

1. Objekt

Das Neubauvorhaben Flintbeker Carré befindet sich zwischen den Straßen Am Wasserwerk, Tulpenweg und Butenschönsredder in 24220 Flintbek.

2. Barrierefreiheit

Die Projektentwicklung und Durchführung erfolgt durch die CordesHaus Flintbeker Carré GmbH. CordesHaus Flintbeker Carré GmbH gehört zur CordesHaus Unternehmensgruppe und ist geschäftsansässig in Preetz, Am Wasserturm 2-4.

3. Planungskonzept

Im Vordergrund bei der Planung stand die Schaffung von Wohnraum für Alleinstehende und Familien aller Generationen. Das o.g. Grundstück wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 46 zur Nutzung für Wohnbebauung umgewandelt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden insgesamt drei Mehrfamilienhäuser errichtet, von denen zwei zum Projekt Flintbeker Carré gehören und auf dem planungsgegenständlichen Grundstück liegen (im Folgenden Häuser A und B genannt). Die zu errichtenden Gebäude bestehen jeweils aus zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Darüber hinaus gibt es eine Tiefgarage, die sich unter beiden Gebäuden befindet. Auf dem nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus, das im Folgenden als Haus C bezeichnet wird. Haus C und das zugehörige Grundstück sind nicht Teil des Bauträgerprojektes Flintbeker Carré.

Insgesamt werden auf dem Grundstück 38 Wohnungen errichtet, die sich zu gleichen Teilen auf die beiden Häuser A und B verteilen. Es sind jeweils 7 Wohnungen in den Erdgeschossen und in den Obergeschossen vorgesehen. Jeweils 5 Wohnungen befinden sich in den Staffelgeschossen. Die Wohnungen haben zwischen 2 und 4 Zimmer und variieren in der Größe zwischen 45- und 115 m².

Die Tiefgarage umfasst 38 PKW-Stellplätze. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss zwei Haustechnikräume, Fahrradabstellplätze sowie abschließbare Abstellräume.

4. Erschließung

Das Grundstück wird voll erschlossen. Alle Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten. Es werden sämtliche Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Fernsehen, Telefon und Internet an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße „Am Wasserwerk“.

Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über einen Haupteingang an der Südwestlichen Gebäudeecke. Darüber hinaus gibt es einen Ausgang zum Garten auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite.

Sämtliche Einheiten sind über ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage erreichbar.

Die Tiefgarage umfasst 38 PKW-Stellplätze. Alle Stellplätze haben eine Länge von 5 Metern. Die Breite beträgt bei 36 der Parkplätze ca. 2,65 Meter. Die übrigen zwei Stellplätze werden als Behindertenstellplätze mit abweichender Breite ausgeführt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen neuangelegten Weg, der von der Straße „Am Wasserwerk“ ausgehend an der westlichen Gebäudeseite beider Häuser vorbeigeführt wird. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich zwischen Haus B und dem, auf dem Nachbargrundstück befindlichen, Haus C. Die Nutzung der o.g. Zuwegung ist auch für die Anlieger von Haus C vorgesehen.

5. Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die gegenwärtige Baubeschreibung. Im Range danach, in angegebener Reihenfolge, sind maßgeblich die Baugenehmigung, die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 (mit sämtlichen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bestehenden Verschärfungen, Stand 2016) als KfW Effizienzhaus 55, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die Eurocodes EC bzw. die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Stand bei Bauantragstellung.

Zu beachten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die behördlichen Vorgaben. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden.

Am 27.09.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 46 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek verabschiedet. Hierdurch werden die wesentlichen baulichen Grundlagen nach Art und Maß bestimmt. Eine Bauantragsstellung auf dieser Grundlage wird durch den Bauträger umgehend erfolgen.

6. Planungsleistungen

Alle Kosten für die Planung sowie behördliche Genehmigungen des Gebäudes sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu gehören unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessungsleistungen, Baugenehmigungsgebühren und behördliche Abnahmen. Darin nicht enthalten sind etwaige Planungsleistungen für Sonderwünsche.

