

1. Baubeschreibung

Bauträger: InnCon Projektbau GmbH, Adolf-Bauer-Straße 20, 84543 Winhöring

1.1 Lage und Grundstück

Das Bauvorhaben BV Isensee entsteht im Neubaugebiet „Am Isensee“ in 84543 Winhöring. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.239 m². Die verbindliche Grundstücksgröße ergibt sich aus dem jeweiligen notariellen Kaufvertrag.

Das Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt und bietet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde in der Region Altötting/Mühldorf. Die Versorgungsinfrastruktur (Einkauf, Dienstleistungen, Ärzte, Bildung, Freizeit) befindet sich in Winhöring bzw. in den nahegelegenen umliegenden Orten Neuötting, Töging, Altötting und Mühldorf.

1.2 Gebäudeensemble und Nutzung

Auf dem Grundstück werden gemäß Planung insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen errichtet. Die Gebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen erschlossen. Zusätzlich entstehen oberirdische Stellplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten.

Struktur:

- Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten
- Gemeinsame Tiefgarage mit 66 PKW-Stellplätzen
- Oberirdische PKW-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze

Die Häuser 3a und 3b verfügen jeweils über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Haus 3c hat zusätzlich ein zweites Obergeschoss. Sämtliche Wohngeschosse werden über innenliegende Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen erschlossen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohnungen, Technik- und Abstellräume sowie weitere Fahrradabstellplätze und pro Haus ein Technikraum.

1.3 Ausbaustandard

Die Wohnungen werden bezugsfertig, im Sinne der Baubeschreibung, übergeben.

In den Planunterlagen, Verkaufsplänen und Visualisierungen enthaltene Möblierungen, Kücheneinrichtungen und sonstige Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des geschuldeten Leistungsumfangs, sofern sie nicht ausdrücklich im Kaufvertrag vereinbart werden.

1.4 Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Basis der Verkaufspläne (in der Regel Maßstab 1:100) nach Rohbaumaßen ermittelt und unterliegt den üblichen Bautoleranzen. Geringfügige Flächenabweichungen bis $\pm 3\%$ gelten als vertragsgemäß und haben keinen Einfluss auf die Vergütung des Bauträgers. Bei Abweichungen von mehr als 3% bleiben die gesetzlichen Rechte unberührt.

Balkone und Terrassen werden – sofern nicht abweichend angegeben – in der Regel mit 50% ihrer Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet.

Vorsatzschalen bis 1,50 Meter Höhe werden voll angerechnet.

Maßgeblich sind die im Kaufvertrag und in den dort bezeichneten Unterlagen genannten Wohnflächenangaben.

1.5 Preisangaben

Sofern in dieser Baubeschreibung Preisangaben gemacht werden, sind diese als Einkaufspreise inkl. MwSt. zu verstehen und mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel vergleichbar. Sie dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine Festpreise für bestimmte Fabrikate dar, solange nicht ausdrücklich im Kaufvertrag vereinbart. Entscheidet sich der Erwerber im Rahmen der Bemusterung für höherpreisige Materialien, trägt er die hierdurch entstehenden Mehrkosten. Wählt der Erwerber günstigere Materialien, erfolgt keine Rückvergütung.

1.6 Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Förderung (GEG & KfW)

Die Gebäude werden gemäß den Richtlinien der KfW als Effizienzhaus 40 mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) geplant und errichtet. Dies ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Kreditprogramme KfW 297/298 – „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“. Eine Bewilligung oder Auszahlung von Fördermitteln der KfW wird nicht geschuldet.

Der Wärmeschutz wird gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nachgewiesen. Ein entsprechender Energienachweis wird für das Bauvorhaben erstellt.

Zur Erfüllung der Anforderungen aus GEG, KfW-Effizienzhausstandard und QNG sind im Planungsprozess verschiedene Berechnungen und Nachweise (z. B. Energiebilanz, Ökobilanz, Lebenszyklusanalyse) erforderlich. Daraus kann sich ergeben, dass im weiteren Planungsverlauf Anpassungen an Konstruktions- und

Oberflächenmaterialien (z. B. Wand- und Deckenaufbauten, Estrich, Bodenbeläge) sowie an der Erzeugung und Nutzung von Energie (z. B. Heizungsanlage, Photovoltaikanlage, Lüftungs- und Anlagentechnik) notwendig werden.

Zur Einhaltung der Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels QNG werden Bauteile und Ausstattungen entsprechend QNG-Anforderungen verwendet.

Derartige, fachlich begründete Änderungen werden vom Bauträger zusammen mit den Planern festgelegt. Solche Änderungen gelten als vertragsgemäß, sofern sie technisch oder behördlich erforderlich sind und qualitativ gleichwertige Materialien oder technische Anlagen verwendet werden, die keine wesentliche Wertminderung verursachen.

1.7 Barrierefreies Bauen

Das Bauvorhaben wird barrierefrei nach Art. 48 BayBO geplant. Die Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit gemäß der Baugenehmigung werden erfüllt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weitergehende Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit – insbesondere solche, die über die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung hinausgehen – nicht Bestandteil des geschuldeten Leistungsumfangs sind. Ein vollständig rollstuhlgerechter Standard für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung wird nicht zugesichert, sofern dies nicht im Einzelfall ausdrücklich vertraglich vereinbart ist.

Barrierefreie Wohnungen werden in den Planunterlagen bzw. im Planstempel entsprechend gekennzeichnet. Balkon- und Terrassenaustritte werden – soweit technisch möglich – mit einer Schwellenhöhe von ca. 2 cm ausgebildet, um einen barrierearmen Übergang zu ermöglichen. Aufgrund von Konstruktions- und Abdichtungsanforderungen (z. B. im Dachgeschoss oder bei besonderen Anschlusssituationen) können höhere Schwellen technisch bedingt erforderlich sein. Soweit höhere Schwellen erforderlich sind, werden diese dem Erwerber dargestellt; die gesetzlichen Anforderungen bleiben unberührt.

Individuelle Änderungen an der Wohnung (z. B. Möblierung, nachträgliche Einbauten) können die Barrierefreiheit beeinträchtigen. Für die Einhaltung der notwendigen Bewegungsflächen und Abstände ist der jeweilige Käufer oder Nutzer verantwortlich.

1.8 Optische Anforderungen und Qualitätssicherung

Die optischen Anforderungen und Qualitätsstufen der Bauteile und Oberflächen ergeben sich im Einzelnen aus den jeweiligen Beschreibungen in dieser Baubeschreibung (z. B. Bodenbeläge, Wandoberflächen, Fassadengestaltung, Außengestaltung).

Die Ausstattung und Qualitäten orientieren sich am aktuellen Stand der Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Im Zuge der Werk- und Ausführungsplanung sind aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen oder Anforderungen aus der QNG-/Nachhaltigkeitszertifizierung Änderungen möglich. Der Bauträger behält sich vor, solche gestalterischen und qualitativen Anpassungen in Abstimmung mit den Fachplanern und ggf. den zuständigen Behörden vorzunehmen, sofern diese mindestens gleichwertig sind und keine wesentliche Wertminderung darstellen.

1.9 Vertrieb

Der Verkauf der Wohnungen erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger.

2. Erschließung

2.1 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben und den technischen Anschlussbedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Hierzu zählen insbesondere die Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser, Strom sowie Telekommunikation/Breitband. Die Führung der Leitungen auf dem Grundstück und die Einbindung in die Gebäude erfolgt in den jeweiligen Hausanschlussräumen oder Technikräumen nach Ausführungsplanung.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen. Auf dem Grundstück werden die notwendigen Fuß- und Fahrwege hergestellt, die einen Zugang zu den Hauseingängen, zur Tiefgarage und zu den Stellplatzbereichen gewährleisten. Ausbildung und Oberflächen der Wege richten sich nach der Planung des Architekten und den behördlichen Vorgaben.

