

BAUBESCHREIBUNG

**Wohnpark „Via Romana“, Bauabschnitt 1
Eigentumswohnanlage mit 18 Wohnungen,
18 TG-Stellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen
in Straubing, Baltische Straße (voraussichtlich Hausnr. 7)
Flurnummer: 3521/24
Grundstücksgröße: 1.362 m²**



ALLGEMEIN

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik und nach der EnEV 2016 in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen erstellt.

Gebäude

An der Baltischen Straße entstehen in 2 Bauabschnitten – jeder für sich eine Eigentümergemeinschaft – insgesamt ca. 30 Wohnungen. Im Bauabschnitt 1 werden auf vier Geschossen 18 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen verwirklicht. Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon oder eine Dachterrasse oder eine Terrasse mit privatem Gartenanteil. Für jede Wohnung sind Tiefgaragen- bzw. Außenstellplätze vorhanden.

Die Tiefgaragenzu- und abfahrt sowie der Kinderspielplatz wird von beiden Bauabschnitten gemeinsam genutzt. Die Instandhaltung, Instandsetzung sowie der Ersatz obliegt beiden Eigentümergemeinschaften entsprechend der Teilungserklärung gemeinsam.

Bauweise

- viergeschossige Massivbauweise aus hoch wärmedämmendem Mauerwerk mit ökologischer Perlitfüllung entsprechend der Wärmeberechnung
- Kellerbereich, Tiefgarage sowie deren Abfahrt in Stahlbetonkonstruktion
- lichte Raumhöhen der Wohnungen, abhängig vom Stockwerk, ca. 2,50 m bzw. ca. 2,60 m.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Erschließung von der bereits bestehenden Baltischen Straße her
- Anschluss der Sparten Wasser, Strom und Gas an das öffentliche Netz der Stadt Straubing
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Straubing
- Anschluss an das Netz der Telekom AG oder gleichwertig
- Anschluss an eine Breitbandkabelversorgung

ROHBAU

Gründung

- Bodenplatte, Streifen- und/oder Einzelfundamente gemäß geprüfter statischer Berechnung in Stahlbeton bzw. WU-Beton
- Grundleitungen aus KG-Rohren
- fachgerechter Wiedereinbau des Erdaushubs

Tiefgarage und Keller

- Stahlbeton gemäß geprüfter statischer Berechnung in WU-Beton gegen Erdfeuchtigkeit bzw. nicht drückendes Wasser

- Bitumendickbeschichtung bzw. Bitumenbahnen - sofern notwendig
- Betonwände im gesamten Keller- und TG-Bereich glatt geschalt (kein Sichtbeton)
- Decken weder gespachtelt noch verputzt
- Decken teilweise unterseitig gedämmt
- Tiefgaragenboden sowie die Auf-/Abfahrt in Beton mit Beschichtung nach anerkannten Regeln der Technik

Umfassungswände/ Fassade Wohngeschosse

- 36,5 cm Hochlochziegel mit ökologischer Perlitfüllung gem. EnEV 2016 und mindestschallschutztechnischen Erfordernissen nach DIN 4109
- zweilagiger mineralischer Außenputz, Oberfläche fein verrieben und gestrichen; Stärke gem. Herstellerangabe
- Sockelputz als Zementputz mit Abdichtung und Spritzschutz

Innenwände / Verputz

- Wohnungstrennwände aus 24 cm Verfüllziegel, schwerem Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß statischen und mindestschallschutztechnischen Erfordernissen nach DIN 4109
- tragende Zwischenwände aus 24 cm bzw. 17,5 cm Hochlochziegel nach statischen Erfordernissen
- nicht tragende Wände aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm Hochlochziegel oder im Einzelfall auch als Gipskartonständerwände
- in allen Wohngeschossen einlagiger Maschinenputz an den Wänden (Kalk-Gips-Putz)
- Bäder mit Kalk-Zement-Putz
- Kellerwände – soweit diese verputzt werden – mit Kalk-Zement-Putz
- Treppenhauswände verputzt
- Vorsatzschalen in Trockenbauweise gespachtelt und verfliest oder gestrichen

