

## III. Gebäudetechnik

### III.a. Heizung

---

#### **Heizungsinstallation**

Die Hausanschlüsse einschließlich Absperrorganen werden im Hausanschlussraum im Untergeschoss angeordnet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Technikraum.

Es kommt ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) als Grundlast-Wärmeerzeuger sowie eine Gas-Brennwert-Therme als Spitzenlast-Wärmeerzeuger zur Ausführung.

Die Auslegung der Heizung erfolgt nach der Heiz- und Wärmebedarfsberechnung sowie den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der EVU.

### III.b. Sanitär

---

#### **Grundinstallation Sanitär**

Die Entwässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in SML-Röhr oder schallgedämmten Kunststoffrohr hergestellt.

Die Bewässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in Kunststoff, Kupfer oder Edelstahl hergestellt.

Zur Wasserentnahme für Reinigungsarbeiten wird im Technikraum ein Stahlausgußbecken mit Kalt- und Warmwasserversorgung installiert.

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Außenanlage wird im Außenbereiche eine frostsichere Außenzapfstelle, abstellbar und selbstentleerend installiert.

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung die notwendigen Kaltwasser- und Warmwasseruhren angemietet. Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

### III.c. Lüftung

---

Als Lüftungstechnische Maßnahme für die Allgemeinbereiche im Untergeschoss wird ein ventilatorgestütztes Abluftsystem vorgesehen.

### III.d. Elektro

---

#### **Elektrotechnik allgemein**

Zählerschrank und Sicherungen im Untergeschoss (Hausanschlussraum).

Rauchmelder werden nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Die Elektroinstallation in den Treppenhäusern, im Windfang und den Fluren erfolgt als Unterputzmontage. In folgenden Räumen im Untergeschoss erfolgt die Elektroinstallation als Aufputzmontage: Kellerflur, Technikraum, Hausanschlussraum, Schleuse, Fahrradraum, Müllraum.

Elektroinstallation und Beleuchtungskörper im Außenanlagenbereich gemäß Festlegung der Verkäuferin.

---

#### **Schalter und Steckdosen**

Die Installation in den nachstehend aufgeführten Räumen erfolgt mit zeitgemäßen Großflächenschaltern und Steckdosen.

Fabrikat: GIRA System 55

Modellreihe: Standard 55

Farbe: weiß

	Ausschaltung	Wechselschaltung	Tasterschaltung	Schaltung über Rechenanzeiger	Brennstelle/Lichtauslass	Heizungs- Technikanschlüsse	Innenglasleuchte	Außenleuchte	Langfeldleuchte
Gebäudeeingang				1	2			2	
Treppenhaus Nord (EG)				1	7		7		
Treppenhaus Nord (UG, 1.OG, 2.OG, DG)				1	3		3		
Treppenhaus Süd (UG-DG) je Geschoss				1	3		3		
Windfang				1	1		1		
Flur				1	3		3		
Kellerflur				1	3		3		
Technikraum	1				2	1			2
Hausanschlussraum	1				2				2
Schleuse				1	1				1
Farradraum				1	2				2
Müllraum				1	2				2

### Innenraumleuchte

Glasleuchte für Wand- oder Deckenmontage, mit Metallhalterung und opalem Glas mit Druck-Knips-Halterung, einschl. Leuchtmittel.

### Außenleuchte



Alu-Design Decken- oder Wandleuchte einschl. Leuchtmittel.  
Halterung und Abdeckung aus Aluminium-Druckguss pulverbeschichtet.  
Abdeckung aus Glas, innen mattiert.

### Langfeldleuchte (Leuchtstoffröhre)



Langfeldleuchten (Leuchtstoffröhre) einschl. Leuchtmittel.

## IV. Innenausstattung

### IV.a. Bodenbeläge

	Bodenanstrich	Sockelstreifen (Anstrich)	Granit Cristal Grau	Granit-Sockelleisten
Treppenhaus Nord (UG-DG) je Geschoss			x	x
Treppenhaus Süd (UG-DG) je Geschoss			x	x
Windfang			x	x
Flur			x	x
Kellerflur	x	x		
Technikraum	x	x		
Hausanschlussraum	x	x		
Schleuse	x	x		
Farradraum	x	x		
Müllraum	x	x		

## **Bodenanstrich**

Aufbringen eines Anstrichs auf dem Estrich, inklusive Ausbilden eines ca. 10 cm hohen Sockels ebenfalls als Anstrich entsprechend der Vorgabe der Verkäuferin.

---

## **Natursteinarbeiten (Granit Cristall grau)**

In den Treppenhäusern (Untergeschoss bis Dachgeschoss) werden die Treppenläufe mit Tritt- und Setzstufen in Granit belegt. Die Trittstufen erhalten an der Vorderkante einen Anti-Rutsch-Streifen. Die Bereiche vor den Aufzügen und die Treppenpodeste werden ebenfalls in Granit mit Natursteinsockel als Wandabschluß belegt.

Der Windfang sowie die Eingangsbereiche der Treppenhäuser im Erdgeschoss erhalten jeweils eine Sauberlaufzone mit Fußabstreifer.

Bodenbelag in den Aufzugskabinen in Granit.

## IV.b. Wandbeläge

	Gipsputz	Kalkzementputz	Wandansstrich mit Dispersionsfarbe	Glasfasertapete
Treppenhaus Nord (UG-DG) je Geschoss	x			x
Treppenhaus Süd (UG-DG) je Geschoss	x			x
Windfang	x			x
Flur	x			x
Kellerflur		x	x	
Technikraum		x	x	
Hausanschlussraum		x	x	
Schleuse		x	x	
Farradraum		x	x	
Müllraum		x	x	

### Gipsputz Qualitätsstufe 2

Maschinengipsputz Qualitätsstufe 2 mit geglätteter Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Tapete. Die Qualitätsstufe 2 erfüllt die üblichen Anforderungen an Wandflächen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann mit dieser Ausführung nicht erreicht werden.

Eckschutzschienen, Putzabschlussschienen und Dehnungs- und Bewegungsprofile werden, wo notwendig, fachgerecht angebracht.

## **Kalkzementputz Qualitätsstufe 2**

Kalkzementputz Qualitätsstufe 2 mit abgeriebener Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Anstriche. Die Qualitätsstufe 2 erfüllt die üblichen Anforderungen an Wandflächen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann mit dieser Ausführung nicht erreicht werden.

---

## **Glasfasertapete**

Die Wände werden mit Glasfasertapete (mittlere bis grobe Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

---

## **Wandanstrich mit Dispersionsfarbe**

Die Wände werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Mauerwerksfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

*Hinweis: Bei dem Anstrich des Kalkzementputzes mit Dispersionsfarbe können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.*

## **IV.c. Innenfensterbänke**

---

Innenfensterbänke aus Granit entsprechend der Vorgabe der Verkäuferin.

*Hinweis:  
Bodentiefe Fensterelemente ohne Innenfensterbänke.*

## IV.d. Deckenbeläge

---

	Deckenfugen verspachtelt	Rauhfasertapete	Deckenansstrich mit Dispersionsfarbe
Treppenhaus Nord (UG-DG) je Geschoss	x	x	
Treppenhaus Süd (UG-DG) je Geschoss	x	x	
Windfang	x	x	
Flur	x	x	
Kellerflur			x
Technikraum			x
Hausanschlussraum			x
Schleuse			x
Farradraum			x
Müllraum			x

### Deckenfugen verspachtelt

Sämtliche aus Fertigteilplatten hergestellte Decken werden im Fugenbereich als tapezier- oder streichfähige Vorbehandlung gespachtelt.

### Rauhfasertapete

Die Decken werden mit Rauhfasertapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

## **Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe**

Die Decken werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Deckenfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

*Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.*

## **IV.e. Innentüren und Untergeschosstüren**

---

### **Tür Windfang**

Im Erdgeschoss wird die Tür zwischen dem Raum Windfang und Treppenhaus als zweiflügelige Aluminiumtüre (Farbton nach Wahl der Verkäuferin) mit Glasfüllung und einem festverglastem Oberlicht, Automatiktriebssystem sowie Edelstahldrückern ausgeführt.

---

### **Zugangstüren zu den Gewerbeeinheiten**

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss werden die Zugangstüren zu den Gewerbeeinheiten „Tagespflege“, „Sozialstation“ und „Mehrgenerationenhaus“ als einflügelige Aluminiumtüre (Farbton nach Wahl der Verkäuferin) mit Glasfüllung und einem festverglastem Seitenteil ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (gemäß Brandschutzkonzept).

---

### **Treppenhaustüren Treppenhaus Nord**

Im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss wird die Tür zwischen Treppenhaus und Flur als einflügelige Aluminiumtüre (Farbton nach Wahl der Verkäuferin) mit Glasfüllung, einem festverglastem Seitenteil und Automatiktriebssystem ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (gemäß Brandschutzkonzept).

---

### **Treppenhaustüren Treppenhaus Süd**

Im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss wird die Tür zwischen Treppenhaus und Flur als einflügelige Aluminiumtüre (Farbton nach Wahl der Verkäuferin) mit Glasfüllung und Automatiktriebssystem ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (gemäß Brandschutzkonzept).

---

### **Untergeschosstüren**

Im Untergeschoss werden die Türen zu den Räumen Kellerflur, Technikraum, Hausanschlussraum, Schleuse, Fahrradraum, Müllraum sowie die Zugangstür zur Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus“ als Stahltüren ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Mehrzweck-, Rauchschutz- oder Brandschutztür (Anstrich nach Farbfestlegung der Verkäuferin). Die Türen zu den Räumen Kellerflure, Schleusen, sowie die Türen zu den Treppenhäusern werden mit elektrischem Türöffner und Automatiktriebssystem ausgeführt.

## IV.f. Estrich

---

### Zementverbundestrich

Im Untergeschoss wird ein Zementverbundestrich eingebaut.

---

### Schwimmender Estrich

In den Fluren, Windfang und in den Treppenhäuser (außer Treppenpodeste und Treppenläufe) wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

## IV.g. Schlosserarbeiten

---

### Geländer Treppenhaus Nord

Das Treppenhaus erhält einseitig ein Treppengeländer aus Stahlrohr mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben (Anstrich nach Farbfestlegung der Verkäuferin) sowie einem Handlauf aus Edelstahl.

Abschlussgeländer des Podestes im Dachgeschoss bestehend aus Stahlrohr mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben (Anstrich nach Farbfestlegung der Verkäuferin) sowie einem Handlauf aus Edelstahl.

---

### Geländer Treppenhaus Süd

Das Treppenhaus erhält einseitig einen Handlauf aus Edelstahl.

Abschlussgeländer des Podestes im Dachgeschoss bestehend aus Stahlrohr mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben (Anstrich nach Farbfestlegung der Verkäuferin) sowie einem Handlauf aus Edelstahl.

## V. Außengestaltung

### V.a. Fenster/Fensterbänke/Rollläden

---

#### **Kunststofffenster**

Fenster, Balkon- und Terrassentüren als hochwertige Kunststofffenster (außen weiß/ innen weiß) mit 3-fach Isolierverglasung und Pilzkopfverriegelung unten. Ausführung als Dreh- bzw. Drehkipfenster. Fabrikat nach Vorgabe der Verkäuferin.

Verglasung der WC's und Bäder mit satiniertem Glas.

Treppenhausfenster teilweise in Festverglasung.

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe.

---

#### **Griffoliven**

Fenster- und Fenstertür-Griffoliven entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

---

#### **Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen im Farbton der Fensterprofile.

---

#### **Rollläden**

Alle Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoff-rollladenpanzer, Aluminiumpanzer falls technisch notwendig.

Die Bedienung erfolgt über separaten Schalter am Fenster mit Auf-, Abfunktion.

Zusätzlich erhält ein Rollladen je Wohnung eine Handkurbel für eine von der Stromversorgung unabhängige manuelle Bedienung des Rollladens.

Fenster Treppenhaus ohne Rollläden.

### V.b. Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage

---

#### **Haustüren aus Aluminium**

Haustüren im Erdgeschoss als Aluminiumtür (außen weiß / innen weiß). Rahmen- und Flügelprofile aus Aluminium. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, elektrischem Türöffner und Automatantriebssystem, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahlrücken.

---

#### **Klingel- und Briefkastenanlage**

Zwei getrennte Klingel- und Briefkastenanlagen entweder als Einbau-Element oder als freistehende Anlage (nach Wahl der Verkäuferin). Integrierte Gegensprechanlage, mit Kamera. Klingeltasten, Fronteinwurfklappen (Entnahme vorne), Türen mit austauschbarem Zylinderschloss und Namensschildvorrichtung.

## V.c. Fassade

---

### **Wärmedämmverbundsystem**

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis, mit außenseitigem Strukturputz, gescheibt. (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

### **Schlosser**

Außengeländer, Balkongeländer und Fenstergitter/Französische Balkongitter als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt.

## VI. Aufzugsanlage

### VI.a. Aufzugsanlage im Gebäude

---

Es werden zwei Personenaufzüge mit Bedienpaneel inklusive Informationstableau, Etagenanzeige und Notruftaster, Notbeleuchtung und einer ca. 90 cm breiten Zugangstür über alle Etagen (Untergeschoss bis Dachgeschoss) eingebaut. Der nördliche Aufzug ist zum Transport von Fahrrädern geeignet.

Aufzug vorgerüstet mit Notrufschaltung.

Die Notrufaufschaltung muss von der Hausverwaltung separat beauftragt werden.  
Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## VII. Tiefgarage

### VII.a. Beschreibung Tiefgarage

---

Tiefgarageneinfahrt über Zufahrtsrampe mit Neigung.

Die Fahrbahnoberfläche der Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt, sowie die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden mit einer Beschichtung als Oberflächenschutz ausgeführt. Oberfläche mit dunkler Beschichtung im Bereich der Stellplätze und heller Beschichtung im Bereich der Fahrbahn.

Die Fahrbahnoberfläche und die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden ohne Gefälle ausgeführt.

*Hinweis: Unebenheiten innerhalb der zulässigen Maßtoleranzen sowie Pfützenbildung aus Tropf- und Schleppwasser bzw. Schmelzwasser im Winter stellen keinen Mangel dar. Stehendes Wasser in Pfützen ist manuell in die dafür unter anderem vorgesehenen Verdunstungsrinnen zu beseitigen.*

Elektrisch betriebenes Garagentor mit Stabgitterfüllung und Schlupftür sowie Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung/Handsender. Wand- und Deckenflächen in Stahlbeton und Dispersionsfarbanstrich (Lunker, Stoßfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar). Parkplätze nummeriert und bodenmarkiert.

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt gemäß der Elektrofachplanung der Verkäuferin.

Be- und Entlüftung erfolgt gemäß Lüftungskonzept mit natürlicher Be- und Entlüftung über Schächte und durch Anordnung von Lüftungsöffnungen mit Gitter (nach technischen Erfordernissen).

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke (Teilflächen, welche nicht mit dem Gebäudekörper überbaut sind) erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem.

## VIII. Außenanlagen

### VIII.a. Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung

---

#### **PKW-Abstellplätze**

Pflasterung der Stellplätze mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

---

#### **Gebäudezuwegungen**

Pflasterung der Gebäudezuwegungen mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

Die Treppenanlage des südlichen Gebäudezuganges vom Bachweg aus wird aus Betonfertigteilstufen inklusive einem beidseitigen verzinktem Stahlgeländer ausgeführt.

---

#### **Terrasse Gewerbeeinheit „Tagespflege „**

Die Terrasse erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Begegnungsfläche Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus „**

Die Begegnungsfläche erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Stützwände und sichtbar bleibende Außenwände Tiefgarage**

Stützwände aus Betonfertigteilen in Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.

Die sichtbar bleibenden Außenwände der Tiefgarage werden verputzt und erhalten einen Anstrich (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Beleuchtung**

Pollerleuchten entlang der Gebäude- und Terrassenzuwegungen. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.

## VIII.b.Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer

---

### **Begrünung und Pflanzarbeiten**

Die restliche Außenanlage wird gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin bzw. Baugenehmigung hergestellt und mit Rasen eingesät.

---

### **Kiesschutzstreifen**

Zwischen Gebäude und Grünstreifen, wird ein Kiesschutzstreifen, Breite ca. 50 cm, aus gewaschenem Kies 6/32, inkl. Wurzelschutzfolie angelegt. Die Einfassung erfolgt mit einem Tiefbordstein (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

### **Geländer**

Schutzgeländer als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt in einer Höhe von ca. 100cm zur Absturzsicherung von Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.

Anlage 8b (Baubeschreibung Wohnungen) zur Urkunde  
des Notars Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,  
UR Nr. 80 /2019PS



(Dr. Scheiber)  
Notar

# BAUBESCHREIBUNG

---

## Wohnungen

Mehrgenerationenhaus mit  
26 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten  
sowie einer Tiefgarage

Generationenwohnen in Oestrich-Winkel

# Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen.....	3
I.a.	Allgemein.....	3
I.b.	Vorbemerkung .....	4
I.c.	Energetischer Standard .....	5
I.d.	Schallschutz .....	5
I.e.	Brandschutz.....	5
I.f.	Sicherheitspaket .....	5
II.	Rohbau/Konstruktion .....	6
II.a.	Erschließung.....	6
II.b.	Erdarbeiten .....	6
II.c.	Gründung.....	6
II.d.	Wände .....	6
II.e.	Geschossdecken .....	7
II.f.	Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage .....	7
II.g.	Dachkonstruktion/-abdichtung.....	7
II.h.	Treppen im Gebäude .....	8
II.i.	Aufzugsschachtwände .....	8
II.j.	Außentreppe/Lichthof .....	8
III.	Gebäudetechnik.....	9
III.a.	Heizung .....	9
III.b.	Sanitär .....	10
III.c.	Lüftung .....	12
III.d.	Elektro .....	13
IV.	Innenausstattung .....	16
IV.a.	Bodenbeläge .....	16
IV.b.	Wandbeläge .....	18
IV.c.	Innenfensterbänke .....	20
IV.d.	Deckenbeläge.....	21
IV.e.	Wohnungseingangstür und Innentüren .....	22
IV.f.	Estrich .....	23
V.	Außengestaltung.....	24
V.a.	Fenster/Fensterbänke/Rolläden .....	24
V.b.	Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage .....	25
V.c.	Fassade.....	25
VI.	Aufzugsanlage.....	26
VI.a.	Aufzugsanlage im Gebäude.....	26
VII.	Tiefgarage .....	27
VII.a.	Beschreibung Tiefgarage.....	27
VIII.	Außenanlagen .....	28
VIII.a.	Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung.....	28
VIII.b.	Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer .....	29

# I. Grundlagen

## I.a. Allgemein

---

Die Fa. Jökel Bau GmbH & Co.KG beabsichtigt auf dem Areal „Vom-Stein-Straße/ Bachweg“ in Oestrich Winkel mehrere Neubauten zu erstellen. Im Gesamten handelt es sich dabei um ein Mehrgenerationenhaus, eine Seniorenresidenz, ein Mehrfamilienhaus sowie 8 Reihenhäuser. Im Vordergrund des Projekts steht der Modellcharakter mit dem Titel „Leben Jung und Alt“

Für das Mehrgenerationenhaus sind mehrere soziale Einrichtungen vorgesehen, unter anderem sind im Erdgeschoss eine Tagespflege sowie eine Sozialstation geplant. Ebenfalls in Teilen des Erdgeschosses sowie Bereichen des 1.OG und des Untergeschosses sind Räumlichkeiten für das Mehrgenerationenhaus in städtischer Trägerschaft angedacht. In den Obergeschossen sind schwellenfreie Wohnungen im Betreuten Wohnen mit Anbindung an die Tagespflege geplant. Neben den sozialen Einrichtungen soll auf dem Gelände eine Mischung verschiedener Wohnformen entstehen, u.a. Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus und eine Seniorenresidenz. Der Wohnungsmix soll den Begriff „Leben Jung und Alt“ mit Leben füllen. Unter Seniorenresidenz werden schwellenlos erreichbare Wohnungen für die Generation 50+ verstanden.

Zudem ist eine Erschließungsstraße geplant, von der aus Zugänge zu sämtlichen Neubauten ermöglicht werden. Diese Straße wird nach Herstellung in das Eigentum der Stadt Oestrich-Winkel übergehen. Die Straße dient zur Erschließung für PKW, Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge. Ferner werden sämtliche notwendigen Medien neu in der Straße verlegt und zweigen von dort jeweils in die Neubauten ab.

Das Mehrgenerationenhaus beinhaltet 26 Wohnungen, die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sowie die drei Gewerbeeinheiten „Mehrgenerationenhaus“ und eine Tiefgarage und ist in 5-Geschosse (3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss ) aufgeteilt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser (Nord und Süd), welche über alle Geschosse verlaufen. Zudem ist ein Aufzug in jedem Treppenraum integriert. Die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sind im Erdgeschoss geplant, die Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus“ ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, welche sich im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden. Im 1. Obergeschoss befinden sich weiterhin acht 2-Zimmer-Wohnungen. Im 2. Obergeschoss sind zehn 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Dachgeschoss befinden sich acht 2-Zimmer-Wohnungen. Hausanschlussraum, Technikraum, Fahrradabstellraum, Müllraum und Kellerräume (je Wohnung ein Keller) finden sich im Untergeschoss wieder. Ebenso ist auf Untergeschossebene eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen geplant. Sämtliche Wohnungen im Gebäude sind schwellenlos gestaltet und über den Aufzug schwellenlos zu erreichen.

Das Dach, sowie Teile der Dachterrasse im Dachgeschoss werden als extensiv begrüntes Dach ausgeführt.

Das Gebäude wird zum einem über zwei Zugänge vom Bachweg und zum anderen über einen Zugangsweg von der inneren Erschließungsstraße aus erschlossen.

Die Nutzung des Gebäudes ist sowohl für wohnliche wie auch gewerbliche Zwecke vorgesehen.

## I.b. Vorbemerkung

---

Diese Baubeschreibung gilt für alle Eigentumswohnungen. Abweichungen von dieser Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen werden vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände wie beispielsweise Möblierungen, Einbauküchen und Waschmaschinen dienen der Orientierung und sind im Angebots- und Kaufpreis nicht enthalten.

Sollte in den Plänen eine Ausführung, Ausstattung oder Einrichtung eingetragen sein, so gilt allein die Angabe der Baubeschreibung als vertraglich verbindliche Leistung. Die geometrischen Formen und Abmessungen von Bauelementen, beispielsweise von Sanitärobjekten, dienen lediglich der Kenntlichmachung der Planungs-, Funktions- und Stellmöglichkeiten.

Die Ausstattung betreffende Sonderwünsche können anhand einer Sonderwunschliste in Abstimmung mit der Verkäuferin ausgewählt werden. Sonderwünsche müssen vor Ausführung schriftlich zwischen Käufer und Verkäuferin vereinbart werden. Die schriftliche Vereinbarung ist die Grundlage für die Abrechnung und Vergütung der Sonderwünsche. Sonderwünsche, die Auswirkung auf die tragende Konstruktion, die Rohinstallation der betriebstechnischen Ausrüstung und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes haben, können nicht umgesetzt werden.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturprodukten wie Holz und Naturstein, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand möglich sind.

Nicht näher beschriebene Materialien werden von der Verkäuferin im Rahmen der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert.

Die Farbgestaltung des Gebäudes wird von der Verkäuferin festgelegt.

Die Errichtung des Objektes erfolgt nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sowie den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen.

Der von der Verkäuferin angebotene und mit dem Käufer abgestimmte und vertraglich vereinbarte Leistungsumfang ist vollständig zu erwerben. Eigenleistungen können erst nach Abnahme und Übergabe der Wohnung erbracht werden.

Ausführungsbedingte Änderungen der Wohnfläche bis zu +/- 3% der Gesamtwohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Pflege, Wartung und Unterhaltung für Verschleiß- und Gebrauchsteile (z. B. elastische Verfugungen, Dichtungen, Filter, Schalter, Lampen, Sicherungen, Fenster, Obentürschließer der Wohnungseingangstür, Wohnungsstation, Rauchmelder) sind nach Übergabe im Verantwortungsbereich des Käufers.

Die Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.

## **I.c. Energetischer Standard**

---

Das Gebäude wird bezüglich des Energiebedarfes auf Grundlage der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichtet.

## **I.d. Schallschutz**

---

Das Gebäude sowie einzelne Gebäudeteile werden so weit erforderlich, die Anforderungen an den Schallschutz auf Grundlage der im Januar 2018 in Kraft getretenen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau –Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen.

## **I.e. Brandschutz**

---

Das Gebäude wird entsprechend den Forderungen des konstruktiven, vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes errichtet. Grundlage sind die Hessische Bauordnung sowie ggf. Sonderbauvorschriften.

## **I.f. Sicherheitspaket**

---

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen können mit Sicherheitsbeschlägen RC 2 analog zur Widerstandsklasse RC 2 gesichert werden. Alle Ecken der Fenster und Fenstertüren sind hierbei über Bauteile mit erhöhter Sicherheit (S-ES) ausgestattet. Zusätzliche Pilzkopfverriegelungen, oben und unten waagrecht, leisten mehr Widerstand gegen schweres Werkzeug. Der abschließbare Handhebel verhindert das Verschieben des Beschlages. Die Handhebelbefestigung wird durch einen Anbohrschutz abgedeckt .

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.*

---

Die Wohnungseingangstüren können mit Sicherheitsbeschlägen RC 2 analog zur Widerstandsklasse RC 2 gesichert werden.

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.*

## II. Rohbau/Konstruktion

### II.a. Erschließung

---

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektro, Gas, Telefon und Fernsehen werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

### II.b. Erdarbeiten

---

Abschieben und seitliches Lagern des Oberbodens. Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben. Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials. Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Leitungsgräben. Gelände profilieren und Oberboden einplanieren.

### II.c. Gründung

---

Stahlbetonbodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

### II.d. Wände

---

- Untergeschoss:

Außenwände aus Stahlbeton. Tragende Innenwände in Kalksandstein-mauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet.

Die Unterteilung der Räume Keller 1 bis 26 erfolgt durch ein Trennwandsystem eines Systemherstellers nach Wahl der Verkäuferin.

- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Außenwände als Kalksandsteinmauerwerkswände. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet. Die Metallständerwände mit Gipskartonplattenverkleidung werden nicht verputzt.

## II.e. Geschossdecken

---

- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss:

Decke als Stahlbetondecke, die Deckenstärke entspricht den statischen Erfordernissen. Im Bereich der Deckenstirnseiten und Stürze werden zusätzliche Dämmmaßnahmen entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen eingebaut.

Abgehängte Gipskartondecken in Teilbereichen, soweit technisch erforderlich.

## II.f. Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage

---

- Untergeschoss bis Dachgeschoss:

Ausführung eines 1-zügigen Schornsteins für den Anschluss der Heizungsanlage. Rauchrohrdurchmesser gemäß Angabe Schornsteinfeger. Der Schornstein wird nach den Einbauvorschriften des Herstellers aufgebaut und mit den notwendigen Putztüren versehen.

## II.g. Dachkonstruktion/-abdichtung

---

### Flachdach

Die Dachabdichtung erfolgt als Folienabdichtungssystem auf Wärmedämmung entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen. Bekiesung in den Bereichen, in welchen kein Gründach bzw. Betonwerksteinbelag ausgeführt wird. Dachdurchführungen für Heizung, Lüftungsanlage, Rohrentlüftung usw. mit Systembauteilen.

### Gründach (extensiv)

Teile des Flachdaches werden als extensives Gründach (Dünnschichtaufbau mit Substrat, trockenheitsverträgliche Vegetation) ausgeführt.

### Dachüberstände

Als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Dachüberstände erhalten oberhalb der Sparren eine Nut- und Federschalung in gehobelter Ausführung. Die sichtbaren Holzteile erhalten einen offenporigen Anstrich mit imprägnierender Holzlasur in einem Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

*Hinweis: Bei hellen und weißen Anstrichen kann die Maserung des Holzes durch den Anstrich hindurch noch leicht zu sehen sein. Dies stellt keinen Mangel dar!*

## **Loggien / Dachterrassen**

Die Abdichtung der Loggien (sofern technisch notwendig) und Dachterrassen erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem. Loggien und Dachterrassen erhalten einen Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Käuferin). Rinne vor Fenstertüren nach Erfordernis.

---

## **Klempnerarbeiten/ Dachentwässerung**

Verwahrungen, Fallrohre, vorgehängte Dachrinnen und Bleche werden aus Titanzink hergestellt.

---

## **Standrohre aus PE**

Die Standrohre der Regenwasserfallrohre sind aus Polyethylen, einschl. dem hierfür erforderlichen Befestigungsmaterial (Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

## **II.h. Treppen im Gebäude**

---

Treppen und Treppenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt. Die schalltechnische Entkopplung erfolgt durch den Einbau von Tronsolen.

## **II.i. Aufzugsschachtwände**

---

Ausführung der Aufzugsschachtwände in Stahlbeton.

## **II.j. Außentreppe/Lichthof**

---

- Untergeschoss:

Die Außentreppe wird aus Betonfertigteilstufen hergestellt. Stahlbetonbodenplatte aus Ortbeton mit Bodenablauf und Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Verkäuferin).

Außenwände Lichthof aus Ortbeton (unbehandelt).

## III. Gebäudetechnik

### III.a. Heizung

---

#### **Heizungsinstallation**

Die Hausanschlüsse einschließlich Absperrorganen werden im Hausanschlussraum im Untergeschoss angeordnet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Technikraum.

Es kommt ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) als Grundlast-Wärmeerzeuger sowie eine Gas-Brennwert-Therme als Spitzenlast-Wärmeerzeuger zur Ausführung.

Die Heizkreisverteilung erfolgt für jede einzelne Wohnung über eine dezentrale Wohnungsstation. Innerhalb der Wohnungen werden die Wohnungsstationen unter Putz eingebaut, hiervon ist eine weiß lackierte Revisionstür sichtbar.

Zur Ermittlung des Verbrauches ist in der Wohnungsstation ein Wärmemengenzähler integrierbar, der von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung angemietet wird. Die laufenden Kosten tragen die Käufer.

Die Auslegung der Heizung erfolgt nach der Heiz- und Wärmebedarfsberechnung sowie den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der EVU.

---

#### **Fußbodenheizung**

Fußbodenheizung als vernetztes Rohrsystem im Heizestrich verlegt. Rasterabstände nach Wärmebedarf.

Je Wohnung werden Heizkreisverteiler nach technischer Erfordernis installiert, welche in der Wohnungsstation integriert sind und in denen die Stellmotoren der Fußbodenheizung untergebracht sind.

---

#### **Raumthermostate der Fußbodenheizung**

Ein Raumthermostat zur Regelung der Fußbodenheizung wird in jedem Zimmer installiert. Somit kann die Fußbodenheizung individuell reguliert werden.

---

#### **Handtuchheizkörper**

Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper.

*(SW) Eine Elektro-Patrone ist als Sonderwunsch möglich und nicht im Kaufvertrag enthalten*

### III.b. Sanitär

#### Grundinstallation Sanitär

Die Entwässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in SML-Röhr oder schallgedämmten Kunststoffrohr hergestellt.

Die Bewässerungsröhrinstallation wird DIN-gerecht in Kunststoff, Kupfer oder Edelstahl hergestellt.

Die Warmwassererzeugung erfolgt für jede einzelne Wohnung über die dezentrale Wohnungsstation mit Warmwasserbereitung im hygienisch hohen Standard im Durchflussprinzip.

Warmwasserausläufe in Küche, WC und Bad.

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung Wasseruhren angemietet. Die laufenden Kosten tragen die Käufer.

	Kücheninstallation	Waschtisch	WC	Dusche	Duschabtrennung	Waschmaschinen-, Trockneranschluss
Bad (Wohnung: 2,3,5,6,8,10,11,13,14,17,20,22,26)		1	1	1	SW	1
Bad, (Wohnung: 1,4,7,9,12,15,16,18,19,21,23,24,25)		1	1	1	SW	
Kochen	1					
Wohnen/Kochen	1					
Abstellraum (nur Wohnung: 1,4,7,9,12,15,16,18,19,21,23,24,25)						1

*Auflistung für Räume gilt soweit diese in der jeweiligen Wohnung gemäß Kaufvertrag vorhanden sind.*

## Kücheninstallation

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch (Untertischmontage) und Geschirr-Spülmaschine. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperrventile.

---

## Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Je ein Kaltwasser- und Abwasseranschluss als Aufputzmontage für eine Waschmaschine. Anschlussmöglichkeit für einen Wäschetrockner.

*Hinweis: Wäschetrockner sind nur als Kondensattrockner möglich.*

---

## Waschtisch



Waschtisch aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 46 x 60 cm mit Ablaufhaube / Halbsäule (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura). Einhandmischbatterie verchromt (Fabrikat: Hansgrohe Focus).

---

## WC



Wand-WC-Tiefspülanlage aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 53 x 37 cm, (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura) und eingebautem Spülkasten (Fabrikat Geberit) inklusive Betätigungstaste mit Spartaste in weiß. WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff in weiß.

---

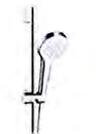
## Dusche



Gefliester Duschbereich mit bodengleichem Ablauf – Abdeckung in Edelstahl silber.



Mischbatterie (Fabrikat: Hansgrohe Focus) als Unterputz-Einhebel-Brausenmischer verchromt.



Handbrause (Fabrikat: Hansgrohe Croma Select S Vario) mit Schiebestange 90 cm und Brauseschlauch 150 cm.

---

## Duschabtrennungen

Duschabtrennungen in Form von Duschkabinen oder Duschvorhängen sowie Sitzhalterungen, können in verschiedenen Ausführungsvarianten als Sonderwunsch ausgeführt werden.

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.*

*Hinweis: Für die Ausführungsart der Abdichtung von Bodenflächen in den Nassräumen (Bäder) wird eine Duschabtrennung in Form einer Duschkabine vorausgesetzt!*

## **Accessoires**

Accessoires in Form von Spiegel, Spiegelschrank, Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollenhalter, WC-Bürstengarnitur usw., können in verschiedenen Ausführungsvarianten als Sonderwunsch ausgeführt werden.

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.*

## **III.c. Lüftung**

---

Als Lüftungstechnische Maßnahme wird ein ventilatorgestütztes Abluftsystem vorgesehen. Die Abluftventilatoren werden, so weit möglich in den innenliegenden Räumen (Bäder, Abstellräume, etc.) angeordnet.

Die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in der Fassade, zum Beispiel in der Außenwand, im Fenster oder dem Rollladenkasten.

Die Überströmung innerhalb der Wohnungen wird durch Unterschnitte bei den Innentüren sichergestellt.

### III.d. Elektro

---

#### **Elektrotechnik allgemein**

Zählerschrank und Sicherungen im Untergeschoss (Hausanschlussraum). Unterverteilung in jeder Wohnung.

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für Funk und Fernsehen. Die Nutzungsanträge sind vom Käufer zu stellen.

Jede Wohnung erhält einen Telefonanschluss. Der Antrag ist vom Käufer selbst zu stellen.

Rauchmelder werden nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Elektroinstallation in den Wohnungen als Unterputzmontage, in den Kellerräumen der Wohnungen als Aufputzmontage.

---

#### **Schalter und Steckdosen**

Die Installation in den nachstehend aufgeführten Räumen erfolgt mit zeitgemäßen Großflächenschaltern und Steckdosen.

Fabrikat: GIRA System 55

Modellreihe: Standard 55

Farbe: weiß

---

#### **Motorantrieb für Rollläden**

Sämtliche Fenster mit Rollläden erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Die Bedienung erfolgt über separaten Schalter am Fenster mit Auf-, Abfunktion.

Zusätzlich erhält ein Rollladen je Wohnung eine Handkurbel für eine von der Stromversorgung unabhängige manuelle Bedienung des Rollladens.

	Ausschaltung	Wechselschaltung	Kreuzschaltung	Brennstelle/Lichtauslass	Außenbrennstelle mit Kontrollschalter	Steckdosen, Anschlüsse für allgemeine Anwendungen	Telefon-/Datenanschluss (luk)	Doppelsteckdose für Telefon-/Datenanschluss	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	Dreifachsteckdose für Radio-/TV-/Datenanschluss	Anschlussdose mit separatem Stromkreis	Außensteckdose mit Klappdeckel	Rauchmelder	Klingel und Video-Sprechanlage	Außenleuchte	Kellerleuchte
Diele			1	2		1	1	1					1	1		
Flur		1		1		1							1			
Bad (Wohnung: 2,3,5,6,8,10,11,13,14,17,20,22,26)	2			2		2					2					
Bad (Wohnung: 1,4,7,9,12,15,16,18,19,21,23,24,25)	2			2		2										
Abstellraum (Wohnung: 2,3,5,6,8,10,11,13,14,17,26)	1			1		1										
Abstellraum (Wohnung: 1,4,7,9,12,15,16,18,19,21,23,24,25)	1			1		1					2					
Kochen	2			2		5					3					
Wohnen/Kochen	2	1		3		5	1	1	1	1	3		1			
Wohnen/Essen	2	1		3		5	1	1	1	1			1			
Schlafen		1		1		3			1	1			1			
Loggia/ Dachterrasse					1							1			1	
Keller (UG)	1			1												1

*Auflistung für Räume gilt soweit diese in der jeweiligen Wohnung gemäß Kaufvertrag vorhanden sind.*

### **Sprechanlage (Video)**

Es wird je Wohnung eine Video-Sprechanlage mit farbigem Monitor und integrierter Gegensprechanlage angebracht.

---

### **Rauchmelder (10 Jahre Herstellergarantie auf Produkt und Batterie)**

Es werden Thermo - optische Rauchmelder zur Früherkennung von Schwelbränden und offenen Bränden mit Rauchentwicklung inklusive nicht entnehmbare Long-Life-Batterien in Aufputz, Farbe weiß installiert. Die Rauchmelder sind untereinander nicht vernetzt.

---

### **Außenleuchte**



Alu-Design Decken- oder Wandleuchten einschl. Leuchtmittel.  
Halterung und Abdeckring aus Aluminium-Druckguss pulverbeschichtet.  
Abdeckung aus Glas, innen mattiert.

---

### **Kellerleuchte als Langfeldleuchte**



Langfeldleuchten (Leuchtstoffröhre) einschl. Leuchtmittel.

---

### **Schalter mit Dimmerfunktion**

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.*

---

### **Deckenspots in den Bädern, incl. Abgehängte Decke**

*(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.*

## IV. Innenausstattung

### IV.a. Bodenbeläge

	Abdichtung von Bodenflächen in den Nassräumen	Bodenfliesen 60,00 €/m <sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt.)	Fliesensockel	Eicheparkett 60,00 €/m <sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt.)	Holzsockelleisten	Bodenanstrich	Sockelanstrich
Diele		x	x				
Flur		x	x				
Bad	x	x	x				
Abstellraum		x	x				
Kochen		x	x				
Wohnen/Kochen				x	x		
Wohnen/Essen				x	x		
Schlafen				x	x		
Keller (UG)						x	x

*Auflistung für Räume gilt soweit diese in der jeweiligen Wohnung gemäß Kaufvertrag vorhanden sind.*

### **Bodenfliesen 60,00 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt.)**

Bodenbelag aus Bodenfliesen in gerader Verlegung mit Dünnbettkleber inkl. Grundierung auf vorhandenen Estrichfußboden sowie ausfugen mit Fugenmaterial.

Fliesensockel passend zur Bodenfliese falls lieferbar (oben gerundet und lasiert) in vor beschriebenen, gefliesten Bodenbereichen mit Ausnahme gefliester Wandbereiche in Bad und WC sowie im Bereich bodentiefer Fensterelemente.

(SW) Als Sonderwunsch können auch Dekore, Diagonalverlegung und farbige Fugen ausgeführt werden.

---

### **Abdichtung von Bodenflächen in den Nassräumen (Bäder)**

Der Boden erhält auf der kompletten Fläche eine Abdichtung mit einem Dichtsystem einschl. Ausbildung der Übergänge Boden/Wand mit Dichtbändern.

*Hinweis: Unsere gewählte Art der Abdichtung setzt die Ausführung einer Duschtrennung in Form einer Duschkabine voraus!*

---

### **Eicheparkett 60,00 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt.)**

Bodenbelag aus Eicheparkett parallel zu Raumlängswänden, vollflächig verklebt, Oberfläche versiegelt. Die Sockelleisten werden als Holzsockel im Design des Bodenbelags ausgeführt. Parkettabschlussschienen in Messing oder ALU-Natur.

Die Sockelleisten werden als Holzsockel im Design des Bodenbelags ausgeführt. Parkettabschlussschienen in Messing oder ALU-Natur.

(SW) Als Sonderwunsch können auch andere Oberflächen oder Bodenbeläge ausgeführt werden.

*Hinweis: Vor allem im Winter ist darauf zu achten, dass eine Mindestraumluftfeuchtigkeit von > 40 % vorhanden ist.*

---

### **Bodenanstrich**

Aufbringen eines Anstrichs im Raum Keller im Untergeschoss auf dem Estrich, inklusive Ausbilden eines ca. 10 cm hohen Sockels ebenfalls als Anstrich.

## IV.b. Wandbeläge

	Kalkzementputz	Kalkzementputz (Feuchträume)	Gipsputz	Wandanstrich mit Dispersionsfarbe	Rauhfaserpetete	Wandfliesen 60,- €/m <sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt)	Kantenschutzschienen aus Edelstahl
Diele			X		X		
Flur			X		X		
Bad		X			X	X	X
Abstellraum			X		X		
Kochen			X		X		
Wohnen/Kochen			X		X		
Wohnen/Essen			X		X		
Schlafen			X		X		
Keller (UG)	X			X			

Auflistung für Räume gilt soweit diese in der jeweiligen Wohnung gemäß Kaufvertrag vorhanden sind.

### Kalkzementputz

Kalkzementputz Qualitätsstufe 2 mit abgeriebener Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Anstriche.

### Kalkzementputz (Feuchträume)

Kalkzementputz in einlagiger Ausführung für häusliche Feuchträume als Untergrund für Fliesen zur späteren Fliesenverlegung im Dünnbettverfahren. Die Oberfläche wird zur Fliesenverklebung aufgeraut hergestellt.

## **Gipsputz Qualitätsstufe 2**

Maschinengipsputz Qualitätsstufe 2 mit geglätteter Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Tapete. Die Qualitätsstufe 2 erfüllt die üblichen Anforderungen an Wandflächen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann mit dieser Ausführung nicht erreicht werden.

Eckschutzschienen, Putzabschlussschienen und Dehnungs- und Bewegungsprofile werden, wo notwendig, fachgerecht angebracht.

---

*Hinweis:*

*Metallständerwände mit Gipskartonplattenverkleidung werden nicht verputzt.*

---

## **Raufasertapete**

Wände werden mit Raufasertapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die gefliesten Wandbereiche sind hiervon ausgenommen.

---

## **Wandanstrich mit Dispersionsfarbe**

Die Wände im Kellerraum werden weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Mauerwerksfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

*Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.*

---

## **Wandfliesen 60,00 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Verlegung und MwSt.)**

Die Bäder werden im Duschbereich raumhoch und an Wänden mit Sanitärobjekten ca. 1,50m hoch gefliest. Die Wandbereiche oberhalb der Fliesen werden im Zuge der Malerarbeiten mit Raufasertapete tapeziert.

*(SW) Als Sonderwunsch können auch Mosaikfliesen, großformatige Wandfliesen, Dekore, Bordüren, Diagonalverlegung und farbige Fugen ausgeführt werden.*

---

## **Kantenschutzschienen Edelstahl**

An allen Kanten werden Edelstahl-Schienen zum Schutz der Kanten und zur besseren Optik eingebaut. Stärke passend zu den Wandfliesen.

---

## **Wartungsfugen**

Bei allen gefliesten Flächen werden Dehnungs- und Bewegungsfugen sowie die Übergänge Wand/Wand und Boden/Wand als auch die Anschlüsse der Sanitäreinrichtungsgegenstände zu den Fliesenflächen elastisch verfugt. Fliesenanschlüsse an Fenstern und Türen werden ebenfalls elastisch verfugt.

*Hinweis:*

*Bei den Fugen handelt es sich um "Wartungsfugen", die vom Bauherr zu pflegen und bei Bedarf von ihm zu erneuern sind.*

#### **IV.c. Innenfensterbänke**

---

Innenfensterbänke aus Granit entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

In den Bädern und WC's können nach Wunsch die inneren Fensterbänke gefliest werden.

*Hinweis:  
Bodentiefe Fensterelemente ohne Innenfensterbänke.*

## IV.d. Deckenbeläge

	Deckenfugen verspachtelt				Raufasertepete							Deckenstrich mit Dispersionsfarbe		
Diele	x				x									
Flur	x				x									
Bad	x				x									
Abstellraum	x				x									
Kochen	x				x									
Wohnen/Kochen	x				x									
Wohnen/Essen	x				x									
Schlafen	x				x									
Keller (UG)												x		

Auflistung für Räume gilt soweit diese in der jeweiligen Wohnung gemäß Kaufvertrag vorhanden sind.

### Deckenfugen verspachtelt

Sämtliche aus Fertigteilplatten hergestellte Decken in Wohnräumen werden im Fugenbereich als tapezier- oder streichfähige Vorbehandlung gespachtelt.

## **Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe**

Die Decke im Kellerraum wird weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Deckenfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

*Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.*

---

## **Raufasertapete**

Decken werden mit Raufasertapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

## **IV.e. Wohnungseingangstür und Innentüren**

---

### **Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstür mit Schalldämmeinlage, Holz-Umfassungszarge, Schalex, Knopfgehäuse und Profilzylinder. Fabrikat: Jeld-Wen, Modell: Typ 48, Zarge und Türblatt mit Weißlack-Oberfläche. Weiterhin verfügt jede Wohnungseingangstür über einen Türspion sowie einen Gleitschienen-Obertürschließer und besitzen einen integrierten Sperrbügel und eine Fallensperre.

*(SW) Ein Elektrischer Obertürschließer ist als Sonderwunsch möglich und nicht im Kaufvertrag enthalten.*

---

### **Innentüren**

Türblatt (Türblattstärke ca. 40mm) mit Einlage aus Röhrenspanstegen mit beidseitigen Bandverstärkungen sowie Buntbarschloß und Holz-Umfassungszarge.

Fabrikat: Jeld-Wen, Modell: Optima  
Oberflächen : Weißlack  
Türbreiten gemäß Plänen, Türhöhe ca. 210 cm

### **Drückergarnituren**

Edelstahldrückergarnituren  
Fabrikat: HOPPE, Modell: Amsterdam  
Beschlüge: Rundform mit Rosetten

### **Badezimmerschloß**

Türen in Bäder und WC's erhalten ein Badezimmerschloß zur innenseitigen Verriegelung ohne Schlüssel in Edelstahl.  
Fabrikat: HOPPE, Modell: Amsterdam

Beschläge: Rundform mit Rosetten

## **IV.f. Estrich**

---

### **Schwimmender Estrich geeignet für Fußbodenheizung**

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in den Wohnungen geeignet für Fußbodenheizung.

---

### **Zementverbundestrich**

Im Raum Keller im Untergeschoss wird ein Zementverbundestrich eingebaut.

## V. Außengestaltung

### V.a. Fenster/Fensterbänke/Rollläden

---

#### **Kunststofffenster**

Fenster, Balkon- und Terrassentüren als hochwertige Kunststofffenster (außen weiß/ innen weiß) mit 3-fach Isolierverglasung und Pilzkopfverriegelung unten. Ausführung als Dreh- bzw. Drehkipfenster. Fabrikat nach Vorgabe der Verkäuferin.

Verglasung der WC's und Bäder mit satiniertem Glas.

Treppenhausfenster teilweise in Festverglasung.

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe.

---

#### **Griffoliven**

Fenster- und Fenstertür-Griffoliven entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

---

#### **Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen im Farbton der Fensterprofile.

---

#### **Rollläden**

Alle Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoff- rollladenpanzer, Aluminiumpanzer falls technisch notwendig.

Die Bedienung erfolgt über separaten Schalter am Fenster mit Auf-, Abfunktion.

Zusätzlich erhält ein Rollladen je Wohnung eine Handkurbel für eine von der Stromversorgung unabhängige manuelle Bedienung des Rollladens.

Fenster Treppenhaus ohne Rollläden.

## V.b. Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage

---

### **Haustüren aus Aluminium**

Haustüren im Erdgeschoss als Aluminiumtür (außen weiß / innen weiß). Rahmen- und Flügelprofile aus Aluminium. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, elektrischem Türöffner und Automatantriebssystem, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahlrücken.

---

### **Klingel- und Briefkastenanlage**

Zwei getrennte Klingel- und Briefkastenanlagen entweder als Einbau-Element oder als freistehende Anlage (nach Wahl der Verkäuferin). Integrierte Gegensprechanlage, mit Kamera. Klingeltasten, Fronteinwurfklappen (Entnahme vorne), Türen mit austauschbarem Zylinderschloss und Namensschildvorrichtung.

## V.c. Fassade

---

### **Wärmedämmverbundsystem**

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis, mit außenseitigem Strukturputz, gescheibt. (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

### **Schlosser**

Außengeländer, Balkongeländer und Fenstergitter/Französische Balkongitter als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt.

## VI. Aufzugsanlage

### **VI.a. Aufzugsanlage im Gebäude**

---

Es werden zwei Personenaufzüge mit Bedienpaneel inklusive Informationstableau, Etagenanzeige und Notruftaster, Notbeleuchtung und einer ca. 90 cm breiten Zugangstür über alle Etagen (Untergeschoss bis Dachgeschoss) eingebaut. Der nördliche Aufzug ist zum Transport von Fahrrädern geeignet.

Aufzug vorgerüstet mit Notrufschaltung.

Die Notrufaufschaltung muss von der Hausverwaltung separat beauftragt werden.  
Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## VII. Tiefgarage

### VII.a. Beschreibung Tiefgarage

---

Tiefgarageneinfahrt über Zufahrtsrampe mit Neigung.

Die Fahrbahnoberfläche der Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt, sowie die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden mit einer Beschichtung als Oberflächenschutz ausgeführt. Oberfläche mit dunkler Beschichtung im Bereich der Stellplätze und heller Beschichtung im Bereich der Fahrbahn.

Die Fahrbahnoberfläche und die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden ohne Gefälle ausgeführt.

*Hinweis: Unebenheiten innerhalb der zulässigen Maßtoleranzen sowie Pfützenbildung aus Tropf- und Schleppwasser bzw. Schmelzwasser im Winter stellen keinen Mangel dar. Stehendes Wasser in Pfützen ist manuell in die dafür unter anderem vorgesehenen Verdunstungsrinnen zu beseitigen.*

Elektrisch betriebenes Garagentor mit Stabgitterfüllung und Schlupftür sowie Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung/Handsender. Wand- und Deckenflächen in Stahlbeton und Dispersionsfarbanstrich (Lunker, Stoßfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar). Parkplätze nummeriert und bodenmarkiert.

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt gemäß der Elektrofachplanung der Verkäuferin.

Be- und Entlüftung erfolgt gemäß Lüftungskonzept mit natürlicher Be- und Entlüftung über Schächte und durch Anordnung von Lüftungsöffnungen mit Gitter (nach technischen Erfordernissen).

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke (Teilflächen, welche nicht mit dem Gebäudekörper überbaut sind) erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem.

## VIII. Außenanlagen

### VIII.a. Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung

---

#### **PKW-Abstellplätze**

Pflasterung der Stellplätze mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

---

#### **Gebäudezuwegungen**

Pflasterung der Gebäudezuwegungen mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

Die Treppenanlage des südlichen Gebäudezuganges vom Bachweg aus wird aus Betonfertigteilstufen inklusive einem beidseitigen verzinktem Stahlgeländer ausgeführt.

---

#### **Terrasse Gewerbeeinheit „Tagespflege „**

Die Terrasse erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Begegnungsfläche Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus „**

Die Begegnungsfläche erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Stützwände und sichtbar bleibende Außenwände Tiefgarage**

Stützwände aus Betonfertigteilen in Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.

Die sichtbar bleibenden Außenwände der Tiefgarage werden verputzt und erhalten einen Anstrich (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

#### **Beleuchtung**

Pollerleuchten entlang der Gebäude- und Terrassenzuwegungen. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.

## VIII.b.Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer

---

### **Begrünung und Pflanzarbeiten**

Die restliche Außenanlage wird gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin bzw. Baugenehmigung hergestellt und mit Rasen eingesät.

---

### **Kiesschutzstreifen**

Zwischen Gebäude und Grünstreifen, wird ein Kiesschutzstreifen, Breite ca. 50 cm, aus gewaschenem Kies 6/32, inkl. Wurzelschutzfolie angelegt. Die Einfassung erfolgt mit einem Tiefbordstein (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

---

### **Geländer**

Schutzgeländer als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt in einer Höhe von ca. 100cm zur Absturzsicherung von Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.