2.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt über in den Außenanlagen angeordnete Mülltonnenstellplätze bzw. Müllsammelbereiche.

3. Baukonstruktion

3.1 Gründung und Abdichtung

Die Gründung der Gebäude erfolgt entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachtens und der statischen Berechnungen. Je nach Baugrundverhältnissen werden Fundamentplatte, Einzelfundamente sowie gegebenenfalls ergänzende Gründungsmaßnahmen gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Kellerräume werden nach den Vorgaben des Architekten, des Baugrundgutachters und des Statikers gegen Bodenfeuchtigkeit abgedichtet. Art und Umfang der Abdichtungsmaßnahmen (z. B. wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion, Außenabdichtung, Schutz- und Dränschichten) ergeben sich aus dem Abdichtungskonzept und den einschlägigen technischen Regelwerken.

An der Decke der Tiefgarage zu den beheizten Bereichen hin werden Wärmedämmungen entsprechend dem Energiekonzept ausgeführt. Konkrete Stärken und Materialien ergeben sich aus der Ausführungsplanung.

3.2 Kellergeschoss – Abstellräume, Technikräume und Flure

Die Außenwände des Untergeschosses werden aus Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen hergestellt. Die Innenseiten der Außenwände im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden betonsichtig (keine Sichtbetonqualität), schalungsglatt mit sichtbaren Stoßfugen ausgeführt. Es können Lunkern und Farbunterschiede entstehen, die als vertragsgemäß gelten; die Wände werden nicht verputzt oder beschichtet.

Sämtliche Innenwände werden in Stahlbeton, wie vor, bzw. als verputztes Mauerwerk ausgeführt.

Stützen werden gemäß Statik aus Stahlbeton oder Stahl hergestellt.

Die Bodenflächen in der Tiefgarage erhalten einen Bodenbelag aus Pflaster (z. B. H-Verbundpflaster) auf geeignetem Unterbau inkl. Parkplatzmarkierung und Stellplatznummern.

Die Kellerräume sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

3.3 Tragwerk und Wände der Obergeschosse

Die tragenden Außenwände der Obergeschosse werden in massiver Bauweise (Stahlbeton und/oder Mauerwerk) gemäß den statischen, energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Die konkrete Ausbildung der Außenwände ergibt sich aus den statischen Berechnungen und dem Wärmeschutznachweis.

Nichttragende Innenwände werden je nach Erfordernis als Mauerwerkswände oder als leichte Trennwände in Trockenbauweise erstellt.

Notwendige Installationswände, Abmauerungen, Vorsatzschalen und Verkleidungen werden in Trockenbau bzw. als Mauerwerk ausgeführt. Installationsschächte und Vorsatzschalen werden grundsätzlich in den hierfür vorgesehenen Installationszonen angeordnet. Abweichungen davon können erfolgen, wenn sie technisch erforderlich sind und die Nutzbarkeit der Räume nicht wesentlich beeinträchtigen.

Sämtliche Geschossdecken und TG-Decken werden in Stahlbeton, laut Vorgabe des Statikers, ausgeführt.

Balkone werden aus Stahlbeton mit Aufkantung, Gefälle und Ablauf inkl. Laubsieb und Notüberlauf errichtet. Stützen werden im Bereich der Eckbalkone als Stahlbetonstützen bzw. Stahlstützen verzinkt und beschichtet errichtet.

Sämtliche Treppenläufe und Podeste werden in Stahlbeton als Betonfertigteile mit entsprechender Schallentkopplung errichtet, vorbereitet für Fliesenbelag. Unterseitige Fugen werden verfugt bzw. mit einem Übergangsprofil abgedeckt.

3.4 Wärmedämmung im Rohbau

Die zur Einhaltung des Energiekonzepts erforderlichen Wärmedämmungen werden an den relevanten Bauteilen (z. B. Bodenplatte, Decken über unbeheizten Bereichen, Außenwänden, Dach) gemäß den energetischen Nachweisen ausgeführt.

Art und Dicke der Dämmstoffe richten sich nach der Ausführungsplanung und den Berechnungen des Energieplaners. Es besteht kein Anspruch auf bestimmte Dämmstoffdicken oder -fabrikate, sofern die energetischen Zielwerte erreicht und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

3.5 Fassade, Wärmedämmung und Außenputz

Die Gebäudehülle wird als wärmegegedämmte, massiv ausgeführte Fassade hergestellt. Die Dämmung der Außenwände erfolgt gemäß Energiekonzept und Wärmeschutznachweis, sodass die Anforderungen an die Effizienzhaus-Stufe KfW 40 und an die QNG-Nachhaltigkeitszertifizierung erfüllt werden.

Die Fassaden erhalten einen mehrlagigen Putzaufbau mit einem strukturierten Oberputz (z. B. Scheibenputz). Farbgebung und Gliederung der Fassaden werden im Rahmen des Farb- und Gestaltungskonzepts des Architekten festgelegt.

3.6 Fenster, Fenstertüren und außenliegende Fensterbänke

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als wärmegegedämmte Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

Die Innenansicht der Fensterprofile ist in der Regel weiß, die Außenansicht erhält eine farbige Gestaltung (z. B. folierte Oberfläche) gemäß dem Fassaden- und Farbkonzept des Architekten.

Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbank mit den erforderlichen Tropfkanten ausgeführt. Der Farbton richtet sich nach der Fassadengestaltung. Im Außenbereich können im Dachgeschoss Austrittsschwellen vorgesehen werden.

Verglasungen, die gleichzeitig als Absturzsicherung dienen, werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeführt.

3.7 Hauseingangstüren

Hochwertige Hauseingangstüre aus Aluminium, wärmegeklämt, mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinder, Pulverbeschichtung, Isolierverglasung nach Planung, inklusive elektrischem Türöffner und Vorbereitung für Gegensprechanlage. Sie sind ausgestattet mit Obentürschließer, soweit brandschutztechnisch gefordert, und Edelstahlrückergarnituren oder gleichwertige Ausführungen. Farbgebung und Gestaltung richten sich nach dem architektonischen Farb- und Materialkonzept.

Die Türanschlüsse zu den Hauseingängen werden so ausgebildet, dass eine geringe Schwellenhöhe und damit ein barrierearmer Zugang erreicht wird.

Die Schlösser der Hauseingangstüren werden in die zentrale Schließanlage der Wohnanlage eingebunden.

3.8 Terrassen-, Balkon- und Dachterrassenkonstruktion, Brüstungen und Außengeländer

Die Terrassen der Erd- und Dachgeschosswohnungen erhalten einen im Splittbett verlegten Betonplattenbelag, in der Regel im Format ca. 40 x 60 cm oder vergleichbar, in grau.

Die Balkone erhalten als Oberbelag einen WPC-Dielenbelag oder gleichwertig auf geeigneter Unterkonstruktion. Profil und Farbton werden im Rahmen des Farb- und Gestaltungskonzepts festgelegt.

Notwendige Attiken und Mauerabdeckungen werden aus verzinktem Metallblech oder gleichwertigem Material entsprechend dem Farbkonzept montiert.

Außengeländer und erforderliche Absturzsicherungen (z. B. Balkonbrüstungen und Attikaabsturzsicherung) werden als feuerverzinkte und beschichtetes Flachstahlgeländer oder gleichwertige Konstruktionen ausgeführt. Ausführung, Stabteilung, Höhe und Farbton richten sich nach den statischen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Brüstungen im Bereich der Laubengänge und Dachterrassen werden gemauert bzw. betoniert und beidseitig verputzt.

3.9 Dächer

Die Pflege, Wartung und Instandhaltung der Dachflächen einschließlich der Entwässerungseinrichtungen obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft.

3.9.1 Dachkonstruktionen

Die Dächer der Wohngebäude werden als Flachdach ausgeführt. Die Tragkonstruktion besteht aus Holzbau-teilen (z. B. Sparren, Pfetten) und/oder Stahlbetonbauteilen gemäß Statik.

