

Bau- / und Ausstat-
tungsbeschreibung

Erlangen-Uttenreuth
LERCHENHAIN



Stadthäuser

Stand: 15.10.2012

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Angaben.....	4
A.1	Grundstück.....	4
A.2	Gebäudekonzeption.....	4
A.3	Objektausführung.....	5
A.4	Sonderwünsche.....	9
B.	Baukonstruktion.....	10
B.1	Keller (Untergeschoss).....	10
B.2	Kamin (-anschluss als Sonderwunsch).....	11
B.3	Geschosswand ab Erdgeschoss.....	12
B.4	Fassade.....	13
B.5	Decken.....	13
B.6	Dachaufbau / Dachkonstruktion.....	14
B.7	Stahlbauteile außen.....	14
C.	Ausbau.....	15
C.1	Fenster / Fenstertür.....	15
C.2	Verdunkelungs- und Verschattungsanlagen.....	16
C.3	Haustüranlage.....	16
C.4	Vordach Hauseingang.....	17
C.5	Briefkasten (nicht im Leistungsumfang enthalten) ..	18

C.6	Wohnungsinneintüren.....	18
C.7	Treppenanlage.....	18
C.8	Fußbodenaufbauten.....	18
C.9	Oberbodenbelag Wohnbereiche.....	19
C.10	Wandbehandlung Wohnbereiche.....	20
C.11	Deckenbehandlung Wohnbereiche.....	20
D.	Dachterrassen Wohnbereiche (Sonderwunsch bei Penthausausführung).....	21
D.1	Dachterrassen gedämmt.....	21
D.2	Geländer.....	21
D.3	Installation / Zapfstelle.....	21
D.4	Beleuchtung / Elektro.....	21
E.	Technische Anlagen.....	22
E.1	Allgemein.....	22
E.2	Abwasser- und Wasseranlagen.....	22
E.3	Wärmeversorgungsanlagen.....	26
E.4	Wohnraumlüftung.....	27
E.5	Starkstromanlagen.....	28
E.6	Potenzialausgleich und Fundamentterder.....	32
E.7	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen....	33
E.8	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen.....	35
F.	Keller.....	35
F.1	Kellernutzräume / Kellerflur.....	35
G.	Außenanlagen.....	36
G.1	Allgemein.....	36
G.2	Befestigte Flächen.....	36
G.3	Einbauten und Konstruktionen in den Außenanlagen	37
G.4	Begrünte Flächen und Pflanzungen.....	37
G.5	Technische Anlagen in den Außenanlagen.....	38
H.	Allgemeine Hinweise.....	38

A. Allgemeine Angaben

A.1 Grundstück

Leicht geneigtes, parkähnliches Südhanggrundstück am westlichen Ortsrand von Uttenreuth gelegen. Die Anordnung der differenzierten Gebäudezeilen folgt der Topographie des Grundstückes. Erschließung von Norden über eine Reihe von kommunikativen Wohnwegen und einem zentralen Anger. Optimale Anbindung des Areals an das Ortszentrum sowie beste Verkehrsanbindung nach Erlangen und Nürnberg. Zentrale Zufahrt über den Schleifweg im oberen, nördlichen Grundstücksbereich. Das Grundstücksareal grenzt westlich an die Bebauungsgrenze und anschließende Wald- und Naturschutzflächen an. Nördlich und östlich wird das Areal eingerahmt durch bestehende Wohn- und Einfamilienhausbebauung.

Der Baugrund wird auf Grundlage eines im Leistungsumfang enthaltenen Bodengutachtens beurteilt. Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung und Übernahme der baulichen Anlage in das Liegenschaftskataster durch einen Vermessungsingenieur sind Leistungsbestandteile des Bauträgers.

A.2 Gebäudekonzeption

Das Hauptgebäude (Wohnhaus) und das Nebengebäude (Carport/ Fahrradabstell-/Geräteraum) werden in Massivbauweise errichtet. Konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Wohngebäude, mit großen, südseitigen Fenster- und Glasflächen. Kubische Bauform im Bauhausstil mit einheitlicher Formen- und Materialsprache. Nebengebäude mit Carport – auf Wunsch als abgeschlossene Garage – in den Gesamtbaukörper integriert.

Das Stadthaus (Haustyp STARTER) gliedert sich standardmäßig in zwei Wohngeschosse, auf Sonderwunsch (SW) mit drei Wohnebenen (Haustyp EXPERT) dann mit Penthausebene und ist voll unterkellert. Nebennutzungen für Fahrräder, Müll-/Wertstofftrennung, Gartengeräte mit Freisitz werden zu einer kombinierten Grenzbebauung zusammengefasst. Privatheit der Freibereiche durch blickgeschützte Terrasse und Dachterrasse (bei Penthaus auf SW). Der Carport, oder wahlweise eine abgeschlossene Garage (SW), befindet sich in di-

rekter Anbindung zum Haus und bietet gleichzeitig praktischen Wetterschutz für den seitlichen Hauseingangsbereich.

A.3 Objektausführung

A.3.a Allgemein

Grundlagen der Bauausführung sind die als Bestandteil des Bauantrages hinterlegten Planunterlagen sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei Widersprüchen gilt vorrangig diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des Architekten ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleich- oder höherwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung. Gründe dafür können sein: gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe, technische Weiterentwicklungen von Produkten, behördliche Forderungen und Auflagen aus der Baugenehmigung. Die Herstellung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauausführung anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen, Richtlinien und behördlichen Anforderungen. HOCHTIEF ist nach der ISO-Norm zertifiziert und gewährleistet einen dementsprechenden Qualitätsstandard bei der Bauausführung. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" findet keine Anwendung. Das Gebäude wird bezugsfertig hergestellt und übergeben. In den Planunterlagen (Grundrisse, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Die beispielhaften Einrichtungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände

in Bädern, Duschbädern und WC's sind Bestandteil der Leistung und somit im Kaufpreis enthalten. Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) Stand 2004 auf Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Grundflächen von Terrassen werden dabei jeweils zur Hälfte berücksichtigt. Die Wohnflächenberechnung erfolgt unter Zugrundelegung der Bauantragsmaße (Rohbaumaße) nach Abzug der tatsächlichen Innenputzflächen von ca. 1,5 cm, soweit vorgesehen. Der Keller ist nutzungsgerecht ausgebaut und stellt keine Wohnfläche dar, er ist nicht für Wohnzwecke geeignet und ist nicht beheizt. Planunterlagen und Zeichnungen insbesondere Prospektpläne sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden. Flächenmehrungen oder -minderungen bis zu 3% von den angegebenen Wohnflächenmaßen verändern den Kaufpreis nicht.

A.3.b Grundstückerschließung u. Gebäudeversorgung

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Objektes sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation (Telefon), Leerrohrvorrichtung für spätere Einführung Glasfaserkabel auf Wunsch des Käufers (sog. Speedpipe) sowie Erdgas, Breitband-Kabelanschluss. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Herstellkosten, Gebühren und Baukostenzuschüsse hierfür sind im Kaufpreis enthalten.

A.3.c Brandschutz

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes und der BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Fassung. Zur Erhöhung des Sicherheitsstandards gegenüber der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Ausstattung werden in Wohn- und Schlafräumen batteriebetriebene Einzelrauchmelder installiert.

A.3.d Schallschutz

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung bei Aufenthaltsräumen zwischen einzelnen Wohnhäusern gelten die erhöhten Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 "Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz" als vereinbart. Dies gilt grundsätzlich nicht für Eigenheime (Stadthäuser / Doppelhäuser), die nicht unterkellert sind. Hier gelten abweichende Schalldämmmaße, da die erhöhten Werte wie vor aus bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden können, mindestens jedoch die Werte nach DIN 4109. Die Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen in fremde Wohn-, Schlaf- sowie Arbeitsräume werden entsprechend den Empfehlungen an einen erhöhten Schallschutz nach VDI 4100, Schallschutzstufe II (SSt II) bemessen. Ausgenommen von den Anforderungen sind nicht reproduzierbare Nutzergeräusche sowie Geräusche, die durch den Betrieb von elektrischen Rollläden entstehen können. Alle Eingangstüren werden entsprechend der Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 ausgelegt. Damit ergeben sich folgende schalltechnische Kennwerte für die einzelnen Bauteile.

1. Luftschallschutz

Schalldämm-Maß R'_w als schalltechnischer Kennwert.

Das Schalldämm-Maß beschreibt das Vermögen eines Bauteils, Schall zu dämmen

→ Großes Schalldämm-Maß R'_w = gute
Luftschalldämmung

Für zweischalige Kommunwände / Trennwände der Doppelhäuser gilt nach DIN 4109 Beiblatt 2 für den Luftschallschutz ein

erforderlicher $R'_w \geq 67$ dB (Doppelhaus mit Kellergeschoß)

erforderlicher $R'_w \geq 57$ dB (Doppelhaus ohne Kellergeschoß)

2. Trittschallschutz

Normtrittschallpegel $L'_{n,w}$ als schalltechnischer Kennwert

Der Normtrittschallpegel gibt an, wie viel Schall durch eine Decke gelangt

→ Großer Normtrittschallpegel $L'_{n,w}$ =
schlechte Trittschalldämmung

Für Aufenthaltsräume bei Doppelhäuser gilt nach DIN 4109 Beiblatt 2 für den Trittschallschutz bezogen auf Decken ein

erforderlicher $L'_{n,w} \leq 38$ dB

und bezogen auf Treppenläufe und – Podeste sowie Decken unter Fluren benachbarter Eigenheime ein

erforderlicher $L'_{n,w} \leq 46$ dB

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Hauseinheit sind nicht vereinbart, Mindeststandards für den Schallschutz von Raum zu Raum innerhalb eines Eigenheimes werden nicht geschuldet.