Geschosdecken und Treppenläufe

- Stahlbetondecken aus Ortbeton, Stahlbeton-Filigranelementdecken mit Aufbeton oder Fertigteilen gemäß statischer Berechnung
- unterseitig gespachtelt oder geputzt und gestrichen
- Ausbildung der obersten Geschosdecken als Flachdach mit Dampfbremse, Wärmedämmung im Gefälle und Abdichtung gem. Flachdachrichtlinie; oberste Schicht extensive Begrünung bzw. Terrassenflächen
- Treppenläufe und –podeste aus Fertigteilen bzw. Ortbeton, thermisch und schalltechnisch getrennt vom Gebäude, Untersichten in Sichtbeton, gepachtelt oder verputzt mit einlagigem Maschinenputz

Laubengänge

- Stahlbetonplatten (Ortbeton oder Fertigteil), thermisch getrennt
- Untersichten bei Bedarf verputzt oder gespachtelt und gestrichen
- Oberfläche in Feinsteinzeug, Betonpflaster oder Fliesen je auf geeignetem Unterbau

Kamin

- Vom Kellergeschoss bis über Dach einzügiger Fertigteilkamin für die zentrale Heizungsanlage

Aufzugsschacht / Aufzugsanlage

- Schacht in Stahlbeton (Ortbeton), thermisch und schalltechnisch entkoppelt vom Gebäude
- Aufzug über alle Geschosse, rollstuhlgerecht, Tragkraft ca. 630 kg / 8 Personen, Fabrikat Schindler oder gleichwertig
- Kabine mit Beleuchtung, Spiegel, Handlauf, Bodenbelag
- Aufzugsanlage mit allen zum Zeitpunkt der Abnahme erforderlichen Sicherungseinrichtungen entsprechend den gültigen Vorschriften und DIN-Normen

Erschließung der Gebäudeteile

- Tiefgarage und alle oberirdischen Nutzungseinheiten mittels offenem Treppenhaus sowie Aufzug, barrierefrei
- Stichflure zu den Wohnungen über offene Laubengänge

Balkone und Terrassen

- Balkone als Stahlbeton-Fertigteile oder Ortbeton mit Gefälle, von den Geschoßdecken thermisch getrennt, angeschlossen an die Entwässerung
- Balkone und Terrassen sind mit dem darüberliegenden Balkon/Dach überdacht bzw. teilüberdacht lt. Plan
- Teilüberdachung der Dachterrasse der WE 12 + 13 mit einer Markise gegen Aufpreis möglich
- Teilüberdachung der Dachterrasse WE 17 als Weiterführung des Hauptdaches; Untersicht bei Bedarf verputzt oder gespachtelt und gestrichen

Spenglerarbeiten

- sämtliche Spenglerarbeiten, Dachrinnen, Fallrohre, Kantbleche und Blechdeckungen in Titanzink

AUSBAU

Estrich

- in allen Wohnräumen schwimmender Zementestrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und/oder Trittschalldämmung gem. DIN –ausgenommen Hauswirtschafts-, Abstellräumen und dergleichen- hier ohne Fußbodenheizung

Fliesen, Naturstein, keramische Platten

- Windfang, ggf. Flur, ggf. Küchenbereich, Hauswirtschafts-, Abstellraum und dergleichen, Bad und WCs mit keramischen Bodenfliesen, Materialpreis ca. 30,00 €/m².
- Wände der Bäder und WC's teilgefließt mit keramischen Wandfliesen, Materialpreis ca. 30,00 €/m²
- Bereich Waschbecken und WC's Verfliesung in Höhe der Vormauerung; Bereich der Dusche und Badewanne raumhoch bzw. ca. 225 cm je nach Erfordernis
- Treppenläufe (Tritt- und Setzstufen) sowie Treppenpodeste mit Feinsteinzeug, keramischen Bodenfliesen oder Sichtbeton
- Fliesensockelleisten, passend zum Bodenbelag
- Fliesenverlegung nur parallel zu den Raumkanten
- Dehnfugen als Wartungsfugen aus Silikon bei größeren Räumen zum Teil erforderlich

Parkett

- Wohn- und Esszimmer, ggf. Küchenbereich, Schlaf- und Kinderzimmer mit Parkettböden nach Mustervorlage

- Sockelleisten aus Holz, passend zum Bodenbelag
- Preis für Material und Verlegung ca. 65,00 €/m²
- Dehnfugen als Wartungsfugen aus Silikon bei größeren Räumen zum Teil erforderlich

Terrassen / Dachterrassen / //Balkone

- Gartenterrassen mit Unterbau aus Frostschutzkies, Belag aus Betonpflaster /-platten (Größe ca. 40 cm x 40 cm), auf Splitbett
- Dachterrassen mit Betonpflaster / -platten (Größe ca. 40 cm x 40 cm) auf Splitbett oder Stelzlager
- Balkone mit Bodenbelag aus Holzdielen (Lärche oder gleichwertig) auf Unterkonstruktion

Fenster / Fenstertüren

- in allen Wohnräumen in Kunststoff, Farbe grau auf die Fassade abgestimmt, Markenbeschläge
- soweit keine Festverglasung vorgesehen, erhalten alle Fenster und Fenstertüren Dreh-Kipp-Beschläge bzw. Dreh-Beschläge
- alle Wohnraumfenster mit 3-fach Verglasung gem. Energiebedarfsberechnung
- Kellerfenster, weiß, Kunststoff, Fabrikat MEA oder gleichwertig mit vorgesetzten Betonlichtschächten

Fensterbänke

- innen Werzalit oder gleichwertig, weiß oder grau
- im Bad bei Wandfliesen hier mit keramischen Platten
- Aussen Aluminiumfensterbänke

Rollos / Raffstores

- Rollos bzw. Raffstores mit Kunststoff- oder Aluminiumpanzer wenn notwendig, Lüftungsschlitze (Rollos), grau bzw. auf das Farbkonzept abgestimmt, Aufsatzrollkästen, dezentraler elektrischer Antrieb
- Wohnungen 17 und 18 an der West-, Süd- und Ostseite Raffstores; Fenster nach Norden ohne Raffstores bzw. Rollos
- Wohnungen 12 und 13 an der Westseite Raffstores; Fenster nach Süden und Osten mit Rollo
- alle weiteren Wohnungen mit Rollos, ausgenommen hiervon sämtliche Fenster zu den Laubengängen

Hauseingangstüren

- Metall-Glas-Element bzw. Metall-Element; Beschichtung und Farbe nach Fassadenkonzept
- Schließzylinder passend zur Schließanlage

Wohnungseingangstüren

- wärmegeämmtes Holzelement, Farbe passend zur Fassade
- Dreifachverriegelung, Türspion, Klingeldrucker außen
- Schließzylinder passend zur Schließanlage

Zimmertüren

- Röhrenspantürblätter, Zarge und Türblatt mit Holzoberfläche oder weiß lackiert
- Flur- bzw. Windfangtüren zum Teil als Holz-Glas- oder Ganzglas-Element, zum Teil raumhoch
- Innentüren mit Zimmereinsteckschloss und Buntbart-Schlüssel, Bad- und WC-Türen mit Badschloss
- Türen mit formschönen Drückergarnituren, Ausführung in Edelstahl, Materialpreis ca. € 30,00/ Stück

Malerarbeiten

- Innenwände und Decken in den Wohnungen mit matten, weißen Farbanstrich auf lösemittelfreier Basis

- Fassade mit matten, hellen, wetterbeständigen und wasserabweisenden Fassadenanstrich, zweifach

Metallbau

- Unterkonstruktion der Geländer von Balkonen und Dachterrassen in verzinktem Metall
- Geländerfüllung aus engmaschigem Metall, Sichtschutzplatten mit ggf. Perforierung oder transluzente Glasplatten
- geringe Abstände zwischen Unterkonstruktion und Geländerfüllung durch Befestigungsglaschen
- Treppengeländer aus verzinkter Metallkonstruktion mit Elementen aus Sichtschutzplatten, engmaschigem Metall oder Glas, auch im erdgeschossigen Eingangs- und teils im Laubengangbereich
- Abtrennung zwischen den Dachterrassen der Wohnungen 12 / 13 sowie 17 / 18 entsprechend Ausführung der Balkongeländer

Briefkastenanlage / Schließanlage

- je Wohnung ein DIN-Briefkasten für A4, Fa. Renz oder gleichwertig, als freistehendes oder wandhängiges Element, Außen oder im Treppenhaus montiert
- zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte, ausgenommen private Kellerabteile, je Wohnung drei Schlüsseln

Kellerräume

- alle Böden mit schwimmendem Estrich auf Dämmung gem. Energiebedarfsberechnung mit grauer Farbbeschichtung und Streichsockelleisten, Fugen mit Acryl gefüllt
- ausgenommen Schleuse ohne Dämmung und mit Gefällestrich zum Höhenausgleich, Anstrich wie vorgenannt
- ausgenommen Treppenflur anstelle des Anstriches mit zum Treppenhaus passenden Bodenbelag
- Kellerabteile mit Trennwänden aus Metall mit Türe mit Vorrichtung für Vorhängeschloss, ohne Schloss
- Kellerräume mit kunststoffbeschichteten Holztüren - soweit brandschutzrechtlich zulässig- oder Metalltüren
- Türen zum Treppenhaus, zur Tiefgarage, zum Keller und zu den Technikräumen gemäß Brandschutzkonzept

ELEKTROINSTALLATION, SPRECHANLAGE, RAUCHWARNMELDER

Allgemeine Elektroinstallation

- Installation ab Panzersicherung gem. den VDE- und EVU-Vorschriften
- gemeinschaftlicher Aufputz-Zählerschrank im Kellergeschoss (Technikraum)
- gemeinschaftliche Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und notwendigen Sicherungen und Automaten
- ungeeichte gemeinschaftliche Zwischenzähler für Heizungs- und Aufzugsstrom sowie den Verbrauch der TG-Abfahrt/-Tor (keine Stadtwerke-Zähler) zur korrekten Kostenzuordnung dieser Verbraucher
- je Wohnung Verteilerkasten lt. Plan, eingemauert, mit notwendigen Sicherungen je Stromkreis und FI-Schutzschalter
- Verlegung der Elektroleitungen in den Wohngeschossen unter Putz
- Verlegung in den Kellerräumen und der Tiefgarage zum Teil auf Putz und in Kabelbahnen
- Elektroleitungen in den Betondecken im Schutzrohr
- Stegleitungen nur bei unbedingtem Bedarf

- Schalter- und Steckdosenabdeckungen in allen Wohnräumen mit modernem Programm der Fa. BUSCH-JAEGER oder gleichwertig
- Kellerräume und Tiefgaragenbereiche –sofern Unterputzdosen- mit Schaltern und Steckdosenabdeckungen vom gleichen Hersteller oder gleichwertig, Schalterprogramm wird angepasst
- Kellerräume und Tiefgaragenbereiche zum Teil mit Aufputzschaltern und –dosen
- Einbauplätze für Steckdosen, Schalter und Lampenauslässe (mit Leuchtenanschlussklemme, jedoch ohne Leuchtkörper und Leuchtmittel) können vom Käufer – sofern technisch möglich und rechtzeitig bekannt gegeben- frei gewählt werden, ausgenommen Wohnungstrennwände, ohne Angaben erfolgt Installation nach Plan

Ausstattung mit Schaltern, Dosen und Lichtauslässen

- in allen Wohnräumen angemessene und ausreichende Anzahl von Schaltern, Dosen und Lichtauslässen, wobei das Wirtschaftlichkeitsprinzip zu beachten ist (ca. eine Dose je angefangene 3 m² Wohnfläche)
- wo notwendig und sinnvoll Kreuzschalter
- jede Terrasse, jeder Balkon sowie jede Dachterrasse mit Lampenauslass und einer formschönen Leuchte, von der Wohnung aus zu aktivieren, weiterhin je eine abschaltbare Steckdose
- auf Wunsch und gegen Aufpreis Installation in Schlafräumen in Form eines biologischen Netzfreischaltautomaten
- je Wohnung je ein Anschluss für Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler und E-Herd je mit eigener Absicherung

Telefon- und TV-Anschlüsse

- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils ein Telefonanschluss nach Vorgabe des Käufers, sofern rechtzeitig bekannt geben, Leitungen innerhalb der Wohnung durchgeschleift
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils ein TV-Anschluss nach Vorgabe des Käufers, sofern rechtzeitig bekannt geben, Leitungen innerhalb der Wohnung durchgeschleift; TV-Leitungen sternförmig vom Kellereinspeisepunkt je einmal in die Wohnungen verteilt
- gemeinschaftliche Verteilungsanlage für TV im Keller
- erstmalige Anschlusskosten an das Netz der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG, R-Com oder gleichwertig übernimmt der Bauträger
- Signallieferungsvertrag auf Wunsch der werdenden Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft in Form eines Einzel- oder Sammelvertrages auf deren Kosten

Kellerräume und Tiefgarage

- private Kellerräume je ein Lampenauslass sowie eine Steckdose mit Anschluss an den wohnungseigenen Stromzähler
- Tiefgaragenstellplätze je eine abschalt- oder absperrbare Standard-Steckdose mit Anschluss an den wohnungseigenen Stromzähler
- Tiefgarage und Abfahrt mit ausreichender Zahl an Beleuchtungskörper, Bewegungsmelder
- sofern erforderlich, Notbeleuchtungen mit akkugepufferten Lampen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben

Gemeinschaftliche Räume, Flure, Treppenhaus, Außenanlage

- Treppenhaus und Laubengänge mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen mit formschönen Leuchten, mittels Schalter oder Bewegungsmelder bedienbar

- Gemeinschaftliche Kellerräume und -fluren mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen mit LED-Röhren oder Schiffsarmaturen, mittels Bewegungsmelder oder Schalter bedienbar
- Zugangs- und Nebengebäudebereiche sowie die Außenanlage mit Außenleuchten (z. B. Pollerleuchten), bei Bedarf mit Bewegungsmelder, Dämmerungs- und / oder Zeitschaltung

Video-Sprechanlage

- Siedle, Ritto oder gleichwertig mit s/w Bildschirm und Gegensprechfunktion in jeder Wohnung lt. Plan
- Klingeltabelleau beim Hauptzugang zum Treppenhaus an geeigneter Stelle oder in der Briefkastenanlage
- Türöffner beim Hauptzugang

Potentialausgleich Sanitärinstallation

- Anschluss sämtlicher Bade- und Duschwannen an den Hauptpotentialausgleich des Fundamenterders, soweit technisch notwendig

Rauchwarnmelder

- Mindestausstattung mit qualitativ hochwertigen Rauchwarnmeldern gemäß der Bayerischen Bauordnung bzw. den gesetzlichen Vorgaben (gemietet und gewartet)

SANITÄRANLAGE

Sanitärinstallation, allgemein

- nach DIN, ab Hauptwasserzähler mit RückspülfILTER, Druckminderer wenn erforderlich
- Wasserleitungen in Edelstahl, Anschlüsse der einzelnen Sanitäreinrichtungen zum Teil im ummantelten Kunststoffrohr oder Alu-Verbundrohr
- Warmwasserleitungen nach EnEV und Kaltwasserleitungen bei Bedarf gegen Schwitzwasser isoliert
- Entwässerungsleitungen als isolierte Abwasserrohrleitungen in Gusseisen (SML) oder schalldämmten Kunststoffrohr
- Anbindeleitungen an das Entwässerungssystem sowie die Entlüftungen über Dach als HT-Rohre
- Sämtliche Sanitärleitungen in den Wohnbereichen unter Putz, ausgenommen Installationen an Wohnungstrenn- oder Außenwänden sowie 11,5er Innenwänden
- Kellergeschoss Installation auf Putz
- Jede Wohnung mit Absperrmöglichkeiten für die Wasserleitungen
- Erdgeschoss- und Dachterrassenwohnungen mit frostsicheren, selbstentwässernden Gartenwasserleitungen, im Erdgeschoss absperrbar
- eine gemeinschaftliche Gartenwasserleitung, absperrbar, frostsicher, selbstentwässernd an geeigneter Stelle
- zur Erfassung des Wasserverbrauches je Wohnung Unterputzteile –auch im Unterputz-Kasten- zur Aufnahme von später anzumietenden Zählern

Sanitärausstattung, allgemein

- moderne weiße Einrichtungsgegenstände (Porzellan der Firma Ideal Standard oder gleichwertig) und formschöne moderne verchromte Accessoires und Einhebelarmaturen, Unterputz bei Dusche und Wanne
- in den Plänen zum Teil dargestellte Sonderformwannen sind als Sonderleistungen gegen Aufpreis möglich
- Kalt- und Warmwasserzapfstellen sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände entsprechend Plan

Sanitärausstattung

- Technikraum (Gemeinschaftseigentum) Kunststoff- oder Blechwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserleitung (Aufputz), Sifon, Abfluss
- Waschmaschinen je Wohnung ein Waschmaschinenanschluss mit Zu- und Ablaufanschluss
- Küchen Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle sowie Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine, Anschluss an Abwassersystem
- Gäste-WC (sofern vorhanden) modernes Porzellanwaschbecken, ca. 45 cm - 50 cm breit, mit Warm- und Kaltwasserzuleitung, Sifon, rechteckigem Kristallspiegel, Handtuchhalterring wandhängiges Tiefspülklosett mit Klositz, Deckel und Papierrollenhalter, Markenunterputzspülkasten (Geberit oder gleichwertig) mit weißer Revisionsplatte und 2-Mengenauflösung
- Bäder modernes Porzellanwaschbecken, ca. 60 cm - 65 cm breit, mit Warm- und Kaltwasserzuleitung, Sifon, rechteckigem Kristallspiegel, ein zweiarmiger Handtuchhalter wandhängiges Tiefspülklosett mit Klositz, Deckel und Papierrollenhalter, Markenunterputzspülkasten (Geberit oder gleichwertig) mit weißer Revisionsplatte und 2-Mengenauflösung Körperform-Einbaubadewanne (wenn im Plan dargestellt) aus emailliertem Stahlblech (ca. 170 cm x 75 cm) mit wärmeisolierendem Styroporwannenträger, Ablaufgarnitur und Sifon, Unterputz-Einhebel Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrausegarnitur (Brauseschlauch, Handbrause und Halterung) Einbaubrausewanne (wenn im Plan dargestellt) aus Acryl (ca. 90 cm x 90 cm) mit wärmeisolierendem Styroporwannenträger (wenn möglich bodeneben), Ablaufgarnitur und Sifon, Unterputz-Einhebel-Brausearmatur mit Handbrausegarnitur (Brauseschlauch, Handbrause und Wandstange)

Heizungsanlage, Heizsystem, Warmwasserinstallation

Heizungsanlage, Installation allgemein

- Gas-Brennwert Zentralheizung (Buderus oder gleichwertig) im Kellergeschoss gemäß Wärmebedarfsberechnung
- Solaranlage auf dem Hauptdach gemäß EnEV
- Pro Wohnung ein Heizungs- und Wasserverteilkasten (Wohnungsstation) mit Möglichkeit der Absperrung jedes einzelnen Heizkreislaufes in der Wohnung, Standort gem. Plan
- moderne Regelung der Heizung individuell in jeder Wohnung durch Wohnungsstation (eigene Zeitsteuerung, Nachtabsenkungsprogramme, etc.)
- energieeffiziente elektronische Umwälzpumpen, welche sich selbstständig der tatsächlichen Wärmeabnahme anpassen
- Verrohrung mit Isolierung gem. Vorschrift im Heizhaus, den Steigsträngen und den Verteileranbindungen als Stahlrohre
- Zur Erfassung des Heizungsverbrauches je Wohnung entsprechend geeignete Einbauteile zur Aufnahme von später anzumietenden Zählern (Wärmemengenzähler)

Heizsystem

- in allen Wohnräumen (ausgenommen Abstell-, Hauswirtschaftsräume, Speisekammern oder dergleichen sofern vorhanden) Fußbodenheizung

- Rohrabstände auf energieeffiziente Vorlauftemperatur optimiert, Rohre im Estrich verlegt
- Hauptbäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper (Fabrikat KERMI oder gleichwertig) mit einer schnell reagierenden elektrischen Heizpatrone oder direktem Anschluss an die Wohnungsstation
- Wärmebedarfsermittlung und Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper nach DIN
- Isolierung aller Heizungsleitungen nach DIN
- Räume mit Fußbodenheizung mit mechanischen Raumthermostaten und Stellmotoren zu regeln

Warmwasserbereitung

- je Wohnung ausreichend dimensionierte Wohnungsstation für Brauchwasser mit Plattenwärmetauscher im Verteilerkasten
- zur Erfassung des Wasserverbrauchs je Wohnung entsprechend geeignete Einbauteile zur Aufnahme von später anzumietenden Zählern

Lüftung/Lüftungsanlagen

Lüftungsanlage (Wohnungen)

- je Wohnung eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Bäder mit Fenstern erhalten einen Innenraumlüfter mit Feuchtesteuerung ohne Wärmerückgewinnung
- innenliegende Küchen, Bäder und/oder WC's mit mechanischer Entlüftung
- innenliegende Abstellräume etc. ohne mechanische Be- und Entlüftung, Luftaustausch ggf. über Lüftungsgitter in den Türen
- Geräte der Firma SE Ventilatoren, Helios, Kermi oder gleichwertig mit zentraler Steuerung, Abstimmung der einzelnen Lüfter zueinander
- Frischluftzufuhr und Abluft über Außenwände
- Lüftungsanlage pro Wohnung projektiert, Änderungen der Zu- und/oder Abluftöffnungen bleiben daher dem Bauträger vorbehalten
- Dunstabzüge der Küchen sind nur im Umluftbetrieb möglich

Gemeinschaftliche Kellerräume

- mechanische Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung zur Querlüftung je Kellerbereich
- Steuerung über Zeitschaltuhr und/oder Hygrostaten
- Luftzu- und -abführung über Durchführungen in den Außenwänden oder in den Kellerfenstern über Lichtschächte

Tiefgarage

- Be- und Entlüftung möglichst über ausreichend dimensionierte Lüftungsöffnungen (Tor, Schächte lt. Plan)
- exakte Ausführung der Be- und Entlüftungsart behält sich der Bauträger daher vor

TIEFGARAGE, STELLPLÄTZE, AUSSENANLAGEN

Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze

- Tiefgarage mit 18 Pkw-Stellplätzen
- Tiefgaragentor als Sektional- bzw. Schwingtor mit Schlupftüre, Funksender (je Tiefgaragenstellplatz ein Stück), mit gesetzlich notwendigen Sicherheitseinrichtungen zum Zeitpunkt des Einbaues

- Tiefgaragenabfahrt gemeinsam mit dem südlichen zweiten Bauabschnitt mit Kostenteilung gem. Teilungserklärung
- sechs nicht überdachte oberirdische Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag, Rasenfugensteine auf Frostschutzunterbau und Splittbett

Zuwegung, Hauseinfassung und Freiflächen

- befestigte Fußwege zu den Hauseingängen aus Betonpflastersteinen auf Frostschutzunterbau und Splittbett
- unbefestigte Freiflächen als Rasenflächen, Bepflanzung gem. behördlicher Vorgaben bzw. Kiesflächen
- Hauseinfassung aus Betonrandplatten mit Kiesfüllung
- keine Einzäunung / Einfriedung des Grundstückes bzw. der Gartenanteile der Wohnungen
- an der Westgrenze sowie zwischen den Gartenanteilen der Wohnungen Abgrenzung durch Bepflanzung
- Abgrenzung durch Bepflanzung jeweils zwischen den Dachterrassen
- auf dem Grundstück des südlichen, zweiten Bauabschnitts – nach dessen Fertigstellung – ein gemeinsamer Spielplatz für die Bauabschnitte 1 und 2
- Kosten des Spielplatzes Instandhaltung, Instandsetzung sowie Ersatz werden auf beide Bauabschnitte gem. Teilungserklärung umgelegt

Müllplatz

- Einhausung in Stahlbeton- oder ähnlicher Konstruktion (z. B. L-Steine), ca. Höhe wie Mülltonnen, Stellflächen für Mülltonnen gepflastert
- Überdachung erfolgt nicht
- Abfallbehälter schafft die werdende Eigentümergemeinschaft nach Bedarf an

MIET- UND WARTUNGSVERTRÄGE, SOWEIT TECHNISCH NOTWENDIG. INSBESONDERE FÜR:

Verträge über Rauchwarnmelder

Um der gesetzlich vorgeschriebenen Protokollierung und der jährlichen Sicht- und Funktionskontrolle gerecht werden zu können, werden von einer entsprechenden Fachfirma qualitativ hochwertige Rauchmelder angemietet und zugleich ein entsprechender Wartungsvertrag abgeschlossen. Dieser gewährleistet die ständige Funktionsbereitschaft dieser Sicherheitseinrichtung.

Die werdenden Eigentümer stimmen bereits heute dem Abschluss eines derartigen Vertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren durch den Bauträger oder den bestellten Hausverwalter zu. Die für diese Verträge entstehenden Kosten sind durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Verträge über Verbrauchserfassungsgeräte

- Zur Erfassung des Warm- und Kaltwasser- sowie des Heizkostenverbrauches werden je Wohnung in die dafür vorgesehenen Unterputz- bzw. Einbauteile Wasser- bzw. Wärmemengenzähler in Funkausführung eingebaut. Diese werden von einer Wärmemessdienstfirma (z. B. ISTA, TECHEM oder gleichwertig) über einen 5- bzw. 10jährigen Mietvertrag angemietet. Des weiteren ist ein Dienstleistungsvertrag mit einer Wärmemessdienstfirma über die zu erstellende Abrechnung der erfassten Verbrauchskosten abzuschließen.

Die werdenden Eigentümer erteilen bereits heute ihre Zustimmung zum Abschluss dieser Miet- und Dienstleis-

tungsverträge für diese Geräte durch den Bauträger oder den bestellten Hausverwalter. Die für diese Verträge entstehenden Kosten sind durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Vertrag über Aufzugswartung und Notruf

- Der Abschluss eines Wartungsvertrages mit Einschluss eines Notrufes zu einer ständig besetzten Ansprechstelle ist gesetzlich geregelt und ab Inbetriebnahme des Aufzuges Sache der werdenden Eigentümergemeinschaft. Weiterhin ist zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung zwingend ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Die werdenden Eigentümer erteilen bereits heute Ihre Zustimmung zum Abschluss eines derartigen Vertrages (auch Vollwartung) mit einer Laufzeit von 10 Jahren durch den Bauträger oder den bestellten Hausverwalter.

Die für diesen Vertrag entstehenden Kosten sind durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Vertrag über Wartung der Bodenbeschichtung in der Tiefgarage bzw. der Abfahrt

- Der Abschluss eines Wartungsvertrages mit entsprechender Begehung/Kontrolle gem. DIN-Vorschriften ist zwingend vorgeschrieben. Er dient zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung.

Die werdenden Eigentümer erteilen bereits heute Ihre Zustimmung zum Abschluss eines derartigen Vertrages durch den Bauträger oder den bestellten Hausverwalter. Die für diesen Vertrag entstehenden Kosten sind durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

HINWEISE ZUR BAUBESCHREIBUNG

- Tragende Teile sind nach statischer Berechnung und statischer Prüfung bemessen. Kleine und statisch unbedenkliche Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen beseitigt werden können, begründen keinen Mängelanspruch. Gleiches gilt für Wartungsfugen (Silikon und Acryl), insbesondere im Bereich der Duschen und Badewannen sowie bei den Fliesen.
- Alle aufgeführten Material- und Lohnkostenpreise sind Bruttopreise einschließlich der gesetzlichen MWSt.
- Alle durch die Baumaßnahme bedingten Erschließungskosten, sowie Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.
- Änderungen infolge behördlicher Auflagen und Festsetzungen oder technischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten, ebenso technisch bzw. wirtschaftlich zweckmäßige Änderungen der Konstruktion und Ausstattung, sowie der Austausch von Materialien, soweit objektiv keine Qualitätsminderung damit verbunden ist.
- Die Gestaltung der Fassade und der Außenanlagen, der Außenanlagendetails sowie die Farbgebung, erfolgt in architektonischer Abstimmung nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien mit dem Ziel der gestalterischen Optimierung der Wohnanlage. Sonderwünsche können hierbei also nicht berücksichtigt werden.
- Bei evtl. Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.
- Sonder- und Änderungswünsche können bei rechtzeitiger Bekanntgabe und Festlegung eventuell berücksichtigt werden. Die Zusatzkosten sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung zzgl. vorher festgelegter Mehrkosten für Umplanung und Organisationsaufwand abgerechnet.
- Die dargestellte Möblierung / Inneneinrichtung der Wohneinheiten (ausgenommen die Sanitäreinrichtungsgegenstände gem. Baubeschreibung) stellt nur einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar und ist nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Sie ist keine Leistung des Bauträgers.
- Alle Preise und Maße sind „ca.-Angaben“. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich. Eine Kaufpreisanpassung auf Grund Abweichungen ist ausgeschlossen.
- Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil auch wenn diese von der hier vorliegenden Baubeschreibung abweichen sollte.
- Alle bewegten Teile sind zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung in regelmäßigen Abständen lt. Herstellervorgabe zu warten. Gleiches gilt auch für bewitterte Anstriche.
- Um einen regelmäßigen Mindestluftaustausch zu gewährleisten wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Auf Grund der hohen Luftdichtigkeit des Gebäudes ist jedoch trotzdem zusätzlich auf eine ausreichende Belüftung (mehrmaliges tägliches Stoßlüften, Querlüften, Erstellung eines Lüftungsplanes) zu achten. Ebenso ist eine ausreichende Beheizung der Räume sicher zu stellen. Evtl. Schimmelbildung liegt in den meisten Fällen hierin begründet.
- Arbeiten in Eigenregie und sich evtl. daraus ergebende Folgen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen

Straubing, 01.08.2017