Zwischen den Dachsparren wird eine Wärmedämmung gemäß den Vorgaben des Energieplaners als Zwischensparrendämmung angeordnet. Der Dachaufbau wird so dimensioniert, dass ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) erreicht wird, der zur Einhaltung des Effizienzhaus-40-Standards und der QNG-Anforderungen erforderlich ist.

Die innenseitigen Dachuntersichten erhalten eine Bekleidung aus Gipskartonplatten, gespachtelt und weiß gestrichen. Oberfläche in Q2.

Vordachbereich mit unterseitiger glatter Verkleidung inkl. technisch nötiger Fugen.

3.9.2 Dachfenster und Dachöffnungen

Soweit dies die brandschutztechnischen Anforderungen erfordern, werden in den Treppenhäusern Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen angeordnet.

3.9.3 Dachabdichtung

Die Dachflächen werden mit einer Dachabdichtung aus Kunststoffdachbahnen auf einer tragenden Holzschalung ausgeführt. Die konkrete Wahl des Abdichtungssystems ergibt sich aus der Ausführungsplanung und den Anforderungen an Dauerhaftigkeit, Energieeffizienz und QNG-Zertifizierung.

Im Bereich der Laubengänge und Dachterrassen wird eine Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und Foliendach oder gleichwertig aufgebracht.

3.9.4 Dachentwässerung und Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Entwässerungsfalleitungen aus nicht-rostendem Stahlblech (z. B. Uginox), Titanzink oder gleichwertigem Material. Notentwässerungen werden über Wasserspeicher sichergestellt.

Spenglerarbeiten (z. B. Attiken, Mauerabdeckungen, Anschlussschienen) werden in abgestimmten Materialien und Farben gemäß dem Fassaden- und Dachkonzept ausgeführt.

3.9.5 Absturzsicherungen

Zur Absturzsicherung auf den Dachflächen werden Anschlagpunkte/Sekuranten montiert, die die Verwendung persönlicher Schutzausrüstungen gegen Absturz ermöglichen. Diese Einrichtungen sind entsprechend den Herstellerangaben zu warten.

3.10 Innenausbau – Putz, Oberflächen, Bodenbeläge, Türen, Geländer, Fensterbänke

3.10.1 Putz und Oberflächen – Wohnungen

Die Mauerwerkswände in den Wohnungen erhalten einen gefilzten Innenputz. Gipskarton- und Stahlbetonwände werden gespachtelt (Q2).

Alle Wandflächen in den Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich, sofern nicht aus gestalterischen oder funktionalen Gründen andere Oberflächen (z. B. Fliesenbeläge, Sichtflächen) vorgesehen sind.

Die Stahlbetondecken erhalten eine glatte Oberfläche (Q2) mit weißem Anstrich. Technisch bedingt kann in einzelnen Bereichen (z. B. Bädern, Fluren, Installationszonen) eine abgehängte Gipskartondecke oder Abkoffierung in Teilbereichen zur Aufnahme von Leitungsführungen und Einbauten ausgeführt werden.

3.10.2 Putz und Oberflächen – Treppenhäuser, Aufzug und Kellerräume

Die Mauerwerkswände in den Treppenhäusern erhalten einen gefilzten Putz und werden gemäß Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Betonwände im Kellergeschoss bleiben betonsichtig oder werden gespachtelt und gestrichen.

Deckenuntersichten und Treppenuntersichten können betonsichtig bleiben oder erhalten einen deckenden Anstrich.

Der Aufzugsschacht wird innen nicht verputzt und nicht gestrichen und verbleibt im Rohzustand, sofern nicht aus brandschutz- oder funktionalen Gründen einzelne Flächen behandelt werden müssen.

In den Kellerräumen und Technikräumen überwiegen betonsichtige, unverputzte Flächen; notwendige Anstriche (z. B. Korrosionsschutz, Markierungen) werden ausschließlich aus funktionalen Gründen ausgeführt.

3.10.3 Fliesenarbeiten (Bäder / Küche – Wände und Böden)

In spritzwassergefährdeten Bereichen der Badezimmerwände werden keramische Fliesen verlegt, im Bereich von WCs und Waschbecken in der Regel bis ca. 1,20 m Höhe, in Duschbereichen raumhoch.

Als Wandfliesen sind Fliesen im Format ca. 30 x 60 cm, in einem hellen, zeitlosen Farbton (z. B. creme/beige) vorgesehen (Fabrikat z. B. Kermos Newcon oder Villeroy & Boch Unit Five oder ein gleichwertiges Fabrikat; Materiallistenpreis = 35,00 € brutto je m²).

An den übrigen, nicht gefliesten Wandflächen der Bäder wird ein Fliesensockel im Fabrikat bzw. Format der Bodenfliese angebracht. Die darüberliegenden Wandflächen werden wie unter 3.10.1 beschrieben malermäßig hergestellt.

Im separaten WC werden Fliesen nur im unmittelbaren Bereich von WC und Waschbecken bis ca. 1,20 m Höhe ausgeführt, die übrigen Wandflächen werden verputzt und gestrichen.

In den Bädern, WCs und sonstigen Nassbereichen werden keramische Bodenfliesen verlegt. Format, Oberflächenstruktur und Farbgebung von Wand- und Bodenfliesen werden im Rahmen der Bemusterung festgelegt (Materiallistenpreis = 35,00 € brutto je m²).

Im Bereich der Küchenzeilen werden die Wandflächen standardmäßig ohne Fliesenspiegel ausgeführt und malermäßig hergestellt.

In den Dusch- und Nassbereichen wird eine Verbundabdichtung unter den Fliesen gemäß den einschlägigen Regelwerken (z. B. DIN 18534) ausgeführt. Dazu gehören insbesondere:

Abdichtungsanstriche in den relevanten Bereichen,

elastische Dichtbänder in Eck- und Anschlussbereichen,

Dichtmanschetten bzw. Rosetten-Eindichtungen an Rohrdurchführungen und Armaturen.

Die DIN 18534-1 sieht für die Abdichtung von Badezimmern u. a. eine Absenkung des Bodenniveaus gegenüber den benachbarten Räumen vor. Aus Gründen des Komforts und zur Gewährleistung schwellenfreier Übergänge innerhalb der Wohnungen werden die Badtüren ohne Schwellen ausgeführt; der Feuchteschutz erfolgt über den Bodenaufbau und die Abdichtungsebene.

3.10.4 Bodenbeläge innen

In den Fluren und Wohnräumen der Wohnungen wird ein Vinyl-Designbelag verlegt. Der Belag ist für den Wohnbereich geeignet und wird gemäß den Verlegeempfehlungen des Herstellers auf geeigneten Untergrund ausgeführt. Dekor und Farbton werden im Rahmen der Bemusterung aus dem vom Bauträger ausgewählten Herstellerkatalog festgelegt (Materiallistenpreis inkl. Verlegung, Sockelleiste einschließlich Nebenleistungen und Vorarbeiten, 60,00 Euro brutto je m²).

Im Treppenhaus erhalten die Treppenläufe und Podeste einen Belag aus Feinsteinzeug oder einem vergleichbaren keramischen Belag.

3.10.5 Innentüren

Die Innentüren in den Wohnungen werden als Holztürelement ausgeführt. Die Türblätter erhalten eine glatte Oberfläche in Weißlack.

Die Zargen werden als Holz-Umfassungszargen mit passender weißer Oberfläche ausgeführt. Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt.

Als Schließung ist in der Regel ein Buntbartschloss (BB-Schloss) vorgesehen; in Sanitärräumen kommen WC-Schlösser oder geeignete Verriegelungen zur Ausführung.

3.10.6 Wohnungseingangstüren aus Laubengang (Haus A und B)

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß den einschlägigen DIN-Vorgaben ausgeführt (Fabrikat Hörmann oder gleichwertig). Türblatt und Zarge erhalten eine Ausführung nach dem Farbkonzept des Architekten.