Alle unter Ziffer 1. und 2. genannten Werte sind daher als Anforderungen zu anderen Reihenhäusern, anderen haustechnischen Anlagen, usw. zu verstehen und nicht maßgeblich für Wände und Decken innerhalb eines jeweiligen Eigenheimes (Stadthaus / Doppelhaus).

A.3.e Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages im Jahre 2012 gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Darüber hinaus besteht für die Stadthäuser die Option, bei Einbau einer Pelletsheizung statt der im Leistungsstandard vorgesehenen Gas-Brennwert-Kesselanlage in Kombination mit einer solarthermischen Anlage die erhöhten Anforderungen an den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Wärmeschutz gemäß KfW-Effizienzhaus-Niveau 70 zu erfüllen. Dies bedeutet, dass

der Jahres-Primärenergiebedarf höchstens 70% und der Transmissionswärmeverlust höchstens 85% der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV [2009] betragen darf. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV [2009] zulässig. Hierzu bestellt der Käufer auf Sonderwunschbasis die Beheizung mittels einer Pelletsheizung. Diese Umstellung der Heizungsart als Sonderwunsch kann längstens bis einen Monat vor Baubeginn des jeweiligen Bauabschnittes berücksichtigt werden. Ab diesem Zeitpunkt behält sich der Bauträger vor, die jeweilige Heizungsart zu definieren.

A.3.e.1 Versicherungen

Während der Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauträger abgeschlossen.

A.3.e.2 Baunebenkosten u. Preisangaben

Im Objektpreis enthalten sind Baunebenkosten für: - Statik, Architekten- und Haustechnikplanung - Baugenehmigungsrelevante Gutachten wie z.B. Baugrundgutachten, etc. - Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung - Behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen - Sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherung bis zur Abnahme durch den Erwerber/Käufer. Sofern nachfolgend Preisangaben im Bereich des Innenausbaus aufgeführt werden, sind diese als Bruttomaterialpreise einschließlich 19% MwSt. zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel vergleichbar sind. Abänderungen hiervon bedürfen einer schriftlichen Sondervereinbarung zwischen den Vertragsparteien.

A.4 Sonderwünsche

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber der hier beschriebenen Grundausstattung können als Sonderwünsche berücksichtigt werden, soweit über ihre Ausführung und Umsetzung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit dem Bauträger getroffen wird, die Art, Umfang und Kosten der Leistung und die Zahlung der Mehrkosten bzw. Erstattung der Minderkosten regelt. Sonderwünsche sind aus-

führungstechnisch möglich, soweit sie weder in die Gesamtgestaltung des Bauvorhabens noch in evtl. Gemeinschaftsbereiche eingreifen, technisch umsetzbar sind, den zeitlichen Bauablauf nicht beeinflussen und der Verkäufer keine Bedenken gegenüber den vom Erwerber gewünschten Produkten anmeldet – vorbehaltlich der Erteilung etwaig erforderlicher Genehmigungen bzw. Erlaubnisse von Behörden. Für die Koordination und Umsetzung steht ein Ansprechpartner zur Verfügung, der mit dem Erwerber die Sonderwünsche hinsichtlich der Ausführbarkeit bespricht und die entstehenden Kosten ermittelt bzw. durch die Nachunternehmer ermitteln lässt. Zusätzliche Sonderwunschausstattungen können die Fertigstellung der jeweiligen Hauseinheit verzögern. Dies würde jedoch bei Angebotslegung entsprechend mitgeteilt werden. Eine durch Sonderwünsche oder durch Wahlleistungen bedingte Bauzeitverzögerung durch evtl. verspätete Bemusterung, verlängerte Lieferfristen oder notwendig werdende Bauabläufe bzw. Trocknungszeiten muss sich der Erwerber zurechnen lassen. Die bei den beteiligten Planern sowie für Beratung, Angebotserstellung und Bemusterung anfallenden Stundenhonorare übernimmt der Bauträger bis zu einer Dauer von insgesamt 10 Stunden. Darüber hinaus kann der Ansprechpartner für einen Stundensatz in Höhe von 70,00 EUR je Stunde zzgl. 19 % MwSt. in Anspruch genommen werden. Die Rechnungsstellung für den Aufwand des Bauträgers erfolgt allerdings unabhängig davon, ob ein Sonderwunsch dann durch Auftrag zustande kommt oder nicht. Grundvoraussetzung für die Umsetzung von Sonderwünschen ist die schriftliche Vereinbarung mit dem Käufer über den Umfang und die Kostenregelung der aus den Sonderwünschen entstehenden Mehrkosten und Genehmigungsgebühren rechtzeitig vor Ausführungsbeginn.

B. Baukonstruktion

B.1 Keller (Untergeschoss)

B.1.a Nutzung

Die Kellerräume sind als Lagerräume vorgesehen. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet und nicht beheizt. Je nach erreichter Planungs- und Bauphase

kann optional das Kellergeschoss entfallen. Ersatzstauraum dann statt im Keller in Verlängerung des Carports. Der Entfall des Kellers ist nur innerhalb zusammenhängender Hauszeilen oder Hausgruppen möglich. Ein Wechsel Haus mit bzw. ohne Keller ist innerhalb einer Zeile/Hausgruppe nicht möglich.

B.1.b Gründung

Das Gebäude gründet sich auf einer Last abtragenden Stahlbetonbodenplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamenten aus (Stahl-)Beton nach statischer Berechnung und Bodenbeschaffenheit. Fundamentertder nach VDE-Vorschrift.

B.1.c Außenwand

Die Umfassungswände des Untergeschosses werden soweit erforderlich aus Stahlbeton ausgeführt (maßgebend ist das statische Konzept). Wandinnenoberflächen schalungsglatt.

B.1.d Innenwand / Stützen

Kellerinnenwände aus Mauerwerk verputzt (Zementputz), soweit statisch erforderlich Innenwände und Stützen in Beton, schalungsglatt.

B.1.e Wärmedämmung

Das in das Untergeschoss einbindende Treppenhaus ist gegen nicht beheizte Kellerräume und gegen das Erdreich (jeweils auf der kalten Seite) wärmege-dämmt. Die Wärmedämmung erfüllt die Anforderung des klimatischen Wär-meschutzes (EnEV). Die Kellerräume sind nicht beheizt und nicht als Aufent-haltsräume oder für Wohnzwecke geeignet.

B.1.f Bodenabläufe

Bodenabläufe im Untergeschoss sind nicht vorgesehen.

B.2 Kamin (-anschluss als Sonderwunsch)

B.2.a Wohnraum

Für die zusätzliche Beheizung des Wohnzimmers mit einem Kaminofen der Bauart 1 (geschlossene Betriebsweise) ist ein einzügiger Kamin (Zu- und Abluft, als sog. Luftabgasschornstein) bei rechtzeitiger Bekanntgabe unter Berücksich-tigung von evtl. Genehmigung, Planung und Bauablauf als Sonderwunsch

möglich. Hierbei sind die zulässigen Anschlusswerte (kW) je nach Leistung des Kaminofens zu beachten. Dieser Sonderwunsch kann längstens bis einen Monat vor Baubeginn des jeweiligen Bauabschnittes berücksichtigt werden. Ab diesem Zeitpunkt behält sich der Bauträger vor, die Entscheidung zum Einbau eines Kamines zu bestimmen.

B.3 Geschosswand ab Erdgeschoss

B.3.a Außenwand

Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk bzw. Beton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen und erhalten außenliegend ein Wärmedämmverbundsystem (Dämmstoff mit außenliegender Putzschicht).

B.3.b Gebäudetrennwand (bei Doppelhaus)

Die Gebäudetrennwände werden als zweischalige Wandkonstruktionen aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk (Rohdichte = 2 kg/dm^3) alternativ Beton mit Einlage einer Mineralfaserdämmung als durchgehende Trennwandplatte im Zwischenraum der Wandschalen hergestellt. Ausführung nach statischem Erfordernis. Die Gebäudetrennwände erhalten auf der Innenseite in den Wohngeschossen einen Gipsputz bzw. einen Kalkzementputz in den Sanitärbereichen.

B.3.c Innenwand, tragend

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk nach statischer und bauphysikalischer Maßgabe gemauert und beidseitig verputzt bzw. gespachtelt. Soweit statisch erforderlich Ausführung in Beton.

B.3.d Innenwand, nicht tragend

Nicht tragende Innenwände werden als Trockenbauständerkonstruktionen mit beidseitiger Gipskarton-Plattenbekleidung und innenliegender Mineralfaserdämmung hergestellt, Fugen beidseitig gespachtelt.

B.3.e Installationswand / Vorsatzschale / Schachtverkleidung

Installationsschächte und -wände sowie Vorwandelemente in Bädern, Duschbädern und WCs werden als Montagewände aus Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit Gipskartonplatten bekleidet ausgeführt, Mineralfaser-Dämmeinlage wo schallschutztechnisch erforderlich. Vorsatzschalen raumhoch oder als Sockel bzw. Ablage (Höhe nach versorgungstechnischem Erfordernis).

B.4 Fassade

B.4.a Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, Gesamtdicke nach bauphysikalischen Erfordernissen, Wärmedämmung aus Polystyrol nach BFA QS (Bundesfachabteilung Qualitätssicherung), Putzsystem aus Silikonharzputz als Strukturputz, heller bis mittlerer Farbton gemäß Farbkonzept. Alternativ mit Mineralfaserdämmung falls aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich.

B.4.b Sockel

Im stark belasteten Sockelbereich wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Perimeterdämmung eingebaut, Oberflächenstruktur Scheibenputz, Farbe wie Fassade nach Architekturplanung, einschließlich Feuchtigkeitsschutzanstrich.

B.4.c Anstrich

Ausführung eines Egalisationsfarbanstrichs als deckender Anstrich mit Silikonharzfassadenfarbe, zusätzlich werksseitig zum vorbeugenden Schutz vor mikroorganismischem Befall der Fassade eingestellt, hell bis mittel getönt.

B.5 Decken

B.5.a Geschossdecken

Die Geschossdecken werden aus Ortbeton oder Halbfertigteilen (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Bei Ausführung von Ortbeton wird die Unterseite tapezierfähig verputzt, bei Ausführung einer Elementdecke werden die Fugen verschlossen sowie die Deckenuntersichten in der Fläche – soweit erfor-

derlich - tapezierfähig verspachtelt. Oberfläche Qualitätsstufe Q 2 mit Maler-
vlies.

B.6 Dachaufbau / Dachkonstruktion

B.6.a Flachdach (nicht nutzbar)

Flachdach-Tragkonstruktion aus Stahlbeton nach Statik, Flachdachfläche be-
gehbar nur zu Wartungszwecken. Ausführung unter Berücksichtigung der
Flachdachrichtlinien, Abdichtung aus Bitumen-/oder alternativ Foliendach-
bahnen im Verbund auf der Stahlbetondecke. Über die Ausführungsart der
Abdichtung entscheidet der Bauträger. Dämmung aus Hartschaumplatten mit
Stufenfalz, Oberseite mit wasserableitender Abdeckung und Schüttung aus ge-
waschenem Rollkies als Oberflächenschutz. Regenentwässerung über Dachein-
läufe gemäß Fachplanung.

B.6.b Klempnerarbeiten / Dachentwäs- serung

Regenrinnen, Fallrohre und Formteile aus Titanzinkblech, Fallrohre als Rund-
rohr. Wandanschlüsse, Verwahrungen und Kehlen im Dachbereich werden in
Walzblei- oder Zinkblechausführung hergestellt.

Mauerabdeckungen (Brüstung, Attika) und Blecheinfassungen werden in Titan-
Zinkblech ausgeführt.

B.7 Stahlbauteile außen

B.7.a Allgemein

Sämtliche Stahlbauteile und -konstruktionen im Außenbereich werden aus Kor-
rosionsschutzgründen grundsätzlich verzinkt ausgeführt. Ausbildung und Di-
mensionierung nach statischen und technischen Erfordernissen.

B.7.b Umwehrung

Die absturzsichernden Geländer der Loggien, französischen Balkone und Dach-
terrassen (als SW) werden als verzinkte Flachstahlrahmenkonstruktionen mit
senkrechten Füllstäben nach Architekturplanung ausgeführt. Höhe der Um-
wehrungen nach bauordnungsrechtlicher Forderung, bis maximal 1,10 m über
Oberkante fertiger Fußboden.

C. Ausbau

C.1 Fenster / Fenstertür

C.1.a Material / System

Die Fenster und Fenstertüren der Stadthäuser bestehen aus Kunststoffrahmen, außen farbig (RAL-Standardfarbton des Herstellers) und innen weiß, mit Wärmeschutz-Isolierverglasung, entsprechend RAL-Gütesicherung. U-Werte, Fensterfalzlüfter und Zuluftelemente (falls technisch erforderlich) gemäß den Vorgaben der Bauphysik.

C.1.b Einzelfenster / Fenstertür - Funktion

Einzelfenster und Fenstertüren werden mit einer Dreh-Kipp-Flügel-Funktion ausgestattet.

C.1.c Zwei u. mehrflügelige Fenster - Funktion

Zweiflügelige Fenster und Fenstertüren werden, soweit möglich, ohne Zwischenpfosten als Stulpfenster bzw. -tür ausgeführt. Ausstattung mit Drehkipp- sowie Drehflügel. Darüber hinaus gehende Fensterbänder werden entsprechend der Architekturplanung durch Ergänzung mit feststehenden Fensterelementen bzw. Festverglasungen ausgebildet. Im Wohnbereich werden die Balkon- und Terrassentüren als zweiflügelige Türen ausgeführt.

C.1.d Absturzsicherung

Bodentiefe Fenster in absturzgefährdeten Bereichen erhalten generell ein unmittelbar vor der Fassadenöffnung befestigtes Sicherheitsgeländer (Französischer Balkon). Ausführung der Geländerkonstruktion in Anlehnung an die Ausbildung und Gestaltung der Balkon- und Terrassenumwehrungen.

C.1.e Sicherheit und Beschläge

Alle öffenbaren Fenster- und Fenstertürelemente (Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Elemente) der Wohnräume im Erdgeschoss werden mit sperrbaren oder abschließbaren, verdeckt liegenden Einhand-Fenstergriffen gegen unbefugtes

Verschieben des Beschlages ausgestattet und erhalten Aufhebelsicherungen in Form von allseitigen Pilzkopfverriegelung in Kombination mit Stahlschließblechen am Rahmen.

C.1.f Verglasung Wohnräume

Die Wärmeschutz-Isolierverglasung der Wohnungsfenster richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen und besteht aus einer 3-Scheiben-Floatverglasung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009.

C.1.g Fensterbank innen

Die Innenfensterbänke in allen Räumen bestehen - sofern gemäß Planung vorhanden - aus Natursteinmaterial Jura-Marmor (gelb) mit polierter Oberfläche.

C.1.h Fensterbank außen

Fenster- und Fenstertüranlagen erhalten außen eloxierte Aluminium-Fensterbänke mit Tropfkante, Eloxal-Standardfarbton Silbergrau nach Vorgabe des Herstellers und Gestaltungskonzept des Architekten, mit Antidröhn-Unterlage.

C.2 Verdunkelungs- und Verschattungsanlagen

C.2.a Raffstoreanlagen

Alle raumhohen Fenster/Fenstertüren sind mit außenliegenden Raffstore-Anlagen mit Aluminium-Lamellenbehang, elektrisch von innen über Taster seitlich am Fenster bedienbar, ausgestattet. Die elektromotorisch betriebenen Raffstore-Anlagen erhalten einen Wind-/Sturmwächter zum automatischen Hochfahren. Alle übrigen Fenster, ausgenommen dem Fenster im Geräteraum (als SW), werden mit manuell über Kurbel bedienbaren Raffstore-Anlagen ebenfalls mit Aluminium-Lamellenbehang ausgestattet. Das Fenster im Geräteraum (als SW), und sonstige Fenster ohne Sonnenschutz.

C.3 Haustüranlage

C.3.a Material / System

Die zweiteilige Haustüranlage aus verstärkten Mehrkammer-Kunststoff-Profilen mit umlaufenden Dichtungen besteht aus einem Türflügel mit wärme-

dämmender Sandwichfüllung und feststehendem Seitenteil, durchgehend verglast, Profil und System entsprechen der RAL-Gütebestimmungen (RAL-GZ-695). Innenseite weiß und außen farbig (RAL-Standardfarbton Grau des Herstellers), Farbgebung und Ausführung gemäß Gestaltungskonzept.

C.3.b Sicherheit und Beschläge

Die Haustüranlage wird als Sicherheitstüranlage in Anlehnung der bisherigen Bezeichnung mit Widerstandsklasse WK 2 ausgeführt. Widerstandsklasse Haustüre gemäß DIN EN 1627 RC2.

Mit einbruchhemmender Mehrfachverriegelung, 3-fach Bandaufhängung, Sicherheits-Drückergarnitur, Schutzbeschlag mit Zylinderabdeckung, Sicherheitsschloss mit Schließzylinder.

C.3.c Verglasung

Verglasung mit Dreischeibenisolierverglasung gemäß Energiebedarfsnachweis als Verbundsicherheitsglas (Klarglas).

C.3.d Ausstattung

Ausstattung des Türflügels außen mit Stoßgriff bzw. Griffstange (türhoch) und Drücker innen aus Edelstahl geschliffen.

C.4 Vordach Hauseingang

C.4.a Bauart

Als Witterungsschutz wird über dem Hauseingang ein Vordach in Form einer auskragenden Stahlbetonplatte nach Statik, thermisch entkoppelt zur Außenwand, gemäß den Flachdachrichtlinien eingedichtet, ausgeführt. Die Überdachung ist in die Carportüberdachung integriert. Anschluss über Fallrohr an die Gebäudeentwässerung. Zur besseren Belichtung des Hauseingangsbereiches erhält das Carportdach eine Deckenöffnung (offener Bereich) gemäß Planansicht.

C.5 Briefkasten (nicht im Leistungsumfang enthalten)

C.6 Wohnungsinnentüren

C.6.a Drehflügeltür System / Material

Die Wohnungsinnentüren werden nach RAL-RG 426 (Türblätter und Rahmenteile) als Röhrenspantüren, Klimaklasse I, Beanspruchungsgruppe N, mit Holzwerkstoffumfassungszarge und dreiseitiger Anschlagdichtung ausgeführt. Oberflächen-Decklagen Türblatt und Zarge gleich. Die Türelemente werden mit einer Standarddrückergarnitur in Rosettenausführung in Aluminium, silber eloxiert bzw. natur, entsprechend den Merkmalen der z. B. Produktserie "Amsterdam" des Beschlag-Systemherstellers Hoppe AG sowie mit einem Buntbartschloss und je einem Schlüssel bzw. Bad-/WC-Verriegelung ausgestattet. Die optional vorgesehene Küchentür und Wohnzimmertür (Sonderwunsch) erhalten einen eckigen Normglasausschnitt in Strukturglas, Optik Mastercarre ohne Sprossen.

C.6.b Türblatt-Oberfläche

Die Oberflächen der Türblätter bestehen aus werksmäßig CPL-beschichteten Decklagen (Continuous Pressing Laminate), Oberflächenstruktur gemäß Herstellerkollektion, Farbton weiß.

C.7 Treppenanlage

C.7.a System / Material

Die Innentreppe wird als offene, massive Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag als durchgefärbtes Blockmaterial ausgeführt. Handlauf, einseitig wandseitig befestigt, in Edelstahlausführung.

C.8 Fußbodenaufbauten

C.8.a Nutzkeller / Kellerflur

Die Nutz- und Abstellräume des Kellergeschosses werden oberhalb der Stahlbetonbodenplatte mit einem Bodenaufbausystem bestehend aus Ver-

bundestrich auf Trennlage mit staubbindendem, diffusionsoffenen Anstrich ausgeführt.

C.8.b Wohngeschosse

Der Fußbodenaufbau in den Wohngeschossen in Verbindung mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung wird mit einer Hartschaumdämmung aus Polystyrol (alternativ Polyurthan nach technischem Erfordernis), der Systemträgerplatte zur Aufnahme der Heizleitungen aus Polystyrol und dem anschließenden Heizestrich als Zementestrich oder Anhydritestrich mit Fußbodenheizung, ca. 65 mm stark, ausgeführt. Der bemusterte Bodenbelag vervollständigt den Fußbodenaufbau. Stärke der Dämmschichten gemäß Wärmebedarfsnachweis.

C.9 Oberbodenbelag Wohnbereiche

C.9.a Keramische Fliesen und Platten / Natursteinfliesen

Die Bodenflächen in Bädern, Dusch-WCs (als SW) und WCs werden mit glasierten Feinsteinzeugfliesen belegt, mindestens Abriebgruppe III, Farbe Grau bzw. Grauweiß, Formate ca. 30 x 60 cm z.B. Marke Kermo, Style new inkl. Sockel aus geschnittenen Bodenfliesen, in Standardverlegung. Der Käufer wählt aus der Musterkollektion des Bauträgers im Rahmen einer Bemusterung aus.

C.9.b Parkett

In den Wohn- und Schlafräumen, Küche und Abstellraum sowie Fluren und Eingangsdiele wird Mehrschicht-Fertigparkett (Zweischicht), Holzart Eiche, im unregelmäßigen Verband verlegt, bestehend aus mind. 3mm Nuttschicht auf Trägerunterlage, Gesamtdicke ca. 10mm (inkl. Kleber) Sortierungsklasse Δ in Anlehnung an ehem. Klassifizierung „gestreift“, auf der Estrichoberfläche vollflächig aufgeklebt, Oberfläche werkseitig matt versiegelt und endbehandelt. Sockelleisten aus Eiche passend zur Parkettoberfläche. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit dem Käufer durchgeführt. Z.B. Mehrschicht-Fertigparkett der Marke BAUWERK.

C.10 Wandbehandlung Wohnbereiche

C.10.a Fliesen Sanitärbereiche

In Bädern, WC's und Dusch-WCs (als SW) werden Wandfliesen im Spritzbereich von Waschbecken und WC's bis Oberkante Vorsatzschale/Installationswand ausgeführt. Im Bereich von Duschen erfolgt die Verfliesung türzargenhoch, im Bereich von Badewannen bis ca. 1,20 m Höhe. Im Spritzwasserbereich der Duschen und Badewannen Ausführung einer Streichabdichtung unter dem Fliesenbelag einschl. Eindichtung der Rohranschlüsse zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden. Wandbekleidung aus hochwertigen Feinsteinzeugfliesen, glasiert, glänzend, 1. Wahl, Rechteckformat bis ca. 30 x 45 cm, Farbe Weiß, Grau oder Anthrazit, z.B. Fabrikat Kermo new Style, in Standardverlegung auf Kreuzfuge inkl. grauer Verfugung. Der Käufer wählt aus der Musterkollektion des Bauträgers im Rahmen einer Bemusterung aus. Individuelle Gestaltung auf Sonderwunsch möglich.

C.10.b Malerarbeiten

Die Oberflächen der Innenwände erhalten ein Malervlies bzw. eine Vliestapete als Flächenbekleidung. Die Innenoberflächen werden mit lösungsmittelfreier Kunststoffdispersionsfarbe deckend gestrichen, Farbe Weiß, stumpf- oder seidenmatt. Dies bedeutet eine Oberflächenqualität des Wandputzes in Q3.

C.11 Deckenbehandlung Wohnbereiche

C.11.a Malerarbeiten

Die Massivdecken als Filigran-Elementdecken oder unterseitig verputzte oder gespachtelte Ortbetondecken (Q 2) in den Geschossen sowie abgehängte GK-Decken bzw. Gipskarton-Plattenverkleidungen werden soweit erforderlich gespachtelt und erhalten ein Malervlies bzw. Vliestapete, als Flächenbekleidung. Anstrich der Deckenflächen mit Kunststoffdispersionsfarbe, deckend gestrichen, Farbe Weiß, stumpf- oder seidenmatt. Die Oberflächenqualität entspricht Q 2 (s. Baukonstruktion „Geschossdecken“).

D. Dachterrassen Wohnbereiche (Sonderwunsch bei Penthausausführung)

D.1 Dachterrassen gedämmt

Dachterrasse als genutzte Flachdachfläche oberhalb beheizter Wohnräume, Tragkonstruktion aus Stahlbeton nach Statik. Massive Betonaufkantung als Dachrandabschluss bzw. abgesenkte Brüstung (Attika). Der Warmdachaufbau wird entsprechend der Flachdachrichtlinien mit Dampfsperre, Gefälle-Wärmedämmung (nach EnEV) und Abdichtung ausgeführt. Für den Ober- bzw. Gehbelag werden Beton-Terrassenplatten nach Gestaltungskonzept des Architekten verwendet, Format 40 x 40 cm, im Splittbettverfahren, alternativ aufgestellt, verlegt. Vor den Austritten der Türelemente sind verzinkte Stahlgitterroste bzw. Rinnen integriert. Die Entwässerung der Terrassen und Loggien erfolgt über Boden- bzw. Attikaabläufe in Regenfallrohre. Anordnung von Notüberläufen gemäß Planung.

D.2 Geländer

Die Umwehrung erfolgt aus verzinktem Stabstahlgeländer als Rahmenkonstruktionen, bestehend aus Unter- und Obergurt, vertikalen Pfosten aus Flachstahlprofilen sowie senkrechten Füllstäben nach Architekturplanung, Dimensionierung und Befestigung der Geländerkonstruktion gemäß statischen Erfordernissen.

D.3 Installation / Zapfstelle

Bei Sonderwunsch (SW) Dachterrasse und die Terrassenfläche im Erdgeschoss erhält je eine Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung, Verbrauchserfassung über eine zentrale Wasseruhr. Anordnung gemäß Fachplanung. Außenwasserhahn im Terrassenbereich EG zusätzlich absperrbar mittels abschließbarem Oberteils zur Sicherung der Zapfstelle sowie mit Schlauchanschlussgewinde.

D.4 Beleuchtung / Elektro

Die Terrasse(n) erhalten je eine Außenbrennstelle (Vorrüstung Anschlusskabel, Außenleuchte käuferseitig) je Hauseinheit, jeweils von einem angrenzenden

Raum aus schaltbar (mit Kontrollleuchte). Je Haus eine Außensteckdose von innen schaltbar über Kontrollschalter.

E. Technische Anlagen

E.1 Allgemein

Alle warm- und kaltgehenden Rohrleitungen und Armaturen erhalten Wärmedämmungen gemäß der zugrunde liegenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und der gültigen Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR). In den Wohnbereichen werden sämtliche Leitungen nicht sichtbar Unterputz, in Schächten oder als Vorwandinstallation in Abkofferungen aus Gipskarton-Ständerwandkonstruktionen verlegt bzw. geführt. Die Verlegung der Leitungen und Installationen innerhalb der Kellerräume erfolgt sichtbar unter der Decke bzw. an den Wänden.

E.2 Abwasser- und Wasseranlagen

E.2.a Allgemein

Frostgefährdete, wasserführende Leitungen, Rinnen und Abläufe werden wo technisch erforderlich mit elektrischer Rohrbegleitheizung ausgerüstet.

E.2.b Abwasser

Auf dem Grundstück entsteht für die Objektentwässerung von Schmutz- und Regenwasser ein neues Kanalsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in den umliegenden Straßen. Schmutz- und Regenentwässerung im Trennsystem bestehend aus Grundleitungen, Spül- und Kontrollschacht. Schachtabdeckungen werden, sofern gemäß Außenanlagenplanung erforderlich, befahrbar ausgeführt. Alle anfallenden Abwässer der unterhalb der Rückstauenebene liegenden Entwässerungseinrichtungen werden, soweit erforderlich, über Hebeanlagen für Abwasser über Rückstauenebene gehoben und in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Ausführung der Entwässerungsanlage gemäß Fachplanung auf Grundlage der Entwässerungsgenehmigung, einschließlich Dichtheitsprüfung.

E.2.b.1 Schmutzwasser

Anschlussleitungen im Bereich der Vorwandinstallationen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren (PP-Rohre). Die Leitungen werden schallentkoppelt montiert. Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Gebäudes erfolgt in den vorgesehenen Versorgungsschächten. Abwasser-Falleleitungen und Sammelleitungen aus schalldämmendem PP-Rohr.

E.2.b.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über außenliegende Falleleitungen gesammelt und über Grundleitungen abgeleitet.

E.2.b.3 Zisternen (Sonderwunsch)

Ausführung einer Zisterne einschließlich entsprechendem Anschluss der Regen-Falleleitungen bzw. Grundleitungen ist als Sonderwunsch bei rechtzeitiger Bekanntgabe im Hinblick auf den Bauablauf, möglich. Dieser Sonderwunsch kann längstens bis einen Monat vor Baubeginn des jeweiligen Bauabschnittes berücksichtigt werden. Ab diesem Zeitpunkt behält sich der Bauträger vor, den Einbau einer Zisterne zu entscheiden.

E.2.c **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Objektes erfolgt zentral vom Hausanschlussraum im Untergeschoss aus. Der Anschluss des öffentlichen Trinkwassernetzes zum Hausanschluss sowie das Setzen der Haupt-Wassermesseinrichtung erfolgt durch das zuständige Wasserwerk im Leistungsumfang des Bauträgers. Die Hauseinführung (für kleine Gebäude als Mehrsparteneinführung) inklusive Kernbohrung zählt ebenfalls zum Leistungsinhalt. Das Trinkwasserverteilungsnetz setzt sich zusammen aus Verteil- und Steigleitungen. Aus den Kellerräumen erfolgt die Verteilung des Trinkwassers über die vertikalen Installationsschächten zu den einzelnen Zapfstellen. Anschlußleitungen bei Bedarf horizontal im Fußbodenaufbau bzw. in den Vorsatzschalen. Als Material der Warmwasser-, Zirkulations- und Kaltwasserleitungen werden Edelstahlrohre im Press-Fitting-System vorgesehen, Wohnungsanbindungen in Metall-Kunststoff-Verbundrohr.

E.2.d Einrichtungs-Gegenstände Sani- tär

Alle Sanitärobjekte aus weißem Kristallporzellan, Produkte entsprechend den Merkmalen der jeweils angegebenen Serien bzw. der angegebenen Richtfabrikate. Alle Armaturen als verchromte Einhebelmischer mit Keramikdichtscheiben.

E.2.d.1 Küche

Je eine Zuleitung für Kalt- und Warmwasserzapfstelle Küchenspüle einschließlich Eckventil, verchromt (ohne Armatur), sowie ein Abfluß für Spülen- und Geschirrspülmaschinenanschluß, offenes Rohrende abgestopft, werden vorgerichtet.

E.2.d.2 Gäste-WC

WC-Anlage: Wandhänge-WC entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Keramag, Bad-Serie Renova Nr. 1 Plan oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, als Tiefspüler mit Kunststoff-Klosettsitz passend zum WC, Edelstahlcharniere, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Start-Stop-Spül- oder 2-Mengen-Technik, entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Geberit, mit Betätigungsplatte Modell Samba, weiß.

Handwaschbecken-Anlage: Handwaschbecken 50 x 38 cm, Hersteller Keramag, Bad-Serie Renova Nr. 1 Plan, oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, mit Einhebel-Waschtischmischer DN 15, entsprechend den Merkmalen des Produktes Hansgrohe, Armaturenlinie Metris S, chrom, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur.

E.2.d.3 Dusch-WC (als Sonderwunsch)

WC-Anlage: wie Gäste-WC

Duschwannen-Anlage: Duschwanne, 80 x 80 cm, 3,5 cm flach, aus Stahl, emailliert, weiß, z. B. Hersteller Bette, Modell-Serie Superflach oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, mit Ablaufgarnitur; Einhand-Brausebatterie, Aufputz, entsprechend den Merkmalen des Produktes Hansgrohe, Armaturenlinie Metris S, chrom, Handbrause, Richtfabrikat Hansgrohe, Brausenprogramm Raindance S 150 AIR 3jet ECOSmart, chrom, Wandstange 90 cm, Kollektion

Unica'S Puro mit Brausenschlauch 1.6 m. (Hinweis: Wasserablaufleistung max. 0,8ltr./Sek.).

E.2.d.4 Bad

WC-Anlage: Wandhänge-WC entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Keramag, Bad-Serie Renova Nr. 1 Plan, als Tiefspüler mit Kunststoff-Klosettsitz passend zum WC, Edelstahlscharniere, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Start-Stop-Spül- oder 2-Mengen-Technik, entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Geberit, mit Betätigungsplatte Modell Samba, weiß.

Waschtisch-Anlage: Einzelwaschtisch 60 x 48 cm, Hersteller Keramag, Bad-Serie Renova Nr. 1 Plan, oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, mit Einhebel-Waschtischmischer DN 15, entsprechend den Merkmalen des Produktes Hansgrohe, Armaturenlinie Metris S, chrom, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur.

Duschwannen-Anlage: Duschwanne, 90 x 90 cm, 3,5 cm flach, aus Stahl, emailiert, weiß, z. B. Hersteller Bette, Modell-Serie Superflach oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, mit Ablaufgarnitur; Einhand-Brausebatterie, Aufputz, entsprechend den Merkmalen des Produktes Hansgrohe, Armaturenlinie Metris S, chrom, Handbrause, Richtfabrikat Hansgrohe, Brausenprogramm Raindance S 150 AIR 3jet ECOSmart, chrom, Wandstange 90 cm, Kollektion Unica'S Puro mit Brausenschlauch 1.6 m. (Hinweis: Wasserablaufleistung max. 0,8ltr./Sek.).

Badewannen-Anlage: Einbau-Badewanne rechteckig 170 x 75 cm, Sanitäracryl weiß, Hersteller Keramag, Modell-Serie Renova Nr. 1 oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen, Ab- und Überlaufgarnitur am Fußende, Montage auf Wannenträger, mit Einhand-Wannenbatterie DN 15, Aufputz, entsprechend den Merkmalen des Produktes Hansgrohe, Armaturenlinie Metris S, chrom, Handbrause, Richtfabrikat Hansgrohe, Brausenprogramm Raindance S 100 AIR 1jet, chrom, mit Brausenschlauch 1.25 m und Brausenhalter, Kollektion Porter'S. Die Duschwandabtrennung ist als Sonderwunsch ausführbar.

E.3 Wärmeversorgungsanlagen

E.3.a Allgemein

Die Ausstattung und Auslegung der Wärmeversorgungsanlagen wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß der gewählten Energieeffizienzklasse und den Anforderungen aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) entscheidend mitbestimmt.

E.3.b Wärmeerzeugung

E.3.b.1 Gasbrennwertkessel + Solarthermische Anlage

Die Wärmeerzeugung für die Wärmeversorgung und Trinkwassererwärmung im Gebäude wird über eine Gas-Brennwert-Kesselanlage in Kombination mit einer solarthermischen Anlage sichergestellt. Das Gas-Brennwert-Heizgerät wird in einem Aufstellraum im Untergeschoss/Keller angeordnet. Die Abgase der Kesselanlage werden durch eine Luft-Abgas-Leitung, brandschutztechnisch verkleidet, über das Dach abgeführt. An Tagen mit geringem Sonnenangebot erfolgt die Nacherwärmung über den Gas-Brennwertkessel. Der Solarertrag wird im Pufferspeicher bevorratet. Mittels Speicherladesystem oder Frischwassermodulen wird das Trinkwasser über das Bereitschaftsvolumen bzw. direkt über die Gas-Brennwert-Kesselanlage (Brauchwassererwärmung) erwärmt. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt über einen Außentemperaturfühler mit digitaler Zeitschaltuhr.

E.3.b.2 Pelletsheizung (als Sonderwunsch)

Ausstattung optional als Sonderwunsch möglich. (Beschrieb, Leistungsmerkmale und Ausstattung der Pelletsheizung auf Anfrage). Pelletsheizung ist nur in Verbindung mit Keller möglich.

E.3.c Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt in Stahl-, C-Stahl- oder Kupferrohren über Installationsschächte bis zum Übergabepunkt in den Wohnräumen. Jede Hauseinheit erhält eine Absperr- und Reguliereinheit mit Zwischenbauelement für die Montage von Wärmemesseinrichtungen. Die Ansteuerung der Heizkreise

erfolgt über eine witterungsgeführte Mischkreis-Regelung mit elektronisch geregelter Umwälzpumpe.

E.3.d Wärmeübergabe Wohnbereiche

Die Wohn-/Schlafräume (bis auf die Flure) werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Aufenthaltsräumen, Küchen, Bädern und WCs separat zu steuern ist. Raumthermostate, in Schalterkombinationen integriert, sorgen für die individuell gewünschten Raumtemperaturen. Für die Ausführung des Fussbodenheizsystems werden sauerstoffdiffusionsdichte, vernetzte Kunststoffrohre eingesetzt. Die Verlegeabstände werden gemäß Heizlastberechnung gewählt. Alle Heizkreise werden über Vor- und Rücklaufsammler mit absperrebaren Feinventilen, Durchflussanzeiger und vorgeschalteten Differenzdruckregler angeschlossen. Die Vor- und Rücklaufsammler werden in Verteilerschränken aus Stahlblech für Wandeinbau oder in Vorwandmontage montiert, Anordnung gemäß Fachplanung. Der Restwärmebedarf in den Bädern und Duschbädern wird jeweils über die Anordnung eines zusätzlichen Handtuchwärmeheizkörpers abgedeckt, der ausschließlich über eine elektrische Heizpatrone betrieben werden kann. Röhrenhandtuchheizkörper Richtfabrikat Zehnder, Serie Forma mit Elektro-Heizpatrone DBM, Ausführung lackiert, Farbe weiss RAL 9010, Größe nach technischem Erfordernis bzw. gemäß Angabe der Fachplanung. Die Ansteuerung, in Verbindung mit dem Fußbodenheizkreis, erfolgt über einen Raumthermostaten mit 2 Kanälen bzw. über einen der Fußbodenheizung nachgeschalteten Raumthermostaten mit Zeitschaltuhr.

E.4 Wohnraumlüftung

E.4.a Lüftung zum Feuchteschutz - dezentrales System

Bäder, Dusch- und Gäste-WCs erhalten jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Helios. Anschluss an vertikal verlaufende, in den Installationsschächten integrierte Abluftleitungen, über Dach geführt. Dezentrales Entlüftungssystem. Die Luftnachführung wird über Außenluftdurchlässe (ALDs) sichergestellt. Der stetig abzufördernde, minimale Abluftvolumenstrom des Abluftsystems nach DIN 18017 Teil 3 stellt die Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946 Teil 6 sicher.

Die Anordnung der ALDs in Form von nutzerunabhängig regelnden Fensterfalzlüftern erfolgt deshalb in Wohn- bzw. Schlafräumen. Festlegung und Ausführung der Lüftungstechnischen Maßnahmen gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Die nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz erfolgt im Dauerbetrieb über 24 Stunden je Tag, die Lüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Sanitärräumen über eine vollautomatische, feuchteabhängige Steuerung angepasst. Damit wird sichergestellt, dass der Bautenschutz (Erhalt der Bausubstanz) im Wohnhaus bei Abwesenheit der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten eingehalten ist. Diese Lüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z.B. durch Wäschetrocknung im Wohnhaus zusätzlich eingetragen wird. Zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

E.5 Starkstromanlagen

E.5.a Allgemein

Die Elektroinstallation wird nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE) und den Technischen Anschlußbestimmungen (TAB) des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (N-ERGIE) ausgeführt.

E.5.b Niederspannungsschaltanlagen

Die Stromversorgung je Haus erfolgt über Erdkabel aus dem Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (N-ERGIE) bis in den Hausanschlußkasten im Elektro-Hausanschlußraum des Kellergeschosses. Vom Hausanschlußkasten aus erfolgt die Einspeisung zur Zähleranlage bzw. Niederspannungshauptverteilung, integriert im Hauptverteilerschrank, mit Zählerplätzen für die Aufnahme der Stromzähler. Energieverteilung im UG unterhalb der Geschossdecke. Installation eines Überspannungsschutzes (Grob- und Mittelschutz) zum Schutz der elektrischen und elektronischen Betriebsmittel/Geräte gegen Überspannung aus dem Netz (infolge von Schalthandlungen) bzw. durch Blitzeinschlag.

E.5.c Niederspannungsinstallationsanlagen

Jede Hauseinheit erhält eine separate Elektro-Unterverteilung (Stromkreisverteiler), als Unterputzverteiler mit Blendrahmen und Tür aus Stahlblech, pulverbeschichtet, Farbe ähnlich Reinweiß RAL 9010, bestückt mit Sicherungsautomaten und Fehlerstrom-Schutzschalter zur Aufteilung und Absicherung der erforderlichen Wohnungsstromkreise (z.B. Herd, Geschirrspüler, Küche, Bad, Ausseninstallation, etc.), gem. VDE 0100. Von den Unterverteilungen aus werden die Beleuchtungs-, Steckdosen- und Gerätestromkreise sternförmig mit Kunststoffmantelleitungen und -kabeln versorgt. Die einzelnen Stromkreise werden nach Festlegung des Fachingenieurs ausgeführt. Die Absicherungen und Einbauten sind dauerhaft beschriftet. Die Anordnung der Unterverteiler erfolgt nach Möglichkeit in nicht sichtbaren Bereichen wie z.B. in Abstellräumen oder Nischen der Flure/Dielen gemäß Architekturplanung.

Installationen und Leitungsverlegungen werden unter Verwendung von Kunststoffmantelleitungen erstellt. Keine Stegleitungen. Kabel- und Leitungsinstallationen werden in den Wohnbereichen als verdeckte Installationen Unterputz und in Ständerwänden sowie in Beton und auf dem Rohfußboden im Schutzrohr ausgeführt. In Kellerräumen kommt eine Feuchtraum-Aufputzinstallation in offener Rohrmontage zur Ausführung, die Leitungsverlegung erfolgt sichtbar Aufputz in Schutz- bzw. Montagerohren. Für die Elektrotrassenführung bei Kabelhäufungen werden Kabelbühnen sowie in Steiggeschächten Kabelleiter installiert.

Jede Hauseinheit erhält einen Stromzähler mit Aufschaltung aller zugehörigen Verbraucher. Der Einbau der Stromzähler erfolgt durch N-ERGIE, die Beantragung einschl. Übernahme der Anschlussgebühren und Verbrauchskosten bis zum Zeitpunkt der Hausabnahme zählen zum Leistungsumfang des Bauträgers. Zählerübernahme durch den Käufer/Erwerber zu seinen Lasten bei Wohnungsübergabe/Besitzübergabe.

Die Ausstattung der Stadthäuser erfolgt mit Installationsgeräten, Schalter und Steckdosen entsprechend den Merkmalen der Marke Busch-Jaeger, Serie Reflex SI Linear, Oberfläche alpinweiß. Alle Häuser erhalten Fußbodenheizung. Die erforderlichen Regler und Raumthermostate werden in das Schalterprogramm

integriert. Die Anordnung erfolgt je Raum i.d.R. oberhalb des Lichtschalters an der Zugangstür, genaue Lage nach Angabe des Fachplaners. Im Kellergeschoss werden Feuchtraumschalter und -steckdosen Richtfabrikat BUSCH-JAEGER, Serie ocean, alpinweiß, oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen als Aufputzinstallation ausgeführt.

E.5.d Elektroausstattung Wohnräume

Grundlage der Ausstattung der Elektroinstallationen in den Häusern bilden die Festlegungen des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. (RAL) in der Registrierung RAL-RG 678 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden, Anforderungen“ in der Ausgabe von November 2010. Der Umfang der Installationen, d.h. die Anzahl der Steckdosen, Anschlussdosen, Schalter und Lichtauslässe in den Wohnräumen richtet sich nach den jeweiligen Raumgrößen bzw. -funktionen und erfolgt in Anlehnung an den in der Richtlinie beschriebenen Ausstattungswert 1 / 2 / 3, gekennzeichnet durch * / ** / *** (die Angaben der RAL-RG 678 gelten für Wohnungen mit 75 bis 100 qm Wohnfläche, bei hiervon abweichender Wohnfläche ist es sinnvoll, eine entsprechende Anpassung vorzunehmen). Maßgebend für Elektroausstattungen/Grundinstallationen der Wohnbereiche sind die Angaben in den Elektroausführungsplänen des Fachingenieurs. Die Eigenheime erhalten folgende Installationen:

E.5.d.1 Wohnen/Essen

1 x Lichtauslass mit Aus-/Wechselschalter Decken- oder Wandleuchte
1 x Einzelsteckdose schaltbar (Ausschalter) für Beleuchtung
1 x Einzelsteckdose
3 x Zweifachsteckdosenkombination
2 x Dreifachsteckdosenkombination
2 x Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 2 x Telefonanschluß TAE / 2 x Antennenanschluß BK-/SAT / 2 x LAN-Netzwerk

E.5.d.2 Eltern-Schlafzimmer

1 x Lichtauslass mit Aus-/Wechselschalter Decken- oder Wandleuchte
1 x Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose)

- 3 x Zweifachsteckdosenkombination
- 1 x Dreifachsteckdosenkombination
- 1 x Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 1 x Telefonanschluß TAE / 1 x Antennenanschluß BK-/SAT / 1 x LAN-Netzwerk

E.5.d.3 Kinderzimmer/sonst. Wohnräume
(Penthouse als SW)

- 1 x Lichtauslass mit Aus-/Wechselschalter Decken- oder Wandleuchte
- 1 x Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose)
- 2 x Zweifachsteckdosenkombination
- 1 x Dreifachsteckdosenkombination
- 1 x Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 1 x Telefonanschluß TAE / 1 x Antennenanschluß BK-/SAT / 1 x LAN-Netzwerk

E.5.d.4 Küche

- 1 x Lichtauslass mit Aus-/Wechselschalter Decken- oder Wandleuchte
- 1 x Einzelsteckdose schaltbar für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 x Anschluß Elektroherd/Kochfeld mit eigenem Stromkreis
- 1 x Steckdose für käuferseitige Dunstabzugshaube - Umluft
- 1 x Steckdose Kühlschrank
- 1 x Steckdose Gefrierschrank
- 1 x Steckdose Geschirrspülmaschine mit eigenem Stromkreis
- 2 x Zweifachsteckdosenkombination Arbeitsplatz
- 1 x Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose)
- 1 x Einfachsteckdose im Raum verteilt

E.5.d.5 Bad / Dusch-WC

- 1 x Lichtauslass mit Ausschalter Deckenleuchte
- 1 x Lichtauslass mit Ausschalter Bad-Schrankleuchte/Spiegelleuchte
- 1 x Einzelsteckdose Handtuchheizkörper
- 1 x Zweifachsteckdosenkombination
- 1 x Anschluss für Raumlüfter, feuchtegesteuert o. geschaltet mit Decken-/Wandlichtauslass

E.5.d.6 Diele / Flur / Garderobe

- 1 x Lichtauslass mit Wechsel-/Kreuzschalter Decken- oder Wandleuchte
- 1 x Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose)
- 1 x Einzelsteckdose
- 1 x Audiogensprechanlage

E.5.d.7 Kellerräume

- 1 x Lichtauslass mit Ausschalter Decken- oder Wandleuchte
- 1 x Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose)
- 1 x Einzelsteckdose
- 1 x Zweifachsteckdosenkombination bei Anschluß Waschmaschine und Trockner (Heizungsraum)
- 1 x Anschluss für Raumlüfter, feuchtegesteuert o. geschaltet mit Decken-/Wandlichtauslass

E.5.d.8 Anordnung

Höhenlage und Positionierung der Schalter, Steckdosen und Wandleuchten gemäß VDE-Vorschriften.

E.5.e Beleuchtung

Der Einbau sämtlicher Beleuchtungskörper erfolgt nutzerseitig.

E.6 Potenzialausgleich und Fundamenterder

E.6.a Allgemein

Die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potentialausgleich aller berührenden Metallteile insbesondere der Rohrleitungsnetze werden zum Schutz der Elektroanlage gemäß VDE-Richtlinien über die Installation einer Hauptpotentialausgleichsanlage mit Anschluß an Fundamenterder sichergestellt. Anordnung und Erdungsanschluß der Potentialausgleichsschienen im Hausanschluß- bzw. Technikraum gemäß Angaben des Elektro-Fachplaners. Der Potentialausgleich und die Fundamenterder werden nach DIN VDE 0100 und DIN 18014 ausgeführt.

E.7 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

E.7.a Multimedia-Verkabelungssystem

Die Telefon-, Antennen- und LAN-Verkabelung innerhalb der Wohnungen erfolgt über ein HomeWay® - Multimediaverkabelungssystem, bei dem die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie ggfs. Flur/Diele und der Hausarbeitsraum (soweit vorhanden) mit HomeWay® - Multimediadosen ausgestattet werden, über die mittels steckbaren Wechselmoduleinsätze Fernsehen, Radio, Telefon und PC-Netzwerkanschlussmöglichkeiten bestehen (Installationsumfang gemäß Abschnitt "Elektroausstattung Wohnräume"). In welchen Räumen die Anschlüsse in welcher Kombinationsvariante und Anzahl installiert werden, ist der Beschreibung der Elektro-Grundausstattungen der einzelnen Wohnräume (Ausstattungswert) im Rahmen dieser Baubeschreibung sowie der Elektro-Fachplanung zu entnehmen.

Die Multimediaverkabelung (CAT5e- und Koax-Kabel) erfolgt nicht sichtbar unterputz von dem Wohneinheitenverteiler, betriebsfertig angeschlossen, sternförmig zu den betreffenden Räumen und der jeweiligen Anschlussdose. In der HomeWay® - Zentrale (Wohneinheitenverteiler) treffen alle Elemente des Multimedia-Netzwerkes zusammen: Verkabelung, Übertragungseinrichtungen und Zugangsverkabelung der Provider. Das zentrale HomeWay® - Verteilerfeld stellt gemäß Norm die Schnittstelle zur Netzzugangsverkabelung und/oder sonstigen Gerätekomponenten wie DSL-Modem, NTBA, Router, Switch, TK-Anlage, Receiver, usw. am Übergabepunkt dar. Übertragungseinrichtungen/Geräte sowie deren Anschluss, Konfiguration und Inbetriebnahme sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten und vom Käufer/Nutzer auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Anträge und Gebühren für Anschlüsse an das Telefonnetz, ggf. Kabelnetz sind Eigenleistungen des Käufers bzw. Nutzers.

Die notwendige Standardabdeckung (Zentralplatte) der HomeWay® - Multimediadose, Farbton reinweiß (ähnlich RAL 9010), wird mittels Zwischenrahmen in den Abdeckrahmen der auszuführenden Schalter- und Steckdosenserie integriert.

Providerneutrale Installation, freie Anbieterwahl möglich.

E.7.b Telekommunikationsanlage

Die Ausführung des Telefon-Hausanschlusses aus dem öffentlichen Straßenbereich bis zum Übergabepunkt im Hausanschlußraum im Kellergeschoss erfolgt durch die Telekom AG bzw. dem örtlichen Netzbetreiber auf Beantragung und auf Kosten des Bauträgers (einschl. Hauseinführung). Eine ISDN-fähige Telefonverkabelung führt vom Übergabepunkt im Untergeschoss bis zum Wohneinheitenverteiler (zentrales HomeWay® - Verteilerfeld). Montage der TAE-Übergabedose am Verteilerfeld. Die Beantragung und Einrichtung des Telefonanschlusses für die jeweilige Hauseinheit einschließlich Übernahme der Anschluss- und Nutzungsgebühren sowie Kosten erforderlicher Endgeräte erfolgen durch den Käufer.

E.7.c Hauskommunikations- und informationsanlagen

In Einfamilienhäusern wird eine Klingel- und Gegensprechanlage installiert. Zugangskontrolle über Klingel- und Türsprechtableau als Außentürstation am Hauszugang in unmittelbarer Nähe zur Haustür. Modul-Türstation mit integriertem Klingeltaster und Namensschild, Anordnung und Ausführung gemäß Angabe des Fachplaners. Richtfabrikat Ritto, Typ Portier, oder ein Produkt mit vergleichbaren Merkmalen.

E.7.d Fernseh- und Antennenanlage BK-Anschluß

Die Versorgung der Stadthäuser mit TV und Radio erfolgt über das Breitband-Kommunikationsnetz (BK-Netz) des örtlichen Kabelnetzbetreibers im öffentlichen Straßenbereich. Die Beantragung und Ausführung der Einspeisung (Kabelanschluss) einschließlich Hauseinführung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlußraum im Kellergeschoss ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Leitungsverlegung vom Übergabeverteiler im Untergeschoss bis zum Wohneinheitenverteiler (zentrales HomeWay® - Verteilerfeld) der jeweiligen Wohneinheit ist als Sonderwunsch möglich. Die notwendigen Anträge zur Bereitstellung und Nutzung des BK-Anschlusses in dem einzelnen Stadthaus werden vom jeweiligen Erwerber beim Provider (Kabelnetzanbieter) gestellt.

Die anfallenden Kosten (Anschluss- und Nutzungsgebühren) trägt der einzelne Erwerber.

E.8 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen

E.8.a Rauchmelder

In den Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Flurbereichen der Stadthäuser werden batteriebetriebene Rauchmelder als Einzellösung (Stand-Alone-Gerät) im Deckenbereich montiert, Aufputzausführung, entsprechend den Merkmalen des Produktes MERTEN, Typ Argus Basic Longlife, Farbe weiß.

F. Keller

F.1 Kellernutzräume / Kellerflur

F.1.a Malerarbeiten allgemein

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden mit einem deckenden Dispersionsfarbanstrich im Farbton weiß, waschbeständig versehen.

F.1.b Türen allgemein

Kellertüren in massiven Wänden mit lackierten Mauereckzargen aus Stahl und verzinkten Stahlblechtürblättern mit Wabenfüllung (Zinkaltüren), Oberfläche kunststoffbeschichtet weiß oder hellgrau nach Herstellerangaben.

F.1.c Wasch- / Trocken- / und Heizungsraum

F.1.c.1 Sanitärausstattung

Zur Ausstattung des Kellerraumes zählt ein Wandausgußbecken aus emailiertem Stahl mit angeformter Rückwand, weiß, mit Klapprost und Aufputzmischbatterie als Kalt- und Warmwasserzapfstelle sowie ein Kaltwasseranschluß für die Anbindung einer Waschmaschine. Schmutzwasser-einleitung rückstausicher in Gebäudekanalisation, falls technisch erforderlich Einleitung in Pumpensumpf mit Hebeanlage oder Ausbildung Waschmaschinensockel.

G. Außenanlagen

G.1 Allgemein

Die Außenanlagen werden auf Grundlage des behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplanes des Landschaftsarchitekten gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie entsprechend den Satzungen des LRA bzw. Gemeinde gestaltet.

G.2 Befestigte Flächen

G.2.a Wege und Zufahrten

G.2.a.1 Hauszuwegung / Fahrfläche / Carport

Hauszuwegung und -zugänge werden als im Verbund verlegtes Betonsteinpflaster, Dicke 8 cm, auf erforderlicher Tragschicht im Splitt- oder Schotterbett ausgeführt. Farbe granitgrau bzw. anthrazit. Einfassung mit Läufer-/Rollschicht. Fugen mit Splitt ausgekehrt. Materialauswahl und Pflasterformate nach Angabe Fachplanung. Versickerungsfähig im nicht überdachten Bereich.

G.2.a.2 Zweiter PKW-Stellplatz (offen)

Befestigung als stabilisierte Rasenfläche aus Rasengitterelementen aus 100% Recycling-Kunststoff, entsprechend den Merkmalen des Richtfabrikates Hübner-Lee TTE®-MultiDrain PLUS, Farbe Grau, auf Schottertragschicht bzw. Verlegebett aus Splitt-Substrat-Gemisch neben dem Hauptweg. Verfüllung des Rasengitterbelags und Begrünung (Raseneinsaat).

G.2.a.3 Carport / integrierter Fahrrad-/Geräteraum

Der Carport im Bereich der Außenanlagen wird mit Betonverbundsteinbelag befestigt. Farbe Grau oder Anthrazit. Die Ausführung als geschlossene Garage mit einer Toranlage ist als Sonderwunsch möglich.

G.2.b Terrassen Erdgeschoss

Die erdgeschoßseitigen Terrassenflächen werden mittels aufgeständerter Holzkonstruktion gemäß Grundrissplan mit Treppenanbindung an die südseitige

Gartenfläche ausgeführt. Holzart der Terrasse ist Lärche. Treppenanbindung an Gartenfläche mit 2- 3 Stufen, ebenfalls in der Holzart des Terrassenbelags.

G.3 Einbauten und Konstruktionen in den Außenanlagen

G.3.a Carport

Der massive Carport mit einer Stahlbetondecke, gemauerten Wänden aus Kalksandstein sowie einer Streifenfundamentgründung wird standardmäßig in den Abmessungen von ca. 5,60m x 4,60m hergestellt. Teilweise ist die Carportanlage auch größer dimensioniert, und dem Grundstücksverhältnis entsprechend angepasst. Der Belag wird als im Verbund verlegtes Betonsteinpflaster, Dicke 8cm auf erforderlicher Tragschicht im Splitt- oder Schotterbett ausgeführt. Farbe des Belags ist granitgrau bzw. anthrazit.

In der Carportanlage integriert entsteht ein Abstellraum von ca. 2m x 4m, der mit der Stahlleichtbauwand getrennt ausgeführt wird.

G.3.b Ausstattung

G.3.c Stützmauern und -wände

Die Außenanlagen werden den örtlichen Gegebenheiten in ihrer Höhenlage angepasst. Durch Niveauunterschiede erforderliche Stützwände werden nach gestalterischen Aspekten gemäß Freiflächenplanung erstellt.

Erforderliche Stützkonstruktionen zur Geländeregulierung und -gestaltung werden als Gabionenkonstruktionen ausgeführt. Drahtgitterkörbe mit Füllung aus frost- und witterungsbeständigem sowie ausreichend druckfestem Steinmaterial. Die Auswahl des Füllmaterials hinsichtlich der Farbwirkung, der Geometrie der Schichtung sowie der Oberflächenwirkung erfolgt durch den Landschaftsplaner in Abstimmung mit dem architektonischen Gestaltungskonzept.

G.4 Begrünte Flächen und Pflanzungen

G.4.a Pflanz- und Saatflächen

Die unbefestigten Flächen –südseitigen Gartenflächen - werden mit geeignetem Oberbodenmaterial angefüllt. Es sind die Festsatzungen des amtlichen Bebauungsplanes durch den Käufer zu beachten. Bei Anpflanzungen durch den Käufer

fer sind diese zu beachten. Die Abgrenzung der Außenflächen sowie Einfriedung erfolgt in Teilbereichen über die Anpflanzung von immergrünen Hecken aus langsam wachsenden Gehölzen (z.B. Hainbuchen, Eibe oder Lorbeerkirsche), Zielhöhe ca. 1.0 m, ggf. in Kombination mit der Anordnung von Stabgitterzäunen gemäß Fachplanung. Die gärtnerische Gestaltung u.a. die Rasenein-saat der Gartenflächen, Anpflanzungen von Sträuchern, Kleingehölz, etc. ob-liegt dem Käufer.

G.5 Technische Anlagen in den Außenanlagen

G.5.a Entwässerung

Vor allen Eingängen und Terrassentüren sowie bodenständigen Fensteranlagen im Erdgeschoss werden geeignete Dränrinnen zur Entwässerung angeordnet, mit Gitterrostabdeckung, feuerverzinkt, Maschenweite 30/15 mm.

Die Geh- und Platzflächen werden natürlich über bzw. in die Grünflächen ent-wässert.

G.5.b Beleuchtung

Wandauslass bzw. Außenbrennstelle im Bereich der Hauszugänge. Steuerung über Taster und Zeitschaltuhr (Vorrüstung Anschlusskabel, Außenleuchte käu-ferseitig).

H. Allgemeine Hinweise

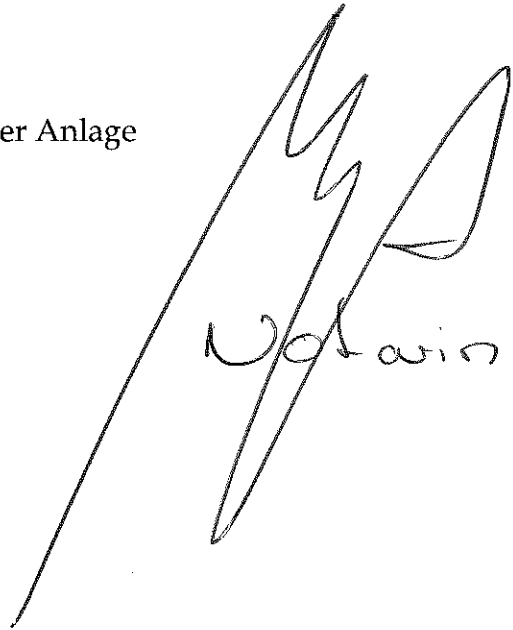
Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Be-zugsfertigkeit erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordert. Vor allem in den ersten beiden Jahren nach Übergabe der Neubauwohnung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftungsmöglichkeit insbesondere vor Au-ßenwänden aufgestellt werden. Grundsätzlich ist bei Nutzung eines Neubaus auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu achten. In unbeheizten Kellerräumen ist es durch nur langsam austrocknende Bau-feuchte in der Anfangszeit nicht empfehlenswert, feuchteempfindliche Gegen-stände (Kleidung, Bücher, Akten etc.) zu lagern. Die Möglichkeit der Wäsche-trocknung in der Kellerluft kann insbesondere in dieser Phase in ihrer Wirkung eingeschränkt sein. Rissbildungen (sog. "Haarrisse") in Bauteilen wie Putz- und

Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden-Wandanschlußfugen können durch Senkungen oder Verformungen (Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i.d.R. keinen Gewährleistungsschaden dar. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und ggfs. Erneuerung durch den Erwerber/Nutzer bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden. Die Wartung und Instandhaltung elastischer Ver fugungen aus Silicon-, Acryl- oder anderen Dichtstoffen in erster Linie in den Sanitärbereichen (z.B. bei Badewannen und Duschtassen) müssen vom Erwerber/ Nutzer in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden. Anstriche auf Metall- und Holzbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - und auch die Außenfassade bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung/Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für Heizungsanlagen bzw. vom Feuer berührte Teile und für bewegte und elektrisch betriebene Teile. Die Sachmängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer. Baustellenbesuche sind aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminabsprache mit der Bauleitung und in Begleitung derselben unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen wie z.B. Tragen von Sicherheitsschuhen, Helm, etc. möglich. Der Käufer betritt die Baustelle auf eigene Gefahr und hat dabei die Anweisungen

der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer keine Schadensersatzansprüche geltend machen.

München, den 16.10.2012

Ende der Anlage



Ullrich