortschrittes nötig werden und keine Wertminderung darstellen, ebenso Abweichungen von beschriebenen Bauteilen bei sonst gleichwertiger Ausführung.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann, Verbindlich für die Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die Pläne, die der Bauantragsplanung beigelegt sind und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Spätere Änderungen der Regeln der Baukunst und Technik müssen nur beachtet werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärelemente) dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die

Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Verkäufer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben. Die in der Baubeschreibung aufgeführten Materialpreise stellen geschuldete Maximalkosten dar. Bei Minderpreisen für ausgewählte Materialien erfolgt keine Rückvergütung.

Bezugsphase

Nach Bezugsfertigkeit auftretende Haarrisse und Fugenrisse zwischen verschiedenen Baustoffen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. In den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung ist darauf zu achten, dass Einrichtungsgegenstände mind. 5 cm von den Wänden entfernt stehen. In diesem Zeitraum sind die Wohnungen stark zu lüften, um die Baufeuchte entweichen zu lassen. Bei Nutzung von Dielenböden und Parkett ist darauf zu achten, dass eine Raumtemperatur von 20 +/- 2° C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % vorliegen sollte. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden stellt dies kein Mangel dar. Dauerelastische Verfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Wartung/Pflege und Gewährleistung

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt und unterliegt den Witterungseinflüssen. Darum lassen sich Rissbildungen Verfärbungen und Verdrehungen nicht vermeiden. Dies stellt keinen Mangel dar. Regelmäßige Wartung gilt auch für Rollläden, Fenster, Tiefgaragentor, Türen, Obentürschließer, Abdichtungen, Fassaden, Kanalleitungen, Beschichtungen, technischen Anlagen insbesondere Heizung, Elektrik und Lüftung sowie Farbanstrichen. Hier ist über die Hausverwaltung

ein Wartungszyklus für alle der Wartung unterliegenden Bauteile aufzustellen. Wartungsverträge sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges des Bauträgers. Unbenommen bleiben die Rechte des Erwerbers aus der Gewährleistung des Kaufvertrages.

Ort, Datum:

Unterschrift Käufer:

Unterschrift Käufer:

Unterschrift Verkäufer: