

BAUBESCHREIBUNG

Stand 26.09.2019

**„Wohnen am Adelberg“ in Rheinfelden
Neubau von 1 Mehrfamilienhaus mit
erdgeschossiger Garage in der
Rheinbrückstraße 3****1. Allgemeines****1.1 Projekt**

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtet in 79618 Rheinfelden, Rheinbrückstraße 3 ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen

1.2 Aufteilung (11 WE)

3x 2.0- Zimmer- Wohnung (C 1.1; 3.2; 3.3) mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse.

4x 3.0- Zimmer- Wohnungen (C 1.2; 2.3; 4.1; 4.2) mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse.

4x 4.0-Zimmer- Wohnung (C 1.3; 2.1; 2.2; 3.1) mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse.

1.3 Barrierefreiheit

Ein Aufzug verbindet die Erdgeschossenebene mit den Wohngeschossen, alle Wohnungen können durchgängig stufenlos erreicht werden. Die Wohnungen C 4.1 und C 4.2 im 4.OG werden barrierefrei nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) §35-1 hergestellt.

1.4 Parkierung

In der erdgeschossigen Garage stehen 10 Stellplätze und im Außenbereich 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Stellplätze in der Garage verfügen über je eine abschließbare Steckdose (230 Volt).

1.5 Nebenräume

In der Erdgeschossenebene ist der Haus-technikraum untergebracht.

Für die Hausgemeinschaft stehen Abstellflächen für Kinderwagen/ Gehhilfen, Wertstoffbehälter sowie Fahrradabstellräume/-flächen zur Verfügung.

1.6 Außenbereich

Im Außenbereich sind neben einer privaten Gartenfläche der 2.Obergeschosswohnung

C2.3(Sondernutzungsrecht)

gemeinschaftliche Außen-/Grünflächen sowie falls erforderlich ein Kinderspielplatz für die Hausgemeinschaft vorgesehen.

1.7 Allgemeine Bauausführung

Das Bauwerk wird errichtet nach den anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen und Richtlinien zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags. Spätere Änderungen dieser Regeln sind nur zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags zuverlässig vorhersehbar waren.

Die Ausführung erfolgt zudem gemäß den Auflagen der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der LBO für Baden-Württemberg.

2. Erschließung**2.1 Öffentliche Erschließung**

Das Baugrundstück wird durch die Stadt Rheinfelden bzw. durch die zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen.

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Bildung des Baugrundstückes stehen, sind im Leistungsumfang enthalten.

2.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Im Leistungsumfang ebenfalls enthalten ist der Telefon-, Internet-, TV- und Radioanschluss. Die Anschluss- bzw. Bereitstellungsgebühren und die fortlaufenden Nutzungsentgelte vom Netzbetreiber, für diese Medien sind vom Erwerber zu tragen.

3. Planungsleistungen

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten, wie z. B. Bebauungsplan, Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Wohnungsübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/ Sanitär-/ Lüftungs-/ Elektroinstallation und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten.

4. Wärme- und Schallschutz

Wärmeschutz- und Energieeinsparmaßnahmen nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014, Stand 01.01.2016), gemäß DIN 4108 und den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) von 2015.

Schallschutz zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen oder zu Treppenhäusern nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“. Ein darüberhinausgehender Schallschutz wird nicht zugesichert.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohnung sind nicht vereinbart.

5. Bauwerk

5.1 Lichte Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen in den ausgebauten Wohnungen betragen ca. 2,50 m, im Dachgeschoss ca. 2,65 m (4.OG) und damit über den Forderungen der Landesbauordnung.

Einschränkungen der vorgenannten Höhen im Bereich von Installationen, abgehängten Decken usw. sind aus technischen Gründen möglich.

5.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und der Leitungsgräben, Abtransport und Beseitigung von überschüssigen Bodenmassen, evtl. erforderliche Verbaukonstruktionen und Wasserhaltung während der Bauzeit, Wiederverfüllen/Verdichten von Arbeitsräumen in der Baugrube und der Leitungsgräben.

5.3 Gründung

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten.

Erdung gemäß den Vorgaben der Fachplaner und nach den VDE- Vorschriften.

5.4 Entwässerung

Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff an die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften.

Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Revisionschächte, Rückstauklappen, Hebeanlagen, Versickerungsanlagen, Drainagen, etc. soweit technisch erforderlich.

5.5 Erdberührte Bauteile

Erdberührte Bauteile werden nach Erfordernis gemäß den geologischen Verhältnissen abgedichtet. oder als wasserundurchlässige Betonkonstruktion (WU Konstruktion) ausgeführt.

5.6 Erdgeschoss

Tragende Bauteile nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, geschalt und/oder aus Mauerwerk.

Der Boden der Garage inklusive der Zufahrtsrampe, werden gemäß Festlegung BPD mit einem Betonverbundpflaster im Gefälle infolge des Geländeverlaufs hergestellt. Eine Entwässerung der Garage ist nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich des Tores wird eine Rinne mit Rostabdeckung vorgesehen.

Der Fahrradabstell-, Wertstoffraum wird mit einer Betonbodenplatte hergestellt (Chloridschutz nach Angabe Fachplaner).

Im Erdgeschoss werden die Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar an Decken und Wänden oder im Erdreich geführt. Im Zugangsbereich einschl. Treppenhaus soweit vorhanden nicht sichtbar bzw. verkleidet.

Im gesamten Erdgeschoss einschließlich der Garage und sonstiger Nebenräume können notwendige Dämmungen sichtbar an Wände, Decken und Stützen angebracht werden.

Licht- und Lüftungsschächte soweit erforderlich in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile mit feuerverzinkter und abhebesicherer Gitterrostabdeckung.

Nicht tragende Innenwände im Erdgeschoss aus Mauerwerk, oder als Gipskartonmetallständerwände.

5.7 Tragkonstruktion

Tragende Wände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, Decken und Unterzüge in Stahlbeton, Stützen in Stahl oder Stahlbeton.

5.8 Treppenhäuser und Eingänge

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen gespachtelt (soweit erforderlich) und hell gestrichen.

Beläge in den Treppenhäusern und Aufzugskabinen sowie in den Schleusen nach Festlegung BPD als Naturstein, Kunststein oder Feinsteinzeug.

Treppenhauswände mit einer Oberfläche aus hellem Reibe- oder Streichputz.

Hauseingangstürelemente als Aluminium-/Glaskonstruktion, Griffstangen in Edelstahl.

Fensterelemente in den Treppenhäusern mit Kunststofffensterrahmen. Verglasung der Fensterelemente gemäß bauphysikalischen Anforderungen, Farbkonzept nach Festlegung BPD.

Lichtkuppeln gemäß Planeintrag im Dachgeschoss der Treppenhäuser aus mattiertem Acrylglas, elektrisch oder manuell offenbar, als RWA und/oder als Dachausstieg.

5.9 Dachterrassen/Balkone/Loggien

Balkonplatten aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, sichtbare Betonoberflächen (Untersichten, Stirnflächen) gespachtelt (soweit erforderlich) und gestrichen, Farbkonzept nach Festlegung BPD.

Massive Brüstungen mit verputzter/verspachtelter Oberfläche.

Abdeckung von massiven Brüstungsbereichen nach Festlegung BPD.

Beläge aus Betonplatten mit Natursteinvorsatz, verlegt im Splittbett, Abmessungen ca. 40/40cm oder 40/60cm. Farbe, Formate und Oberfläche nach Festlegung BPD.

Pflanzgefäß mit Bepflanzung als Trennung auf Dachterrassen.

5.10 Dächer

Hauptdächer und untergeordnete Flachdachbereiche als Flachdachkonstruktion mit Abdichtung, Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Kiesschüttung und/oder extensive Dachbegrünung sowie Photovoltaik-Elemente nach Festlegung BPD und/oder nach baurechtlichen Erfordernissen.

5.11 Flaschnerarbeiten

Attiken, Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Stirnbleche, etc. aus witterungsbeständigen Aluminium- oder Titan-Zinkblechen, Entwässerung alternativ auch als Systemlösung wie z.B. Loro-X Entwässerungssysteme für Dächer und Balkone oder gleichwertig nach Festlegung BPD.

5.12 Fassade

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf Betonaußenwänden. Dämmstärken nach Vorgabe Fachplaner.

Die Auswahl und Anordnung der Materialien, die Struktur der Oberflächen sowie die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung BPD.

5.13 Schlosserarbeiten

Geländer und Handläufe in dem Treppenhaus wo erforderlich. Ausführung als Stahlkonstruktion mit Füllstäben inkl. Anstrich, Handläufe in Edelstahl.

Geländer vor Balkonen als Metallgeländer mit Füllstäben, Gestaltung und Farbkonzept nach Festlegung BPD.

Geländer, Umwehungen und Handläufe außerhalb des Gebäudes als Stahlkonstruktion soweit erforderlich und nach baurechtlichen Bestimmungen.

Oberflächen aller zuvor genannten Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt ausgeführt.

Roll- oder Kipptor im Ein-/Ausfahrtsbereich der Garage.

Bedienung/Torsteuerung über Schlüsselschalter, Zugschalter (innen) und Fernbedienung (eine Fernbedienung je Stellplatz), soweit erforderlich Fluchttüre im oder neben dem Tor.

5.14 Nichttragende Wände in Wohnungen

Wände als Gipskartonmetallständerwände. Einbau von Zu- und Entwässerungsleitungen, Spülkästen, etc. für sanitäre Einrichtungen unter Putz oder in Vorwänden.

Vor- und Installationswände sowie Schächte gemäß Grundriss, Ausführung als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung.

Alle Wandoberflächen in der Qualität Q3 für Malervlies und in Q2 für geflieste Flächen.

5.15 Innenputz, Innenspachtelung

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnräumen mit Gipsputz (einlagig).

Betonfertigteildecken in den Wohnräumen mit Fugenspachtelung, Ortbetondecken mit Spachtelung.

Oberflächen der Wände und Decken in den Wohnräumen in der Qualitätsstufe Q3 für Malervlies.

In den Sanitärräumen sind die Oberflächen im Bereich von Wandfliesen für den Fliesenbelag vorbereitet (Q2).

Wand-/Deckenflächen von Nebenräumen im EG und in der Garage sind nicht verputzt/verspachtelt.

5.16 Anstricharbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen werden (sofern nicht gefliest) mit Malervlies und mit weißer lösemittelfreier Farbe gestrichen.

Wand-/Deckenflächen der Nebenräume und der Garage sind weiß gestrichen sofern nicht mit Dämmplatten belegt.

Weitere Malerarbeiten sind im Zusammenhang mit den einzelnen Bauteilen beschrieben.

5.17 Estrich

Schwimmender Estrich in den Wohnungen.

Nebenräume EG (sofern nicht gepflastert) mit geglätteter Bodenplatte oder mit Zementestrich als Glattestrich nach Festlegung BPD, Oberfläche mit Kunstharzanstrich grau.

5.18 Fliesen

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern, WC und Küchen bzw. Küchenbereichen.

Fliesensockel mit ausgeschnittenen Bodenfliesen (ca. 6 cm hoch) in Räumen und an Wänden ohne Wandfliesen.

Wandfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und WC, im Bereich von Badewannen und Duschen raumhoch, im Bereich der Vorsatzschale 1,20 m hoch verlegt.

Die Ablageflächen auf den Vorsatzschalen werden ebenfalls gefliest.

Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich mit einer Streichisolierung. Verlegung der Fliesen im Dünnbett.

Geflieste Außenecken mit Kantenschutz aus Edelstahlprofilen.

Auswahl der Wand- und Bodenfliesen von Villeroy und Boch (Formate bis max. 30/60cm) durch den Erwerber nach Mustervorlage BPD. Geflieste Duschtassen in den Bädern gemäß Planeintrag mit Gefälle zu einem Bodenablauf oder Rinne. Ausführung nach Plan, falls erforderlich mit Mosaik.

Anschluss zwischen gefliester Wand und gefliestem Boden, sowie zwischen Boden- und Sockelfliesen als elastischer Fugenverschluss (siehe 10.4).

5.19 Bodenbeläge

Fertigparkett Schiffsboden Eiche Dreistab inklusive Holzsockelleisten in allen Räumen außer Nass- & Küchenbereiche sofern nicht gefliest und entsprechend Mustervorlage BPD. Die Oberflächen und Farben können je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen.

5.20 Fenster

Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen mit Kunststofffensterrahmen und Isolierverglasung gemäß bauphysikalischen Anforderungen, Farbe der Rahmen innen weiß und außen gemäß Farbkonzept BPD. Flügelrahmen mit Einhandbeschlägen als Dreh- oder Dreh-/Kipp-Beschläge.

Bei Anordnung von zwei- oder mehrfach geteilten Fensterelementen erhalten diese teilweise Festverglasungen.

Zugang bei Fenstertüren (Dreh-, Dreh-/Kipptüren) zu Balkonen, Garten- und Dachterrassen mit einer Stufe / Schwelle. Wohnung C2.3 (2. Obergeschoss) mit abschließbaren Fenstergriffen.

Hebe-Schiebetürelemente (HST-Elemente) gemäß Planeintrag.

Verglasung der Fensterelemente in Klarglas, Kellerfenster im Lichtschacht mit weißen Kunststofffensterrahmen.

Nicht zu öffnende Lichtkuppeln in Dachgeschosswohnungen gemäß Planeintrag aus mattiertem Acrylglas, Die Festlegung über Anordnung, Größe und Teilung aller Fensterelemente sowie der Öffnungsrichtungen der Fensterflügel erfolgt durch BPD.

5.21 Sonnenschutz

Keine Rollläden bei Nebenraum- und Treppenhausfenstern und bei Lichtkuppeln.

Außenraffstoren mit Lamellen (Aluminium eloxiert) vor allen Fenster- und

Fensterelementen. Antrieb der Raffstoren elektrisch, der Schalter Auf/ Ab ist jeweils neben den Fensterelementen angeordnet.

Bei Rettungswegen gemäß behördlicher Auflage mit zusätzlicher Nothandkurbel.

5.22 Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium, beschichtet gemäß Farbkonzept oder EV1 (Alu eloxiert) nach Festlegung BPD.

Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen aus Natur.- oder Kunststein nach Festlegung BPD.

Geflieste Fensterbänke an Fenstern in Bädern und WC, keine Fensterbänke bei bodentiefen Fenstern und Kellerfenstern.

5.23 Innentüren

5.23.1 Wohnungseingangstüren

Türblätter mit weiß laminiertes Oberfläche, Türspion und absenkbarer Bodendichtung.

Türzargen als Stahlfassungszargen, gestrichen gemäß Farbkonzept BPD mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung. Widerstandsklasse RC 3

Drückergarnituren in Edelstahl als Rosetten mit Sicherheitsschloss (dreifach verriegelnd).

5.23.2 Zimmertüren

Holzwerkstoffumfassungszargen mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung.

Holztürblätter (Röhrenspan), Oberflächen in Weisslack.

Drückergarnituren in Edelstahl mit Buntbartschloss und Schlüssel.

Türen von Bädern und WC mit Badezimmergarnituren.

Die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt (Unterschnitt).

5.23.3 Türen Nebenräume EG

Türen in den Nebenräumen und zur Garage als Stahltüren mit Anstrich und sofern erforderlich selbstschließend.

5.24 Schließanlage

Schließanlage mit Profilzylindern. Gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, gemeinschaftliche Nebenräume sowie Zugang Garage.

Zu jeder Wohnung werden fünf Schlüssel ausgehändigt.

Übergabe von zwei Briefkastenschlüsseln, diese sind nicht in der Schließanlage integriert.

6. Technischer Ausbau

6.1 Allgemein

In den Nebenräumen des Erdgeschosses und Garage werden die Leitungen und Installationsgeräte der Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro offen unter der Decke und an den Wänden montiert. Diese können teilweise auch unterhalb 2m lichter Höhe liegen.

Ablesegeräte für Wasser und Wärme sowie Rauchwarnmelder innerhalb der Wohnungen auf Mietbasis beim Contractor.

6.2 Heizungsinstallation

Die Heizungsanlage befindet sich im Haustechnikraum im Erdgeschoss. Die Beheizung der Wohnungen, sowie die Brauchwassererwärmung erfolgt als Warmwasserzentralheizung mit BHKW und Gasbrennwerttechnik. Der Betrieb der Anlage erfolgt durch einen Contractor.

Die Anlagentechnik (Wärmeerzeugung und -verteilung bis zum Übergabepunkt) einschließlich deren Wartung und Instandhaltung verbleibt in der Verantwortung des Contractors für die Dauer des Wärmelieferungsvertrages.

Leitungssystem bzw. Anbindungsleitungen nach gültiger DIN sowie den erforderlichen Armaturen, sowie Ausdehnungsgefäß, Pumpen, Sicherungen und Messeinrichtungen. Fußbodenheizung in den zu beheizenden Wohnräumen gemäß Angaben Fachplaner, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben.

Ein Handtuchwärmekörper (elektrisch) zusätzlich zur Fußbodenheizung in den Bädern, Betrieb rein elektrisch, Bedienelement direkt am Handtuchwärmekörper

Das temperierte Treppenhaus erhält einen Heizkörper mit Thermostatventilen.

Anordnung und Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper sowie Lage der Heizkreisverteiler und Raumthermostate erfolgt nach Vorgabe des Fachplaners.

Heizkreisverteiler innerhalb der Wohnungen mit sichtbarer Revisionsklappe und Pausstück für Wärmemengenzähler sowie integrierten Wärmemengenzähler. Lieferung und Montage der Wärmemengenzähler erfolgt durch den Contractor (auf Mietbasis).

6.3 Lüftung

6.3.1 Entlüftung Wohnungen

Ausstattung der Wohnungen mit einer Wohnungseinzelentlüftung nach DIN 1946-6 in Verbindung mit DIN 18017-3 zur Erfüllung der Lüftungsstufe zum Feuchteschutz.

Entlüftung der Wohnungen jeweils über Sanitärräume und/oder über weitere innen liegende Räume.

Nachströmung über Zuluftöffnungen in den Fensterelementen (z.B. über Fensterfalzlüfter) und/oder über Außenluftdurchlässe (ALD).

Anzahl und Lage der Lüfter/ Zuluftöffnungen nach Angabe Fachplaner.

Lüfterbetrieb zweistufig, Grundstufe im Dauerbetrieb, zweite Stufe über Lichtschalter und Nachlaufrelais oder Feuchtesensor gesteuert. Die Abluft wird über Dach abgeführt.

Die Durchströmung der Räume innerhalb der Wohnung wird mittels erhöhten Spaltes (Unterschnitt) zwischen Türblattunterkante und Bodenbelag sichergestellt.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist in der Küche ein Dunstabzug nur im Umluftverfahren möglich. Der Dunstabzug ist Sache des Käufers.

Zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

6.3.2 Entlüftung Nebenräume UG

Natürliche Lüftung der Nebenräume im Erdgeschoss über Kellerfenster und /oder über mechanische Entlüftung.

6.3.3 Lüftung Garage

Natürliche Lüftung der Garage.

6.4 Sanitär

6.4.1 Sanitärinstallation

Abwasserleitungen als schallgedämmte Kunststoff- oder Gussrohre.

Kalt- und Warmwasserleitungen als Metall-, Metallverbund- und/oder Kunststoffrohre mit Schall- und Wärmedämmung.

Sanitärinstallation in den Wohnungen außer bei Küchen unter Putz.

Wasserzähler in den Wohnungen unter Putz mit sichtbaren Revisionsabdeckungen.

6.4.2 Sanitärobjekte

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß, Ausstattung und Anordnung gemäß Grundrissplanung.

WC und Waschbecken als Fabrikat. Villeroy und Boch Serie Avento, Badewannen Fabrikat Avento als Acrylwanne mit Wannenträger, geflieste Duschen, mit Ablauf oder Rinne, Badarmaturen Hansgrohe Talis S, Brausegarnitur Hansgrohe Croma 100.

WC

Wandhängendes Tiefspül-WC. WC-Sitz in Kunststoff mit Deckel, Unterputzspülkasten mit Zweimengentechnik und Soft-Close-Funktion.

Waschbecken

aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischbatterie.

In den Bädern als Waschtisch (ca. 60x47cm), in den Dusch/WC´s sowie dem WC als Waschbecken (ca. 55x37cm).

Badewannen

als Einbaubadewanne aus Acryl in Körperform, ca. 170x75 cm, inkl. Drehgriffablaufgarnitur mit integriertem Zu- und Überlauf, Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch und Brausehalter.

Duschen

als geflieste Duschkabine (siehe 5.18 Fliesen). Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch, Brausestange und verstellbarem Brausehalter. Duschkabine und Zubehör käuferseitig.

Anschlüsse Küche

Für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, gemeinsamer Abfluss für Spüle und Spülmaschine. Anordnung der Anschlüsse im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss. Leitungsführung zur Spüle und Geschirrspüler sowie deren Anschluss ist Sache des Käufers.

Anschlüsse für Waschmaschinen/ Kondensatwäschtrockner

Innerhalb der jeweiligen Wohnung gemäß Planeintrag, Anschlüsse für Waschmaschine

als Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss.

Wasseranschlüsse außen

1x frostsicherer Außenwasserhahn für Wohnung mit Gartenanteil und Wohnungen mit Dachterrassen zur Adelbergstr. hin. Ein Außenwasserhahn zur Pflege der Gemeinschaftsflächen, Anordnung nach Angabe Fachplaner.

Ausgussbecken

Ausgussbecken mit Kalt-/Warmwasseranschluss für den Reinigungsdienst im Erdgeschoss gemäß Planeintrag.

6.5 Elektro

6.5.1 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Richtlinien der DIN und VDE in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Erdgeschoss, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.).

Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen. Die Lage der Unterverteilung in der Wohnung erfolgt nach Angabe Fachplaner.

Elektroinstallation unter Putz in den Wohnungen und Treppenhäusern.

Das Kunststoffschalterprogramm umfasst Markenfabrikate in weiss, z.B. Jung AS 500, Gira Standard 55, Busch+Jäger Standard oder gleichwertig.

6.5.2 TV/Radio/Telefon/Internet

Bereitstellung der Anschlüsse für TV/Radio/Telefon/Internet in den Wohnungen. Die kommunikationstechnische Erschließung sowie der Breitbandanschluss (TV/Radio, Telefon und Internet) erfolgt mittels Glasfasertechnik (falls vorhanden).

Die Glasfaserleitung wird unterirdisch von der Grundstücksgrenze bis zur Hauseinführung verlegt. Im Technikraum jedes Gebäudes wird neben der Hauseinführung ein so genannter Übergabepunkt (APL) installiert. In den Wohnungen werden Medienverteilerkästen mit einem Cat7 Patchpanel installiert von denen aus die Netzwerkverkabelung mit Cat7 Kabeln in die entsprechenden Räume erfolgt. Die aktiven erwerberseitigen Verteiler-

komponenten können im Medienverteiler untergebracht und über 230-V-Steckdosen versorgt werden. An die Netzwerkdosen in den entsprechenden Räumen können die Endgeräte angeschlossen werden. Für den Radio- und Fernsehempfang wird parallel zur Cat7-Verkabelung, ausgehend vom Medienverteilerkasten, ein Koaxialkabel in die dafür vorgesehenen Räume verlegt. An den entsprechenden Antennendosen können Radio- und Fernsehempfangsgeräte angeschlossen werden.

6.5.3 Beleuchtung

Gemeinschaftsbereiche

Wegbeleuchtung im Außenbereich soweit erforderlich. Steuerung mittels Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Beleuchtung der Hauseingänge, Treppenhäuser, Schleusen sowie der gemeinschaftlichen Nebenräume und Flure im Erdgeschoss mit Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Sensoren, (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf). Langfeldleuchten im den Haustechnikraum mit Ausschaltung.

Fahrgasse in der Garage mit Wand- oder Deckenleuchten als Langfeldleuchten, Steuerung über Bewegungsmelder. Ausführung nach Festlegung BPD.

Wohnungen

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern innerhalb der Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sicherheitsbeleuchtung

Sicherheitsbeleuchtung mittels Einzelbatterie für Piktogramm- und Sicherheitsleuchten gemäß behördlichen Auflagen.

6.5.4 Elektroausstattung

TV/Radio/Telefon/Internet

jeweils eine Anschlussdose mit Verkabelung für TV/Radio/Telefon/Internet im Wohn-/Essbereich und in den Räumen Schlafen/Zimmer/Büro.

Wohnen/Kochen/Essen

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschalter
2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose

1 Herdanschlussdose
1 Steckdose für Spülmaschine
1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank
1 Steckdose für die Küchenumlufthaube
1 Steckdose für Backofen
2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
1 Steckdose für Beleuchtungsanschluss

Flur / Flurzone im Wohn- Essbereich

Deckenbrennstellen (Dose für Strahler) nach Angabe Fachplaner. Anzahl der Taster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume
1 Steckdose unter jedem 2ten Taster

WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Bad/ Duschbad

Deckenbrennstellen (Dosen für Strahler) nach Festlegung Fachplaner.
1 Wandbrennstelle mit Serienschalter oder 2 Ausschalter (je nach Badtyp).
1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich
1 Steckdose

Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung
2 Doppelsteckdosen
2 Steckdosen

Zimmer

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
2 Doppelsteckdosen
1 Steckdose

Abstellraum in der Wohnung/Abstellraum (Whg. C1.3)

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Waschmaschine/Kondensatwäschetrockner

1 Steckdose für Waschmaschine und 1 Steckdose für Kondensatwäschetrockner an dem dafür vorgesehenen Aufstellort gemäß Planeintrag

Balkon/Garten-/Dachterrasse

1 spritzwassergeschützte Steckdosen (in WE C 2.3 Erdgeschoss mit Kontrollausschaltung im Wohnbereich)
Deckenbrennstelle bei Dachterrassen für Strahler nach Angabe des Fachplaners.

Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder auf Mietbasis in den Wohnungen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Schwachstromanlagen und sonstige Einrichtungen

Türsprechanlagen und -öffner mit farbiger Videofunktion im Bereich Diele oder Flur, (Elcom, Bticino oder glw.).

Eine gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage am Hauseingang, ein Klingeltaster zusätzlich vor jeder Wohnungseingangstür.

6.6 Aufzüge

Seil oder Gurtaufzugsanlagen für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Abmessungen Aufzugskabine auch für Rollstühle geeignet.

Wandoberflächen der Aufzugskabine in Edelstahl einschließlich Spiegel und Handlauf, Bodenbelag wie im Treppenhaus.

Anlage entsprechend den einschlägigen Normen und Vorschriften (Fabrikat Regio-Aufzüge).

7. Brandschutz

Die Anforderungen zum Brandschutz aus der Baugenehmigung werden umgesetzt.

8. Außenanlagen

8.1 Gelände, -höhen, -übergänge

Herstellung der Freiflächen einschließlich des Privatgarten (Sondernutzungsrecht) unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nach Festlegung BPD.

Höhenunterschiede werden geböscht. Nach Festlegung BPD werden Stützwände aus Beton oder Betonfertigteile (L-Steine) oder Natursteinquader (Findlinge) vorgesehen.

Am Übergang Fassade zu Erdreich wird als Spritzschutz ein Traufstreifen aus Kies o.ä. angelegt.

Der endgültige Höhenverlauf ergibt sich nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme.

8.2 Befestigte Freiflächen

8.2.1 Gartenterrasse Wohnung C2.3

Beläge aus Betonplatten mit Natursteinvorsatz, verlegt im Splittbett in den Abmessungen ca. 40/40cm oder 40/60cm. Farbe, Formate und Oberfläche nach Festlegung BPD.

Anordnung und Größe der Terrasse entsprechend Planung und Wohnflächenberechnung.

8.2.2 Hauszugänge, Fußwege

Zu- und Verbindungswege auf dem Grundstück in Betonpflaster.

Zur gestalterischen Auflockerung können die Wegeflächen mit unterschiedlichen Pflasteroberflächen und/ oder Verlegemuster nach Festlegung BPD hergestellt werden, Stufen und Rampen gemäß Planeintrag und nach technischen Erfordernissen.

8.2.3 Abstellfläche Wertstoffe

Abstellflächen für Wertstoffbehälter an Abholtagen gemäß Planeintrag mit Betonpflasterbelag.

8.2.4 PKW Außenstellplätze

nach Festlegung BPD in Beton-, Rasenfugen- oder Sickerpflaster.

8.3 Außenmöblierung, Einbauten

-keine-

8.4 Begrünung

Das gärtnerische Anlegen der nicht befestigten Freiflächen nach Festlegung BPD und nach den baurechtlichen Vorschriften. Rasenflächen mit Rasenansaat.

8.5 Spielplatz

Auf dem Grundstück wird falls erforderlich ein Kinderspielplatz gemäß Planeintrag für die Bewohner hergestellt, Größe und Ausstattung nach Vorgabe Landesbauordnung Baden-Württemberg und Festlegung BPD.

8.6 Licht- und Lüftungsschächte

Licht- und Lüftungsschächte mit feuerverzinkter, gesicherter

Gitterrostabdeckung im Freibereich gemäß Planeintrag.

8.7 Kontrollschächte

Kontrollschächte in Freiflächen und Privatgärten (Sondernutzungsrechte) mit sichtbaren Schachtdeckeln, Anordnung nach Vorgabe Fachplaner und Festlegung BPD.

8.8 Feuerwehrzuwege, Anleiterstellen

Für die Feuerwehr werden Zufahrten, Rettungswege und Anleiterstellen gemäß Planeintrag und behördlichen Auflagen hergestellt. Diese werden entsprechend gekennzeichnet und sind dauerhaft freizuhalten.

8.9 Tausalz

Für den Umweltschutz und zur Vermeidung von Schäden an Bauteilen, Wegeflächen und Bepflanzungen ist innerhalb des Grundstückes die Verwendung von Tausalz für den Winterdienst unzulässig.

9. Baureinigung

Die Wohnungen werden besenrein übergeben, eine Grundreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

10. Sonstige Hinweise

10.1 Richtiges Heizen und Lüften

Die immer dichtere Bauweise erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner, um feuchte Wandstellen und Pilzbefall zu vermeiden. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen.

Insbesondere in den ersten Jahren nach Übergabe ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) zu Außenwänden aufgestellt werden.

Eine freie Wäschetrocknung in den Wohnungen kann zu Feuchte- und Schimmelschäden führen.

10.2 Planungshinweise

Die in den Grundrissen, dem Lageplan und den Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfanges.

Die Flächen der Einzelräume in der Wohnflächenberechnung beziehen sich auf Fertigmaße (soweit nicht anders vermerkt). Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Planunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden.

10.3 Festlegungen und Produktauswahl

Bei Beschreibungen mit „und/oder“ „oder“, „bzw.“, „alternativ“ oder „gleichwertig“, sowie bei der Festlegung von Herstellern, Fabrikaten, Materialien, Farben, etc. entscheidet BPD.

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung sind nur nach Zustimmung durch BPD möglich und müssen schriftlich vereinbart werden.

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen behält sich BPD vor eine Gebühr zu erheben. Sollten zusätzliche Kosten durch erforderliche Planungsveränderungen und Machbarkeitsprüfungen anfallen, hat diese Kosten der Erwerber nach Aufwand der vom Bauträger beauftragten Architekten/Ingenieure/Fachplaner zu tragen, unabhängig von der Beauftragung des Sonderwunsches.

Mögliche mit Sonderwünschen verbundene Gebühren für baurechtliche Nachgenehmigungen trägt der Erwerber.

10.4 Wartungs- und Gewährleistungshinweise

Elastisch ausgebildete Fugen (z.B. Acryl- und Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Durch bauphysikalische Vorgänge wie Kriechen, Schwinden, Trocknen, können Risse entstehen, die unvermeidbar sind (z.B. in massiven Holzbauteilen, in Putzoberflächen,

bei Anschlüssen von massiven Bauteilen zu Trockenbau- und/oder Holzbau-teilen, in dauerelastischen Fugen bei Estrich-setzungen, etc.).

Eine absolut setzungsfreie Verfüllung von Baugruben, Kanalgräben, etc. ist technisch nicht herstellbar und somit nicht der Gewährleistung unterlegen.

Revisionsöffnungen für Zähler, Absperrventile, Filter, etc. müssen aus technischen Gründen zugänglich bleiben.

Für wartungsrelevante Bauteile und technische Einrichtungen werden von BPD Wartungsangebote eingeholt. Diese sind erwerberseitig zu beauftragen, um Gewährleistungsansprüche aufrecht zu erhalten.