6.1 Wärmeschutz

Im Vordergrund bei der Planung stand die Schaffung von Wohnraum für Alleinstehende

und Familien aller Generationen. Das o.g. Grundstück wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 46 zur Nutzung für Wohnbebauung umgewandelt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden insgesamt drei Mehrfamilienhäuser errichtet, von denen zwei zum Projekt Flintbeker Carré gehören und auf dem planungsgegenständlichen Grundstück liegen (im Folgenden Häuser A und B genannt). Die zu errichtenden Gebäude bestehen jeweils aus zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Darüber hinaus gibt es eine Tiefgarage, die sich unter beiden Gebäuden befindet. Auf dem nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus, das im Folgenden als Haus C bezeichnet wird. Haus C und das zugehörige Grundstück sind nicht Teil des Bauträgerprojektes Flintbeker Carré.

Insgesamt werden auf dem Grundstück 38 Wohnungen errichtet, die sich zu gleichen Teilen auf die beiden Häuser A und B verteilen. Es sind jeweils 7 Wohnungen in den Erdgeschossen und in den Obergeschossen vorgesehen. Jeweils 5 Wohnungen befinden sich in den Staffelgeschossen. Die Wohnungen haben zwischen 2 und 4 Zimmer und variieren in der Größe zwischen 45- und 115 m².

Die Tiefgarage umfasst 38 PKW-Stellplätze. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss zwei Haustechnikräume, Fahrradstellplätze sowie abschließbare Abstellräume.

6.2 Schallschutz

Der Fußbodenbelag der Wohnungen wird auf schwimmendem Estrich verlegt. Die Treppenhänge werden schallentkoppelt eingebaut.

Das Bauwerk wird in Bezug auf Schallschutz unter Beachtung aller gültigen Normen und Richtlinien - insbesondere DIN 4109-2016 - hergestellt.

Das langfristige Bestehen vorgenannter Werte kann durch den Käufer sichergestellt werden, wenn alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für Türen und Fenster. Der Bauträger gewährleistet keinen äußeren Schallschutz.

6.3 Brandschutz

Die Ausstattung der Gebäude mit Rauchwarnmeldern gemäß LBO obliegt der WEG und muss über den Messdienstleister gesondert beauftragt werden.

Das Brandschutzkonzept wurde von einem Sachverständigen für Brandschutz erstellt und bauaufsichtlich geprüft.

7. Barrierefreiheit

Der Zugang von der Straße zu den Wohnungen in den Geschossen Erdgeschoss bis Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss erfolgt für alle Wohnungen über die Aufzüge schwellenfrei. Darüber hinaus sind die Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen schwellenfrei. Lediglich die Dachterrassen sind nicht barrierefrei zugänglich. Ausgewählte Apartments werden barrierefrei nach § 52 LBO SH konzipiert. Diese verteilen sich über die Geschosse. Der Zugang zum Untergeschoss ist barrierefrei.

Die Bodenschwellen an den Haupteingängen werden rollstuhlgerecht nach DIN 18040 ausgeführt.

8. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten beinhalten den Aushub der Baugrube und sämtlicher erforderlicher Fundamentgräben. Außerdem gehören hierzu das Einbringen von Füllkies und gegebenenfalls dessen Verdichtung.

Im Zuge des Erdaushubes möglicherweise festgestellte Altlasten oder Bodenverunreinigungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften behandelt und, falls erforderlich, beseitigt.

9. Hochbau

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen und Baugrundgutachten ausgeführt.

9.1 Rohbau Untergeschoss

Das Kellergeschoss wird gemäß statischen Nachweisen erstellt.

Die Wände des Kellergeschosses werden als KS- oder Porenbeton- Mauerwerk nach Wahl des Baurägers erstellt. Kelleraußenwände, die an das Erdreich angrenzen, werden in Stahlbeton als WU-Konstruktion ausgeführt.

Die Abgrenzung zwischen den wohnungseigenen Kellerräumen erfolgt - sofern statisch nicht anders erforderlich - mit System-Trennwänden in geschlossener Bauweise aus verzinktem Metall oder als Holzständerwerk mit einer Bespannung aus Maschendraht oder Holzlatten nach Wahl des Baurägers.

Es werden Stahlbetondecken im System FILIGRAN gemäß Statik und Schallschutznachweis verwendet. Die Ausführung der Deckenunterseiten ist schalungsglatt und in den Wohnungen malerfertig gespachtelt. Die Kellerdecke wird, sofern gem. Wärmeschutznachweis erforderlich, unterseitig gedämmt.

Außen- und tragende Innenwände bestehen aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk.

9.2 Rohbau Erd- und Obergeschosse

Bezüglich der Außenwände aller Wohngeschosse gilt Folgendes: Die Innenschale des Mauerwerks hat eine Stärke von mindestens 15cm, wobei das Material gem. Statik und Schallschutznachweis ausgewählt wird. Einzelne Außenwandbereiche können auch aus Stahlbeton erstellt werden.

Die Stärke richtet sich in diesem Fall nach den statischen Erfordernissen.

Die tragenden Innenwände aller Wohngeschosse bestehen aus Mauerwerk gem. Statik und Schallschutznachweis.

Nicht tragende Wände in den Wohnungen werden nach Wahl des Bauträgers entweder als KS- Mauerwerk, aus Porenbeton oder als Metallständerwerk, beidseitig beplankt mit Gipskarton erstellt. Die Gipskartonplattenstöße werden fachgerecht gespachtelt ausgeführt.

Die Treppenläufe im Treppenhaus sind aus Stahlbeton gefertigt und schalltechnisch entkoppelt.

Die Decken bestehen aus Stahlbetonmassivplatten im System FILIGRAN. Die lichte Raumhöhe in den Wohneinheiten beträgt ca. 2,49 m, abgewichen wird hiervon nur in Bereichen mit einer Abhängung bzw. Technikleitungen.

Im Staffelgeschoss könnte aufgrund statischer Erfordernisse die tragende Konstruktion aus Holzständerwand erstellt werden.

9.3 Dachterrassen

Der Bodenbelag der Dachterrassen wird aus Bankirai gefertigt.

9.4 Dachkonstruktion

Beide Gebäude erhalten ein Walmdach gemäß Ansichtszeichnungen auf Basis einer Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen. Als Material dienen vorgefertigte Holzbinde. Die Verkleidung der Dachüberstände an den Traufen erfolgt mit weißen Schichtstoffplatten. Die Betondachsteine sowie alle erforderlichen First-, Grat- u. Belüftungssteine werden im optischen Einklang zum Dachstein montiert. Farbe gemäß Baugenehmigung

bzw. Bemusterung Bauträger.

9.5 Fassade

Die Materialfestlegung der Fassade wird entsprechend den Ansichtszeichnungen ausgeführt.

Das Verblendmauerwerk wird mit Ziegeln von d = 11,5 cm im Format NF ausgeführt nach Wahl des Bauträgers. Die Dämmung erfolgt gem. Wärmeschutznachweis mit Kerndämmung aus Mineralwolle.

Die übrigen Fassadenteile werden ohne Verblendmauerwerk ausgeführt. Als äußere Verkleidung dienen Cedralplatten, die in heller Optik nach Wahl des Bauträgers hergestellt werden. Die dahinterliegende Dämmung erfolgt durch Mineralwolle.

9.6 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als weiße Kunststofffenster, außenseitig in grauem Design mit Dreifachverglasung mit einem U-Wert gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus weißen Granitbänken erstellt, nach Bemusterung des Bauträgers. Der Überstand beträgt ca. 2 cm. Die äußeren Fensterbänke werden im Bereich der Verblendfassade als Rollschicht aus Verblendstein oder als Alu-Sohlbankprofile gefertigt.

9.7 Allgemeine Hauseingänge

Die Haustüren werden aus Aluminium im Farbton nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Sie erhalten außenseitig einen Edelstahlstoßgriff, innen wird eine Griffgarnitur in Edelstahloptik oder einem gleichwertigen Design montiert. Sie erhalten elektrische Türöffner mit Tagesfalle. Außerdem werden Flachform- Obentürschließer verbaut. Die Nebeneingangstüren an den Gebäuderückseiten werden ebenfalls aus Aluminium ausgeführt.

Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage integriert. Es gibt pro Haus eine Aufputz-Briefkastenanlage im Treppenhaus bei der je Wohnung ein Fach zur Verfügung steht. Die Einwurfbreite beträgt mindestens A4.

9.8 Estrich

Die Fußböden der Wohnungen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschallisolierung gemäß statischem Erfordernis.

9.9 Bodenbelag – Wohnräume

Alle Räume ohne Bodenfliesen erhalten einen Designboden z.B. „Tarkett Essential Designplanke“ (Nutzschicht 0,3 mm). In Bezug auf die verschiedenen Farben und Designs wurde durch den Bauträger eine Vorauswahl getroffen.

9.10 Bodenbelag – Bäder, WC

Allgemein erhalten die Bäder/Duschbäder und WCs Fliesen im Format 30 x 60 cm oder im Format 30 x 45. Bei bodentiefen Duschen wird das Format 10 x 10 cm verwendet. Der Bruttolistenpreis beträgt bis zu 25,- EUR je m² inkl. MwSt., wobei kein Anspruch auf Rückvergütung bei der Wahl eines günstigeren Materials besteht. Die Auswahl der Bodenfliesen erfolgt über ein vom Bauträger zu benennendes Bemusterungsstudio.

9.11 Bodenbelag – Treppenhaus

Die Treppenanlagen, die Podeste und die Haupteingangsbereiche erhalten einen Belag aus Betonwerkstein oder Feinsteinzeugfliesen nach Wahl des Bauträgers. In den Eingangsbereichen wird eine Sauberlaufmatte integriert.

9.12 Wandfliesen

Die Wände der Bäder werden bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m und im Duschbereich bis zu einer Höhe von ca. 2m gefliest. Als Format für die Wandfliesen ist 25 x 50 cm oder 30 x 60 cm vorgesehen. Der Bruttolistenpreis beträgt bis zu 25,- EUR je m² inkl. MwSt., wobei kein Anspruch auf Rückvergütung bei der Wahl eines günstigeren Materials besteht. Die Auswahl der Bodenfliesen erfolgt über ein vom Bauträger zu benennendes Bemusterungsstudio.

9.13 Innenputz, Spachtelarbeiten

In den Wohnräumen, den Fluren, den Feuchträumen und im Treppenhaus werden die gemauerten Wände mit Gipsputz in einer Stärke von ca. 10mm verputzt. Die Struktur der Oberflächen ist malerfertig glatt. Die Decken werden in schalungsglattem Beton ausgeführt und die Elementstöße malerfertig gespachtelt. Die Stöße der Gipskartonplatten werden planeben gespachtelt.

Im Keller wird das Mauerwerk mit Wischputz aus Zementmörtel der Mörtelgruppe PIII versehen. Die Betonwände und Betondecken weisen schalungsglatte Oberflächen auf.

9.14 Malerarbeiten

Offene Fugen in Wänden und Decken werden verspachtelt außer im KG. Alle Wände und Decken der Wohnungen werden mit einer Raufasertapete in ERFURT 52 und hellem (weißem) Dispersionsanstrich (emissions- und lösungsmittelfrei) versehen.

Die Wände des Treppenhauses erhalten eine Glasfasertapete/ -flies und einen weißen scheuerbeständigen Dispersionsanstrich. Decken und Unterseiten der Treppenläufe werden in Q2-Qualität gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Ein Versiegeln der Fußleisten und Türen in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Wand- und Deckenflächen der Kellerräume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

9.15 Innentüren

Sämtliche Wohnungseingangstüren erhalten ein Schallschutztürblatt mit 44 db (Prüfraum) aus ca. 45 mm starkem Holzwerkstoff in weißer Farbe. Die Voraussetzungen der Klimaklasse II werden erfüllt. Die Holzzarge wird ohne Schwelle mit zwei Dichtebenen ausgeführt. Eine absenkbare Bodendichtung ist vorgesehen. Alle Wohnungseingangstüren haben einen Drücker mit Langschild in Edelstahloptik. Es ist eine Dreifachverriegelung vorgesehen. Die Profilzylinder sind kompatibel mit der Mehrschlüssel-Schließanlage (selbstschließend).

Die Innentüren der Wohnungen werden als Weißlacktüren ausgeführt. Sämtliche Wohnungsinnentüren erhalten ein Türblatt mit Röhrenspanstreifen- Mitteleinlage und eine Holzzarge ohne Schwelle. Die Drücker und Rosetten werden in Edelstahloptik ausgeführt und mit einem BB – Einsteckschloss versehen.

9.16 Türen im Kellerbereich

Die erforderlichen FH- Türen im Kellergeschoss bestehen aus Stahlblech mit Eckzarge. Sie erhalten einen Anstrich in Lichtgrau und einen Drücker aus schwarzem Kunststoff.

9.17 Schlosserarbeiten

Die Brüstungsgeländer in den Treppenhäusern werden aus Stahlrohr mit Füllungen aus Flachstahlprofilen hergestellt und lackiert. Der dazugehörige Handlauf wird aus Rundrohr in V2A-Edelstahl mit einem Durchmesser von ca. 34 - 40 mm gefertigt und am Treppenlauf befestigt.

Die Brüstungsgeländer an den Dachterrassen bestehen aus verzinkten Stahlkonstruktionen mit Füllungen aus Flachstahlprofil. Die Höhe richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

9.18 Kellerabteile

Im Kellergeschoss werden für einzelne Wohnungen abschließbare Kellerabteile hergestellt. Die Schließung ist passend zum Profilzylinder konzipiert. Die Türen werden optisch an das verwendete Wandsystem angepasst.

In den Kellerräumen und Kellerabteilen können Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionseinrichtungen installiert sein, die sichtbar bleiben, um den Zugang zu diesen Anlagen zu gewährleisten.

9.19 Küchen

Die Grundausstattung enthält keine Küche. Die erforderlichen Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Elektro werden nach Abstimmung mit den Erwerbern durch den Bauträger vorgesehen.

10. Haustechnik

10.1 Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage werden Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen. In diesem Zusammenhang werden Gestatungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit ausführenden Fachfirmen abgeschlossen.

Die Einspeisung aller Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgt über den Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

10.2 Heizungsinstallation

In einem Technikraum im Kellergeschoss wird ein ausreichend dimensioniertes Blockheizkraftwerk eingebaut. Dieses produziert Strom für den Energiebedarf der Häuser bzw für die Einspeisung ins öffentliche Netz und produziert als Nebenprodukt Wärme für die Beheizung der Wohnungen und der Warmwasseraufbereitung. Die Berechnung der Heizlast insgesamt für die Gebäude erfolgt nach DIN, nationaler Anhang. Um die Wärmeversorgung auch zu Spitzenlastzeiten zu garantieren, wird ein zusätzlicher konventioneller Brennwertkessel verbaut, dessen Dimensionierung sich nach einer Bedarfsberechnung ermittelt. Sowohl für das BHKW als auch für den Brennwertkessel wird Erdgas als Primärenergieträger verwendet.

Die Heizungsanlage stellt darüber hinaus die Versorgung des, auf dem Nachbargrundstück befindlichen, Haus C sicher. Hierfür ist die Verlegung von ausreichend dimensionierten Leitungen erforderlich.

Der Brauchwasserspeicher wird mit sämtlichen relevanten Sicherheitseinrichtungen und Pumpengruppen ausgestattet. Die witterungsgeführte Steuerung erfolgt über Außenfühler.

Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Steige- und Verteilungsleitungen in den erforderlichen Querschnitten, die nach Wahl des Bauträgers entweder aus Stahlrohr oder Mehrschichtverbundrohr hergestellt werden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt, vom Untergeschoss abgesehen, unter Putz oder in Rohrkästen.

Die Flächenheizung wird als Niedertemperatur- Fußbodenheizungssystem nach wärmetechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Heizschlangen werden nach Wahl des Bauträgers aus Kupferrohr oder Kunststoffrohr gefertigt. Die Wärmedämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß EnEV.

Die Heizgruppenverteiler werden mit Absperrventilen und elektrischen Stellantrieben ausgestattet, deren Steuerung über separate Raumtemperaturfühler erfolgt.

Die Wärmemengenzähler werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast. Die vorbereitete Zähleraufnahme erfolgt in jeder Wohnung. Jede Wohnung erhält in der Vor- und Rücklaufleitung ein Absperrventil und ist somit separat absperrbar.

10.3 Wasserinstallation und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gebäude erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Kiel. Die Installation erfolgt nach der DIN 1988, den zurzeit gültigen Normen und nach den Vorschriften der örtlichen Behörden.

Im Haustechnikraum werden der Hauptzähler und die Hauptabspernung installiert. Die Verrohrung der Versorgungs- und Steigestränge erfolgt nach Wahl des Bauträgers als Stahlrohr/Edelstahl bzw. Kupfer oder Mehrschichtverbundrohr in den erforderlichen Querschnitten. Die Leitungen werden gegen Schwitzwasser und Wärmeverlust entsprechend isoliert und die Befestigungen schallgedämmt.

Je Wohneinheit werden Zählerplätze für Kalt- und Warmwasser bereitgestellt. Die Verbrauchserfassungsgeräte werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast.

Die Warmwasserverteilung erfolgt einschließlich Zirkulationsleitung bis zur Wasseruhr in der Wohnung.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den öffentlichen Kanal. Die Leitungen hierfür werden aus PVC in den erforderlichen Querschnitten erstellt. Die Fallleitungen bestehen nach Wahl des Bauträgers aus SML- Abflussrohr oder Schallschutzrohr aus PVC.

10.4 Sanitärausstattung

Die Objekte der Sanitärausstattung sind in Weiß z.B. vom Fabrikat KERAMAG Renova Plan vorgesehen. Jedes Badezimmer wird mit einem wandhängenden WC-Becken mit UP-Spülkasten, Schallschutzset und WC-Sitz ausgestattet. Die Waschtischanlagen bestehen aus Waschbecken in einer Größe von ca. 60 cm, einer Excenter-Zuggarnitur, und einer Einhebelmischbatterie wie z.B. vom Fabrikat Hansgrohe FOCUS E².

Jede Wohnung erhält eine bodengleiche Dusche mit einer Wandstange 90 cm, Brause-schlauch und Handbrause. Die Einhebelmischbatterie ist in der Ausführung identisch zur Waschtischanlage. In den Kaufpreisen sind keine Duschabtrennungen enthalten.

In den Küchen werden Bewässerungsanschlüsse einschließlich Eckventile verbaut.

10.5 Lüftungsinstallation

Die kontrollierte Wohnraumlüftung wird als dezentrales Abluftsystem in Anlehnung an DIN 1946-6 und 18017-3 ausgeführt. In der Wohnung werden der nutzerunabhängige Feuchte- und Bautenschutz sowie der erforderliche Mindestluftwechsel über die Grund-

lüftung sichergestellt. Die Intensivlüftung wird durch den Nutzer unterstützend durchgeführt.

Bäder, Duscbäder und WCs werden jeweils mit einem wartungsbedürftigen Abluftventilator ausgestattet. Die Abluft wird in Sammelschächten gemeinsam über das Dach oder Wand geführt.

Die Gebäudeentlüftung erfolgt über eine gesteuerte Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung. Die Nachströmung der Außenluft erfolgt in Abhängigkeit der Wohnraumgröße und des Abluftvolumenstroms über Durchlässe in den Außenwänden bzw. Fenstern der Wohn- und Schlafräume.

Für die gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsarbeiten der Lüftungsanlage ist der Zugang der Wohnung und der Dachflächen an den notwendigen Stellen sicherzustellen. Nur durch die Wartungsarbeiten ist ein sicherer und wirtschaftlicher Betrieb der Anlage möglich.

10.6 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt im Treppenhaus über Aufbauleuchten nach Wahl des Bauträgers. In den Hauseingangsbereichen werden eine Hauseingangsleuchte nach Wahl des Bau-trägers installiert.

Die Außenbeleuchtung wird nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

10.7 Elektroinstallation

Im Elektroraum im Kellergeschoss befindet sich der Hauptanschluss mit der notwendigen Hauptverteilung und dem Zäblerschrank. Unterverteilungen einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten mit FI Schalter befinden sich in allen Wohnungen, in Fluren oder Abstellräumen, als Unterputz- oder Aufputzmontage installiert. Es gibt einen

Gemeinschaftszähler und Sicherungsautomaten. In jeder Wohnung gibt es eine Unterverteilung.

Pro Wohnung ist ein Glasfaseranschlussmodem der Telekom für Internet und Telefonie vorgesehen.

Die Schaltung der allgemeinen Außenbeleuchtung und der beleuchteten Hausnummer wird über Zeitautomatik und Dämmerungsschalter gesteuert. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage mit Klingeltableau installiert.

Es gibt je eine Glasfaserleitung vom Übergabepunkt im Hausanschlussraum zu den Wohnungen. Der Aufzugsnotruf erfolgt über ein GSM-Modul.

Für den Fernsehempfang wird eine Satellitenanlage auf dem Gebäudedach/ Fassade installiert.

Als Schalterprogramm ist eine Ausführung wie z.B. vom Fabrikat Busch+Jäger S/I linear in einer Farbe ähnlich RAL 9010 (alpinweiß) vorgesehen.

Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Nutzer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Die Installation der Leitungen in den Wohnungen erfolgt in den Wänden und in den Decken oder im Fußbodenaufbau, im Keller auf den Wänden und unter der Decke. Die Ausführung ist in den Apartments wie folgt vorgesehen:

Flur:

- 1 Wechselschaltung mit 2 Brennstellen (Flur)
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Gegensprechanlage

Küchenzeile:

- 1 Ausschalter mit einem Deckenauslass
- 5 Schuko-Steckdosen
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Anschluss für E-Herd mit separater Zuleitung von der Verteilung, einschließlich E-Herd Anschlussdose
- 1 Anschluss für Geschirrspüler mit separater Zuleitung von der Verteilung

Bad:

- 1 Ausschaltung für 2 Brennstellen
- 1 Schuko-Doppelsteckdose
- 2 Schuko-Steckdose für WA/TR

WC:

- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Ausschalter mit 1 Brennstelle

Wohnzimmer:

- 2 Ausschaltungen mit je 1 Brennstelle
- 1 Schuko-Steckdose
- 5 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Telefonleerdose/Datenleerdose
- 1 TV-Leerdose

Schlaf-/ Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 2 Schuko-Steckdosen
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Telefonleerdose/Datenleerdose
- 1 TV-Leerdose

Dachterrasse/Balkon/Terrasse:

1 Schuko-Steckdose mit Kontrollschalter, von innen schaltbar
1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, von innen schaltbar

Abstellraum:

1 Schuko-Steckdose
1 Ausschaltungen mit 1 Brennstelle

10.8 Aufzug

Es wird ein energieeffizienter Personenaufzug mit elektrischem, getriebelosem Seiltrieb ins Gebäude integriert. Die Aufzugskabine ist u.a. ausgestattet mit einem Spiegel, einem Handlauf und einer LED- Deckenbeleuchtung. Der Bodenbelag des Aufzugs wird an den Bodenbelag des Treppenhauses angepasst.

10.9 Ökologie

Das Gebäude entspricht der aktuell gültigen Energiesparverordnung EnEV 2014 (mit sämtlichen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bestehenden Verschärfungen) und wird als KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

10.10 Wärmelieferungsvertrag

Die Heizungsanlage ist nicht Teil des Kaufgegenstandes. Die Eigentümergemeinschaft tritt in einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Dienstleister ein. Dieser Dienstleister mietet den Heizungsraum im Kellergeschoss zum Betrieb einer Heizungsanlage an. Er sichert die Versorgung der Wohnanlage mit Wärme vertraglich zu. Die tatsächlichen Kosten der Beheizung werden für jede Einheit verbrauchsgerecht abgerechnet. Darüber hinaus ist ein monatlicher Grundpreis zu zahlen, der nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Eigentümer umgelegt wird.

Gegebenenfalls erforderliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten des Wärmelieferanten an den betriebenen Anlagen sind durch die Eigentümergemeinschaft zu dulden.

11. Freibereiche

11.1 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem behördlich genehmigten Gestaltungsplan ausgeführt. Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten.

Als Material für den Eingangsbereich, die Fahrradabstellplätze und den Abstellplatz mit Müllcontainer dient Beton- Rechteckpflaster 20/10/6 cm bzw. nach Bemusterung des Bauträgers. Die Einfassung ist soweit erforderlich mit Beton- Rasenkantensteinen vorgesehen.

11.2 Flächenentwässerung

Die Anzahl und Platzierung von Entwässerungsrinnen sowie Hof- u. Straßenabläufen erfolgt nach Vorgabe der Außenanlagenplanung und Entwässerungsgenehmigung.

Die Entwässerungsrinnen vor sämtlichen bodentiefen Tür- und Fensterelementen im Erdgeschoss genügt der gültigen Flachdachrichtlinie.

11.3 Bepflanzung

Alle oben nicht aufgeführten Außenflächen werden mit Mutterboden abgedeckt, profiliert und mit Raseneinsaat versehen. Nach den öffentlichen Bauvorschriften ist der sogenannte Mutterboden für die künftigen Anpflanz- und Rasenflächen wiederzuverwenden. Diesem wird zwar Humus beigemischt, jedoch ist eine Durchmischung mit Kies gegeben.

Gleichwohl werden für die Mischung (Größe und Anzahl der Kieselsteine) die DIN-Vorschriften beachtet.

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht zu verzögern. Der Bauträger sichert jedoch die Anwuchsgarantie der Pflanzflächen zu.

Die Entwicklungspflege ist allein Sache des Nutzers/der WEG. Es wird je Gebäude eine Zapfstelle für die Bewässerung der Außenanlagen installiert.

11.4 Zuwegung

Die Hauszuwegungen werden mit Pflasterbelägen entsprechend dem Außenanlagenplan ausgeführt und beleuchtet.

11.5 Müllentsorgung

Es wird ein ausreichend dimensionierter Müllplatz errichtet, der zentral von allen Bewohnern genutzt werden kann.

11.6 Außenstellplätze

Zwischen der Zuwegung zur Tiefgarage und den Gebäuden werden 19 Außenstellplätze errichtet, die fest an einzelne Eigentümer vergeben werden. Auf der anderen Seite dieser Zuwegung sind weitere Parkplätze ohne feste Zuordnung vorgesehen.

12. Allgemeines

12.1 endgültige Fertigstellung

Bis zur vollständigen Fertigstellung sämtlicher Wohnungen und Gewerbeflächen sowie der Außenanlagen kann mit baustellenbedingten Einflüssen und Emissionen gerechnet werden, wie eingeschränkter Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen etc.

12.2 Energieausweis

Jeder Käufer einer Wohnung erhält einen „Energieausweis“.

12.3 Bauausführung

Die in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maße und Flächen sind Planungsmaße und Circa Maße. Abweichungen und Ausführungsänderungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie während der Bauausführung ergeben und bleiben vorbehalten. Irrtum und Auslassungen bleiben ebenfalls vorbehalten.

Die Baubeschreibung ist für die Ausführung verbindlich – ausgenommen sind Änderungen und Ergänzungen, die aufgrund von behördlichen Auflagen und/oder technischer bzw. planerischer Weiterentwicklung eintreten. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Farbgebung, Materialien sowie Alternativangaben, wie z.B. „und/oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“, vom Bauträger oder dessen Architekten entschieden.

Der Bauträger ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen wird.

12.4 Pläne, Modell, Ausstattungskataloge und Exposé

Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art können abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Visualisierungen, Illustrationen, Bilder, Pläne, Modelle und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

In Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, wie z.B. Mobiliar und Küchen, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs.

Die wiedergegebenen Pläne, die darin enthaltenen Maße (Flächen-, Längen- und Höhenmaße – auch künftige) sowie Raumgrößen sind den Zeichnungen der Architekten entnommen und entsprechen den Rohbaumaßnahmen.

Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich; sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind am Bau zu nehmen.

12.5 Bezugsphase

Das Objekt wird bezugsfertig und bauendgereinigt übergeben. Eine Reinigung nach Hausfrauenart ist Sache des Erwerbers.

In den ersten Jahren nach der Bezugsfertigstellung auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20-22° C und eine relative Luftfeuchte von 45-55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Die Versiegelung von Sockelleisten und Türzargen ist Angelegenheit des Erwerbers.

12.6 Hinweise

Es sind baubedingt in den Kellerräumen teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen mit Revisionsöffnungen an den Wänden bzw. unterhalb der Decken vorhanden. Bewegungsflächen in Kellerabstellräumen können dadurch beeinflusst sein.

Dichtungsfugen im Anschlussbereich Fliese/Fliese, Fliese/Sanitärobjekt sowie Mauerwerk/Gipskarton sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen wird.

Bei den Außenwänden können konstruktions- und produktionsbedingt einzelne Teile in Ortbeton oder Betonfertigteile ausgeführt werden. Haarrisse in den Wänden können konstruktionsbedingt auftreten, sie stellen keinen Mangel dar. Die Käufer haben keinen Anspruch darauf, dass die Aufzugsanlagen zum Einzug – Möbeltransport – zur Verfügung stehen. Die Übergabe erfolgt bei Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

12.7 Wartung, Pflege und Gewährleistung

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zu schenken. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, sollten die Holzteile in angemessenen Abständen durch eine Fachfirma überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instand gehalten werden. Gleiches gilt für alle übrigen wartungsbedürftigen Bauteile. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Obertürschließer und Fenster, Dächer und Fassaden samt Wärmedämmverbundsystem und die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, für deren einwandfreie Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwaltern zu veranlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Filter in Lüftungsanlagen sind durch die WEG regelmäßig zu reinigen oder zu tauschen.

Batterien der Rauchmelder sind ebenfalls regelmäßig zu tauschen.

Die Balkonflächen sind dauerhaft schneefrei zu halten. Entwässerungseinläufe, Abläufe und Roste von Dach- und Balkonabläufen sind stets gegen Verstopfungen frei zu halten.

Die Pflege der Außenanlagen (z.B. Grünanlage, Freizeitfläche, Zugangswege usw.) liegt ab der Anlegung und Übergabe im Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft bzw. der zuständigen Verwaltung.