Die Türen werden ausgestattet mit:

- Mehrfachverriegelung
- 3-teiligen Türbändern
- umlaufenden Dichtungen
- Türspion
- Sicherheitsbeschlag
- Drückergarnitur aus Edelstahl. Die Schlösser sind für Profilzylinder (PZ) vorbereitet und werden in das zentrale Schließsystem der Wohnanlage eingebunden werden.

3.10.7 Wohnungseingangstüren aus Treppenhaus (Haus C)

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß den einschlägigen DIN-Vorgaben ausgeführt (Fabrikat JeldWen oder gleichwertig). Türblatt und Zarge erhalten eine Ausführung nach dem Farbkonzept des Architekten.

Die Türen werden ausgestattet mit:

- Mehrfachverriegelung
- 3-teiligen Türbändern
- umlaufenden Dichtungen
- absenkbare Bodendichtung
- Türspion
- Sicherheitsbeschlag
- Drückergarnitur aus Edelstahl. Die Schlösser sind für Profilzylinder (PZ) vorbereitet und werden in das zentrale Schließsystem der Wohnanlage eingebunden werden.

3.10.8 Türen in Allgemeinbereichen (Untergeschoss / Technikräume)

Im Untergeschoss sowie in Technik- und Hausanschlussräumen werden klassifizierte Stahltüren gemäß Brandschutzkonzept eingebaut. Diese erhalten Stahl-Eckzargen oder Stahl-Umfassungszargen, werden grundiert und beschichtet.

Soweit erforderlich, werden Obentürschließer oder Federbänder vorgesehen, um ein selbsttätiges Schließen sicherzustellen. Die Stahltüren sind für Profilzylinder vorbereitet und können in die zentrale Schließanlage integriert werden. Sofern gemäß Nachweis des Vorbeugenden Brandschutzes erforderlich können Brandschutztüren auch „nicht absperbar“ (z.B. von der TG in die zugehörige Schleuse) ausgeführt werden.

Kellertrennwände werden mit absperbarer Zugangstüre erstellt.

3.10.9 Treppenhausgeländer und Handläufe

Die Treppenhausgeländer werden als Flachstabstahlgeländer gemäß den geltenden Vorschriften zur Absturzsicherung ausgeführt. Oberfläche und Farbgebung richten sich nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten.

Notwendige Handläufe werden aus Edelstahl hergestellt. Sie werden fest mit der Wand bzw. dem Geländer verbunden und so angeordnet, dass ein sicheres Benutzen der Treppen gewährleistet ist.

3.10.10 Fensterbänke innen

Die innenliegenden Fensterbänke werden als Naturstein mit 3 cm Stärke nach Mustervorlage ausgeführt. Bei bodentiefen Fensterelementen werden in der Regel keine innenliegenden Fensterbänke ausgeführt.

3.10.11 Dauerelastische Verfugung

Die Fugen zwischen Wand- und Bodenbelag, zwischen Fliesensockel und Wand sowie zwischen Bade- bzw. Duschwanne und Wandfliesen werden mit dauerelastischen Fugendichtmassen (z. B. Silikon) ausgeführt.

Diese Fugen sind wartungsbedürftig. Sie unterliegen einem natürlichen Alterungs- und Verschleißprozess und müssen daher regelmäßig kontrolliert werden. Bei Rissbildung oder Ablösung sind die Fugen vom Käufer zu erneuern.

Mängelansprüche, die sich auf mit elastischer Fugendichtmasse gefüllte Fugen beziehen, bestehen deshalb nicht, soweit Schäden auf natürlichen Verschleiß oder unterlassene oder unzureichende Wartung zurückzuführen sind. Die Gewährleistung für mangelhafte Erstherstellung bleibt unberührt.

4. Gebäudetechnik

4.1 Abwasser- und Wasseranlagen

4.1.1 Abwasseranlagen

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan und den Vorgaben des zuständigen Entwässerungsträgers. Abwasserfallleitungen werden aus schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt, die Anschlussleitungen der Sanitärobjekte in HT-Rohren. Die Entlüftung der Abwasserleitungen erfolgt über Dach.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnungen überwiegend unter Putz. Lediglich in technisch begründeten Bereichen, insbesondere hinter Einbauküchen, können Leitungen an Wohnungstrennwänden sichtbar auf Putz geführt werden. Im Untergeschoss (Kellerräume, Technikräume, Flure) werden die Leitungen sichtbar verlegt.

Die Grundleitungen werden als KG2000-Rohre verlegt. Zur Entwässerung der Balkone und Terrassen werden Entwässerungsleitungen und Fallrohre angeordnet. Sofern erforderlich, kommen für einzelne Entwässerungsbereiche Hebeanlagen zum Einsatz.

4.1.2 Grundinstallation Wasseranlagen und Sanitär

Der Hauptwasseranschluss befindet sich im jeweiligen Hausanschluss- oder Technikraum des Untergeschosses. Die Trinkwasserinstallation wird in Edelstahlrohr und/oder Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnungen verdeckt (unter Putz bzw. in Installationsschächten). Im Untergeschoss (Abstellräume, Haustechnik, Flure) werden die Leitungen sichtbar installiert inkl. der erforderlichen Dämmung. In Bereichen der Küchenzeilen kann die Wasserleitung aus technischen Gründen sichtbar auf der Wand hinter der Küche verlaufen.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Pro Gebäude wird im Außenbereich ein frostsicherer Wasserhahn installiert. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils einen außenliegenden frostsicheren Wasserhahn.

4.1.3 Wasseranlagen

Der Kaltwasserzähler der Wohnung wird in der Wohnungsübergabestation angeordnet.

Für die Tiefgarage und die allgemeinen Außenbereiche wird im Untergeschoss ein separater Kaltwasserzähler vorgesehen, über den der Wasserverbrauch der Tiefgarage (z. B. Reinigungs- und Wartungsarbeiten) erfasst wird.

Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Wohnungsübergabestation.

Für die Mess- und Abrechnungstechnik schließt der Bauträger einen Wartungs- und Servicevertrag mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren ab, der von der Wohnungseigentümergeinschaft mit deren Gründung zu übernehmen ist. Die Messgeräte verbleiben im Eigentum des Messdienstleisters. Die Kosten für Wartung, Ablesung und Abrechnung tragen die Eigentümergeinschaft bzw. die Nutzer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

4.2 Sanitärarmaturen und -keramik, Ausstattungen und Zubehör in den Wohnungen

4.2.1 Sanitärarmaturen

Spülkasten/WC-Betätigungsplatte:

Vorwandelement mit Unterputz-Spülkasten für wandhängendes Tiefspül-WC mit 2-Mengen-Spültechnik, Fabrikat Geberit Sigma 20, Kunststoff weiß, oder gleichwertig.

Waschtischarmaturen:

Hochwertige Einhebel-Waschtischarmatur, Markenfabrikat (z. B. Grohe, Hansgrohe oder gleichwertig), verchromt, mit Keramikkartusche, Durchflussbegrenzer

Duscharmaturen:

Unterputz-Brausearmatur mit ca. 90 cm Duschstange und Handbrause-Set, Fabrikat eines namhaften Markenherstellers, Oberfläche Chrom oder gleichwertig.

4.3 Sanitärkeramik

4.3.1 Waschtische

Es werden wandhängende Waschtische in Sanitärkeramik, Farbe weiß, mit Hahnloch und Überlauf eingebaut (Fabrikat eines namhaften Markenherstellers oder gleichwertig, ca. 60 x 46 cm in den Bädern bzw. in separatem WC ca. 46 x 34 cm).

4.3.2 WCs

Wandhängende Tiefspül-WCs in spülrandloser Ausführung mit Soft-Close WC-Sitz, Farbe weiß (Fabrikat eines namhaften Markenherstellers oder qualitativ gleichwertig).

4.3.3 Duschen

Es werden flache Fertigduschtassen gemäß Grundrissplanung eingebaut. Eine Duschattrennung (z. B. Duschvorhang oder Glasabtrennung) ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

4.3.4 Zubehör und Accessoires

Zubehör wie Badmöbel (z. B. Waschtischunterschranke, Spiegelschränke, Hochschranke) sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

4.4 Wärmeversorgungsanlagen

4.4.1 Heizungssystem

Die Wärmeversorgung erfolgt über jeweils eine zentrale Wärmepumpenanlage pro Gebäude. Die Wärmepumpen decken den Heizwärmebedarf der Wohnungen über die im Gebäude installierte Fußbodenheizung. Einzeln absperzbare und regulierbare Steigleitungen aus Kunststoffverbundrohr oder C-Stahl mit Wärmedämmung gemäß Gebäudeenergiegesetz werden ausgeführt.

Die Erfassung der Wohnungs-Heizwärme erfolgt über wohnungsweise angeordnete Wärmemengenzähler eines Messdienstleisters. Hierzu wird durch den Bauträger ein Miet- bzw. Servicevertrag abgeschlossen, der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen ist.

4.4.2 Raumheizflächen

4.4.2.1 Wohnungen

In allen Aufenthaltsräumen der Wohnungen (Wohn- und Essbereiche, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchenbereiche sowie Bäder) wird eine wassergeführte Fußbodenheizung installiert. In Dielen und Abstellräumen wird eine Fußbodenheizung dort vorgesehen, wo sie zur Deckung des Heizwärmebedarfs erforderlich ist.

Die Regelung der Raumtemperaturen erfolgt raumweise über Raumthermostate. Damit ist eine individuelle Einstellung der Raumtemperaturen in einem vorgegebenen Rahmen möglich. Sofern Dielen über eine mit angrenzenden Räumen verbundene Heizfläche mitversorgt werden, erfolgt die Regelung über den jeweils zugeordneten Raum.

4.4.2.2 Treppenhäuser, Allgemein-Flure, Kellerräume und Technikräume

Die Treppenhäuser, allgemeinen Flure, Kellerräume und Technikräume bleiben grundsätzlich unbeheizt.

4.5 Lüftungsanlagen

Die Wohnungen werden mit dezentralen Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Einzelgeräte sorgen für einen kontinuierlichen Luftaustausch in den Aufenthaltsräumen und tragen zu einem energieeffizienten, behaglichen Raumklima bei. Lage und Anzahl der Geräte richten sich nach der Lüftungstechnischen Fachplanung.

Es werden Badlüfter als bedarfsgesteuerter Unterputzlüfter bei innenliegenden Bädern und WC installiert.

Bei Kellerräumen erfolgt, soweit technisch möglich, eine natürliche Be- und Entlüftung über Kellerfenster/Lichtschächte. Sollten Kellerfenster technisch nicht möglich sein, erfolgt die Belüftung über eine mechanische Zu- und Abluft.

Die Auslegung der Lüftungsanlage erfolgt entsprechend der vorgesehenen üblichen Nutzung der Wohnungen. Bei vorübergehend erhöhter Personenbelegung, erhöhter Feuchtelast oder intensiver Nutzung einzelner Räume kann ein zusätzliches manuelles Lüften über die Fenster erforderlich sein.

4.6 Elektrotechnische Anlagen

Die elektrotechnischen Anlagen werden nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen VDE-Bestimmungen und in Anlehnung an DIN 18015 ausgeführt. Das Ausstattungsniveau orientiert sich an einem im Wohnungsbau zeitgemäßen Komfortstandard.

4.6.1 Niederspannungsanlagen

Jedes Haus erhält im jeweiligen Hausanschlussraum bzw. im Technikraum einen eigenen Strom-Hausanschluss. Die Stromzähler sämtlicher Wohnungen und weiterer Verbrauchsbereiche (z. B. Allgemeinstrom, Haustechnik, Tiefgarage) werden zentral im Hausanschluss- bzw. Zählerraum oder in dafür vorgesehenen Technikräumen angeordnet.

Für die Tiefgarage und die allgemeinen Außenbereiche wird im Untergeschoss ein separater Stromzähler vorgesehen, über den der gesamte Stromverbrauch der Tiefgarage (z. B. Beleuchtung, Toranlage, Lüftung) erfasst und abgerechnet wird.

Für den Stromverbrauch der Wohnungen schließen die jeweiligen Nutzer eigenständig Lieferverträge mit einem Energieversorger ihrer Wahl ab. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der jeweilige Nutzer. Der Allgemeinstrom (Treppenhaus, Außenanlagen, Aufzüge etc.) wird über die Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet.

4.6.2 Elektro-Grundinstallation und Beleuchtungsanlagen

Die Unterverteilungen der Wohnungen werden jeweils innerhalb der Wohnungen angeordnet. Die Verteilungen werden in der Regel unter Putz in sichtbaren Unterputz-Verteilerkästen aus Metall oder Kunststoff (weiß) installiert, die genaue Lage wird in Abstimmung mit dem Fachplaner festgelegt.

Die Unterverteilungen für Allgemeinstromverbraucher (Treppenhäuser, Außenanlagen, Technikräume etc.) befinden sich in den entsprechenden Elektroräumen, überwiegend im Untergeschoss.

4.6.3 Wohnungen

In den Wohnungen erfolgt die Leitungsverlegung unter Putz. In den Kellerabteilen der Wohnungen werden Leitungen, Schalter und Steckdosen als Aufputzinstallation ausgeführt.

Als Schalterprogramm wird Gira, Busch-Jäger oder qualitativ vergleichbar in reinweiß glänzend verwendet.

Die Bedienung der außenliegenden Sonnenschutzelemente (Rollläden und Raffstores) erfolgt elektrisch über Taster in den Wohnungen.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Raumbezeichnungen einer typischen Wohnung mittlerer Größe mit der jeweils vorgesehenen Anzahl an Anschlüssen je Raum und dient als Bemessungs- und Ausstattungsreferenz für alle Wohnungstypen. Es wird entsprechend der in den jeweiligen Wohnungen vorhandenen Raumbezeichnungen eine vergleichbare Ausstattung hergestellt bzw. geschuldet. In Wohnungen mit hiervon abweichender Größe oder Grundrissgestaltung kann die Anzahl der Steckdosen-, Daten- und Beleuchtungsanschlüsse in den einzelnen Räumen aus planerischen Gründen angepasst werden, wobei das dargestellte Ausstattungsniveau im Verhältnis zur Wohnungsgröße gewahrt bleibt und die Nutzung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Abweichungen in der Anzahl einzelner Anschlusspunkte können erfolgen, soweit sie aus technischen Gründen erforderlich sind und einen gleichwertigen Standard gewährleisten; wesentliche Reduzierungen bedürfen einer vertraglichen Regelung. Maßgeblich ist die als Anlage beigefügte Elektroplanung.

Aufstellung der Schalter und Steckdosen:

Bad:

3 Stück Steckdosen allgemein

2 Stück Beleuchtungsanschlüsse

Garderobe/Flur:

3 Stück Steckdosen allgemein

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse

1 Stück Telefon/Datenanschluss

Küche:

10 Stück Steckdosen allgemein

2 Stück Beleuchtungsanschlüsse

Wohnen/Essen:

14 Stück Steckdosen allgemein

2 Stück Beleuchtungsanschlüsse

2 Stück Telefon/Datenanschluss

Schlafen:

10 Stück Steckdosen allgemein

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse

1 Stück Telefon/Datenanschluss

Kind:

9 Stück Steckdosen allgemein

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse

1 Stück Telefon/Datenanschluss

Separates WC:

1 Stück Steckdosen allgemein

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse

Balkon/Terrasse:

1 Stück Steckdosen mit Spritzwasserschutz

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse mit LED-Leuchte

Dachterrasse:

1 Stück Steckdosen mit Spritzwasserschutz

2 Stück Beleuchtungsanschlüsse mit LED-Leuchte

Kellerabteil:

1 Stück Steckdose auf Putz

1 Stück Beleuchtungsanschlüsse mit LED-Leuchte

Antenne:

Vorrüstung für Antenne in jedem Wohn- und Schlafzimmer

Telefon/EDV:

Datendosen werden in CAT6a in jedem Wohn- und Schlafräum vorgesehen. Die restlichen Dosen sind strukturiert zum Übergabepunkt beim Wohnungsmedienverteiler verkabelt. In diesem endet die Leitung des Providers, dort kann der Router des Internetanbieters installiert werden.

4.6.4 Sonstige Räume

Die Ausstattung der Technikräume, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Kellerflure erfolgt nach Erfordernis und Vorgaben des Fachplaners.

Im Kellergeschoss sowie in Technikräumen und in Teilbereichen der Treppenhäuser werden Leitungen sichtbar auf Kabelrinnen und vertikalen Kabelleitern sowie in Schutzrohren bzw. als Aufputzinstallation verlegt. Eine Einbindung dieser Bereiche in ein eventuelles Smart-Home-System erfolgt nicht.

Die Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, den zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung gültigen DIN-/VDE-Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

In Fluren, Kellerbereichen und Treppenhäusern werden Leuchten mit Bewegungsmeldern vorgesehen. Technik- und Lagerräume werden mit Schaltstellen (Lichtschaltern) ausgestattet.

Innen- wie Außenbeleuchtung wird grundsätzlich mit energieeffizienten LED-Leuchten ausgeführt.

4.7 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

4.7.1 Breitbandanschluss

Die Wohnanlage wird mit einem Breitbandanschluss (Glasfaser oder vergleichbare leistungsfähige Technik) versorgt. Über diesen Anschluss werden Telefon-, Internet- und TV-Dienste für jede Wohnung sichergestellt. Die Herstellung der Hauszuführung erfolgt durch den Breitbandanbieter. Hierfür schließt der Bauträger entsprechende Gestattungsverträge zur Grundstücks- und Gebäudenutzung mit dem Anbieter ab. Diese Verträge haben eine befristete Nutzungsdauer (bis zu 20 Jahre) und sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen.

Für die Nutzung der Breitbanddienste schließen die Käufer/Nutzer eigene, kostenpflichtige Verträge mit dem jeweiligen Anbieter ab.

4.7.2 Video-Sprechanlage

Im Bereich der Hauseingänge wird eine Video-Türsprechanlage installiert. Je Wohnung wird eine Innenstation (Video-Monitor mit Türöffnerfunktion) in der Nähe der Wohnungseingangstür angeordnet.

4.7.3 Blitzschutz

Eine äußere Blitzschutzanlage ist nur geschuldet, soweit sie nach dem Brandschutzkonzept oder behördlichen Auflagen erforderlich ist.

4.7.4 Aufzugsanlagen

In jedem Treppenhaus wird eine Personenaufzugsanlage eines namhaften Herstellers oder qualitativ gleichwertig installiert.

Die Aufzüge erschließen alle Geschosse vom Untergeschoss/Tiefgarage bis zum obersten Wohngeschoss und ermöglichen einen barrierearmen, weitgehend stufenlosen Zugang zu den Wohnungen sowie zur Tiefgarage. Der Einstieg in die Aufzugskabinen erfolgt in allen Etagen ebenerdig.

Die Aufzugsanlagen werden als triebwerksraumlose Personenaufzüge mit geschlossenen Kabinen ausgeführt und entsprechen den einschlägigen Sicherheitsvorschriften. Die Kabinen erhalten eine wertige Innenausstattung (z. B. Wandpaneele, Spiegel, Bodenbelag, Handlauf) gemäß Vorgaben und Gestaltungskonzept des Architekten.

Jede Anlage verfügt über ein Notrufsystem, das auf eine ständig besetzte Notrufzentrale aufgeschaltet ist. Für den Betrieb dieses Systems ist ein Servicevertrag abzuschließen. Für die regelmäßige Wartung der Aufzüge schließt der Bauträger mit Inbetriebnahme einen Wartungsvertrag, der von der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen ist.

4.7.5 Elektrische Rollläden

An den Fenstern und Fenstertüren der Wohnungen auf der Nord-, Ost- und Westseite werden außenliegende Rollläden aus Kunststoff, bei Bedarf aus Aluminium, mit Elektromotorantrieb ausgeführt. Die Farbe der Rolllädenbehänge laut Gestaltungskonzept des Architekten.

Badfenster erhalten, soweit vorgesehen, ebenfalls elektrisch betriebene Rollläden.

Die südseitigen Fenster und Fenstertüren werden mit elektrisch betriebenen, außenliegenden Lamellen-Raffstores (schienegeführte Jalousien) ausgestattet. Lamellengeometrie, Farbton und Ausführung richten sich nach dem Fassaden- und Sonnenschutzkonzept des Architekten.

Im Bereich der im Brandschutznachweis als notwendige Flucht- bzw. Rettungswege ausgewiesenen Fenstertüren wird der außenliegende Sonnenschutz als Jalousie mit integrierter Akku-Notstromversorgung ausgeführt, sodass ein Hochfahren auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung möglich ist.

Für die Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Akku-Notstromversorgung ist ein Wartungsvertrag mit einem hierfür qualifizierten Fachunternehmen abzuschließen. Die hierdurch entstehenden

laufenden Kosten tragen die Erwerber bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

4.7.6 Schließanlage

Für die Wohnanlage wird eine einheitliche Schließanlage vorgesehen. Die Haustüren, Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu Gemeinschafts- und Technikräumen und Tiefgarage erhalten Profilzylinder gemäß dem Schließplan der Schließanlage. Der Käufer erhält 3 Schlüssel.

4.8 Photovoltaik-Anlage

Auf ausgewählten Dachflächen der Wohngebäude werden Photovoltaik-Anlagen installiert. Der erzeugte Solarstrom kann zur Versorgung elektrischer Verbraucher in der Wohnanlage genutzt werden. Die Dimensionierung der PV-Anlagen richtet sich nach den Anforderungen des Energiekonzepts, der Effizienzhaus-Stufe KfW 40 sowie den Vorgaben im Zusammenhang mit der QNG-Zertifizierung.

Der Betrieb der Photovoltaik-Anlagen kann durch den Bauträger, die Wohnungseigentümergeinschaft, einzelne Erwerber oder einen beauftragten Dritten (z. B. Betreibergesellschaft oder Energieversorger) erfolgen. Ein Anspruch auf eine bestimmte Betriebsform besteht nicht. Ein Anspruch der Erwerber auf den Eigenbetrieb der Photovoltaik-Anlagen besteht ebenfalls nicht. Die Nutzung des erzeugten Stroms durch einen Erwerber setzt ggf. den Abschluss gesonderter privatrechtlicher Verträge mit dem jeweiligen Betreiber voraus.

5. Tiefgarage

Die Wohnanlage erhält eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 66 PKW-Stellplätzen sowie separaten Stellplätzen für Fahrräder. Anzahl und Lage der Stellplätze ergeben sich aus der Genehmigungsplanung.

Die Ausbildung und Bemessung der Stellplätze und Fahrgassen in der Tiefgarage erfolgt nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) des Freistaats Bayern in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgeblichen Fassung. Darüberhinausgehende Komfortabmessungen, wie sie beispielsweise in technischen Empfehlungen (z. B. EAR 23) vorgesehen sind, werden nicht geschuldet, sofern nicht ausdrücklich vereinbart

5.1 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt bedarfsgerecht mit LEDs.

5.2 Steckdosen PKW-Stellplätze und E-Mobility

Für die Ladepunkte (Wallboxen) wird in der Tiefgarage durch den Bauträger eine Kabeltrasse an der Außenwand vom Elektroraum bis zu den Fahrzeugstellplätzen montiert. Über diese kann der Käufer auf eigene Kosten die Verlegung der Zuleitung zu seiner Wallbox beauftragen. Die Speisung der Wallbox erfolgt direkt über den Zähler der jeweiligen Wohnung. Der hierfür erforderliche 4-polige FI/LS ist vom Käufer auf eigene Kosten mit zu installieren.

Für das Lademanagement wird durch den Bauträger ein System der Firma Energielenker, Typ Lobas oder gleichwertig, einschließlich zugehörigem 19-Zoll-Netzwerkschrank installiert. An dieses System muss die jeweilige Wallbox angeschlossen werden, um die Stromversorgung und das Lastmanagement innerhalb des Gebäudes sicherzustellen. Es können verschiedene Hersteller von Wallboxen angeschlossen werden. Vor der Installation ist jedoch mit dem Elektrounternehmen, das das Lademanagement installiert hat, Kontakt aufzunehmen, da dieses auch die Programmierung und Einbindung der Wallbox auf Kosten des jeweiligen Eigentümers übernimmt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ladegeschwindigkeit von der Anzahl der gleichzeitigen Ladevorgänge abhängig ist. Sollte die beantragte und zur Verfügung stehende elektrische Anschlussleistung für E-Mobilität aufgrund der Anzahl der gewünschten Ladepunkte nicht ausreichen, obliegt es der Eigentümergeinschaft, beim Versorger kostenpflichtig die Möglichkeit einer höheren elektrischen Anschlussleistung abzufragen und gegebenenfalls zu beantragen.

5.3 Tiefgaragentore

Die Tiefgarage erhält eine elektrisch betriebene Toranlage (Roll- oder Sektionaltor) für die zweispurige Ein- und Ausfahrt. Die Toranlage wird mit Sicherheitsvorrichtungen gemäß den geltenden technischen Regeln ausgestattet; die genaue Ausführung erfolgt gemäß Planung.

Die Bedienung der Toranlage erfolgt über Handsender, Innentaster sowie – soweit vorgesehen – über eine Schlüsselschaltersteuerung. Eine Notentriegelung von innen ist sichergestellt.

5.4 Tiefgaragenlüftung

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt laut Lüftungsgutachten.

6. Außenanlagen

6.1 Allgemeine Vorgaben

Die Gestaltung der Außenanlagen mit Wegen, Stellplätzen, Aufenthaltsflächen und Bepflanzungen erfolgt nach dem behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplan.

Soweit die Wohnanlage in Bauabschnitten realisiert wird, können Fertigstellungen im Außenbereich abschnittsweise erfolgen. Zeitlich nachgelagerte, abschnittsweise Fertigstellungen sind vertragsgemäß, sofern die Leistungen innerhalb der vertraglichen Fristen fertiggestellt werden. Maßgeblich sind die Regelungen im Kaufvertrag.

6.2 Geländeflächen

6.2.1 Oberbodenarbeiten

Für die spätere Wiesenansaat bzw. Pflanzflächen wird auf den dafür vorgesehenen Bereichen Oberboden in ausreichender Stärke aufgebracht und fachgerecht abgezogen.

6.2.2 Bodenarbeiten

Die Ausführung der Bodenarbeiten einschließlich Geländemodellierung erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan, dem vorhandenen Geländeverlauf und den Vorgaben der Baugenehmigung.

6.3 Sondernutzungsflächen

Anleiterstellen der Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten; in diesen Bereichen sind keine festen Einbauten zulässig.

Die Sondernutzungsflächen (z. B. private Gartenanteile von Erdgeschosswohnungen) werden entsprechend dem Freiflächenplan durch Stützwände, Zäune oder Hecken begrenzt.

6.4 Wege, Eingangsbereiche, Zufahrten und Stellplätze

Befestigte Wege, Laubengänge und Eingangsbereiche werden in Betonsteinpflaster, in der Regel im Format ca. 20*20 cm, auf tragfähigem Unterbau hergestellt. Oberirdische PKW-Stellplätze erhalten ebenfalls einen Belag aus Betonsteinpflaster bzw. Rasenfugenpflaster.

Im Bereich der Außenanlagen werden Fahrradstellplätze vorgesehen. Lage und Umfang richten sich nach der Außenanlagenplanung.

Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen werden gemäß Brandschutzkonzept und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ausgeführt. Material-, Farb- und Formauswahl der Beläge erfolgt durch den Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten.

6.5 Baukonstruktionen und Einbauten in Außenanlagen

6.5.1 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen und Teilbereiche werden vorrangig durch Sträucher, Hecken und Stauden hergestellt. Ergänzend können – insbesondere im Bereich von Sondernutzungsflächen, Spielbereichen oder EG-Terrassen – Zäune ausgeführt werden.

6.5.2 Einhausungen und Überdachungen

In den Außenanlagen werden Mülltonnen-Einhausungen sowie Fahrradstellplätze mit Überdachungen gemäß Freiflächengestaltungsplan errichtet.

6.6 Technische Anlagen in Außenanlagen

6.6.1 Abwasseranlagen

Entwässerungsanlagen im Außenbereich werden als Sickerflächen, Rigolen und/oder Sickerschächte mit Linien- oder Punktentwässerung (Einlaufrippen, Abläufe mit Gitterrostabdeckungen) entsprechend der Entwässerungsgenehmigung hergestellt.

6.6.2 Außenbeleuchtung

Die Außenanlagen erhalten eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Beleuchtung. Die Schaltung an den Zugangswegen und Hauseingängen erfolgt überwiegend über Bewegungs- oder Dämmerungssensoren.

6.6.3 Außensteckdosen

Für die Pflege der Außenanlagen werden an jedem Gebäude zwei abschließbare Außensteckdosen installiert.

6.7 Pflanz- und Saatflächen

6.7.1 Oberbodenarbeiten

Der Einbau von Oberboden und Pflanzsubstrat erfolgt entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan und den standortbezogenen Anforderungen.

6.7.2 Pflanzen

Die Außenanlagen werden mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern begrünt. Auswahl, Art und Anzahl der Pflanzen richten sich nach dem Freiflächengestaltungsplan.

6.7.3 Rasen und Ansaaten

Rasenflächen werden als Ansaat gemäß Freiflächengestaltungsplan angelegt.

6.7.4 Pflege

Das Anwachsen, die Pflege und Bewässerung der Grünflächen (Bäume, Sträucher, Bodendecker etc.) obliegt ab Übergabe der entsprechenden Gemeinschaftsflächen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für die erste Vegetationsperiode beauftragt der Bauträger den Errichter der Außenanlage mit der Fertigstellungspflege. Diese kann bereits vor der Übergabe an die Eigentümer beginnen, sobald die Außenanlage fertiggestellt ist. Die Eigentümergeinschaft hat im Anschluss einen geeigneten Pflegevertrag mit einer fachlich qualifizierten Firma abzuschließen, um insbesondere zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen in Trockenperioden sicherzustellen. Für eine gesicherte Anwuchsleistung empfiehlt es sich, die Errichterfirma mit der weiteren Pflege zu betrauen. Ein automatisches Bewässerungssystem für sämtliche Grünflächen wird vom Bauträger nicht installiert.

6.8 Klingel- und Briefkastenanlagen

Je Hauseingang wird im Außenbereich eine kombinierte Klingel- und Briefkastenanlage aufgestellt. Die Briefkästen sind mit Einwurfklappen ausgestattet; die zugehörigen Klingeltaster und Namensschilder werden in die Anlage integriert. Die genaue Positionierung erfolgt im Bereich der Eingangszonen im Erdgeschoss.

7. Allgemeine Angaben und Hinweise

7.1 Brandschutz

Die Ausführung der Gebäude als auch der Kellerräume und der jeweils zugehörigen Tiefgarage erfolgt nach den Vorgaben der Nachweisführung des Vorbeugenden Brandschutzes, basierend auf der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

Schlafräume, Kinderzimmer und die notwendigen Flure werden mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Rauchwarnmelder sind fernwartbar; sie werden im gesetzlichen Turnus aus der Ferne geprüft und im Fehlerfall ausgetauscht.

Um eine ordnungsgemäße Funktion und Wartung zu gewährleisten, werden die Rauchwarnmelder über einen Dienstleister gemietet. Die wiederkehrenden Mietkosten trägt der Erwerber bzw. Nutzer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Soweit genehmigungspflichtige Abweichungen von den Regelungen der BayBO erforderlich sind, werden diese beantragt und durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen mit entsprechender Zulassung geprüft.

7.2 Schallschutz

Der Schallschutz wird nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgeblichen Fassung geplant und ausgeführt.

7.2.1 Schallschutz gegen Außenlärm

Der Schallschutz gegen Außenlärm (Außenwände, Fenster und Fenstertüren) wird entsprechend den für das Bauvorhaben ermittelten Anforderungen nach DIN 4109 hergestellt.

7.2.2 Gebäudeinterner Schallschutz (zwischen unterschiedlichen Wohneinheiten)

Für Wohnungstrennwände sowie Geschossdecken zwischen unterschiedlichen Wohneinheiten wird die Luft- und Trittschalldämmung nach DIN 4109-5 (Erhöhte Anforderungen) als Planungsgrundlage zugrunde gelegt. Geschuldet sind die im schallschutztechnischen Nachweis / in der schallschutztechnischen Fachplanung für das Bauvorhaben festgelegten Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung der genannten Wohnungstrennbauteile. Ein darüberhinausgehender Schallschutz nach DIN 4109-5 ist nicht geschuldet, sofern nicht ausdrücklich vereinbart.

7.2.3 Haustechnische Anlagen / Aufzug

Geräusche aus haustechnischen Anlagen werden im Rahmen der Anforderungen nach DIN 4109 berücksichtigt. Für Aufzugsanlagen wird kein erhöhter Schallschutz zugesichert; die Ausführung erfolgt nach Fachplanung und Herstellerangaben unter Berücksichtigung üblicher schallmindernder Maßnahmen (z. B. Entkopplung und Dämpfung).

7.2.4 Hinweise

Innerhalb der einzelnen Wohnung (zwischen Räumen derselben Wohneinheit) wird kein besonderer Schallschutz vereinbart. Geräuschwahrnehmungen sind in Mehrfamilienhäusern auch bei normgerechter Ausführung nutzungs- und ausstattungsabhängig und können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

7.3 Dokumentation

Der Bauträger beabsichtigt, zur Bewirtschaftung der Anlage u. a. folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Wartungs- und Pflegehinweise,
- Bestandspläne für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro (in geeigneter Form),

- wesentliche Firmen- und Fachunternehmerlisten,
- Übersicht der im Ausbau verwendeten Materialien.

Der Bauträger wird die Unterlagen nach bestem Wissen vollständig zusammenstellen. Die Übergabe einzelner Unterlagen ist nicht abnahmerelevant.

7.4 Bauabschnitte und Bauzeit

Die Wohnanlage kann in mehreren Bauabschnitten errichtet werden. Es gelten hinsichtlich Umfang und Fertigstellungszeitpunkt die Herstellungsverpflichtungen des jeweiligen Bauabschnitts gemäß Kaufvertrag. Zeitliche Verschiebungen einzelner Bauabschnitte begründen – im Rahmen der vertraglichen Regelungen – keine Ansprüche des Erwerbers. Verzugsansprüche bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Überschreitung vertraglich vereinbarter Fertigstellungstermine bleiben unberührt.

7.5 Nutzungseinschränkung

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen, Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen, Elektroverteiler, Wohnraumlüfter, Medien- und Heizkreisverteilerkästen sowie ähnliche Installationsbereiche sind dauerhaft zugänglich zu halten und dürfen nicht verbaut oder zugestellt werden.

7.6 Wartungs- und Prüfpflichten des Erwerbers

Zur Erhaltung der Funktion sind für zahlreiche Bauteile regelmäßige Wartungen, Prüfungen und Pflegearbeiten erforderlich. Diese Wartungen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages und nicht im Kaufpreis enthalten. Gewährleistungsrechte bleiben unberührt, soweit ein Mangel nicht auf unterlassene oder unzureichende Wartung oder Pflege zurückzuführen ist.

Wartungsverträge, die zur Sicherstellung der Gewährleistung bereits vom Bauträger abgeschlossen werden (z. B. für Aufzugsanlagen, Rauchwarnmelder oder zentrale Haustechnik), sind von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

Im Allgemeinen sind u. a. folgende Bauteile (sofern vorhanden) wartungs- und prüfpflichtig: Heizungsanlage, Trink- und Warmwasseranlagen, Elektroinstallationen, PV-Anlage, Lüftungsanlagen, Fahrradparksysteme, Zähler, Aufzüge, Feuerlöscher, Wohnraumlüfter, Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtungen, Rauchabzugsanlagen, Rauchwarnmelder, TG-Brandmeldeanlage, Hebeanlagen, Dachabdichtungen, Entwässerungsleitungen und Schächte, Silikon- und sonstige elastische Fugen, Beschichtungen in Kellern und Tiefgarage, Fenster, Türen und Tore einschließlich Beschlägen, Schlössern und Dichtungen, innen- und außenliegende Abläufe (Duschrinnen, Bodenabläufe, Dachrinnen etc.) sowie die Pflege und Bewässerung der Außenanlagen.

7.7 Angaben- und Haftungsvorbehalt

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Maßgabe der Baugenehmigung und deren Auflagen.

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten Bauänderungen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen durchzuführen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend genannten Planungen können erfolgen, wenn sie im Hinblick auf Qualität, Güte und Funktion gleichwertig sind.

Die Ausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Abweichungen von einzelnen DIN-Normen können erfolgen, sofern die Gebrauchstauglichkeit, insbesondere der Witterungs- und Feuchteschutz, nicht beeinträchtigt wird.

Verbesserungen (z. B. geringere U-Werte) sind zulässig; sonstige Änderungen erfolgen nur nach den Regelungen zu zulässigen Abweichungen nach dieser Baubeschreibung.

Zur Sicherstellung der Luftdichtheit der Gebäudehülle erfolgt eine Luftdichtheitsprüfung gemäß DIN EN ISO 9972 (Blower-Door-Test). Der erforderliche Grenzwert für Effizienzhaus-40-Standard wird eingehalten. Die Messung wird durch ein qualifiziertes Fachunternehmen durchgeführt und protokolliert.

Die Farbe der Fassade, einzelner Bauteile, der Fenster und der Haustür wird vom Architekten und, wenn erforderlich, nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt. Die zum Einbau kommenden Fliesen, Fensterbänke, nicht deckend gestrichenen Hölzer und farbigen Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung der Ansichten legt der Architekt fest und kann von der jetzigen Fassung abweichen.

Die Bauausführung bzw. die Maße können von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar nachdem der Innenputz fertiggestellt ist. Die in den Plänen vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Etwaige Bilder und Visualisierungen zu Werbezwecken in Verkaufsprospekten können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Insbesondere durch Ausführungsänderungen/Alternativvarianten aufgrund von Festlegungen durch den Architekten oder den Bauträger können Änderungen in der Ansicht entstehen.

Einrichtungsgegenstände wie z. B. Möbel, Spiegel, Pflanzen und Leuchten sind nicht im Lieferumfang des Bauträgers enthalten und dienen lediglich zur Veranschaulichung.
Grundrisse/Pläne in Prospekten stellen lediglich einen gewissen Planungsstand dar. Änderungen können aufgrund von Planungsfortschritten bzw. behördlichen Auflagen noch erfolgen.
Maßgebend sind die Inhalte der Baubeschreibung und des Kaufvertrages.
Das Betreten der Baustelle kann aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen.

Diese Baubeschreibung ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Weitergabe oder Nutzung – auch auszugsweise – bedarf unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung.