

BAUBESCHREIBUNG „ROTIS“

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BAUVORHABEN

Die Lange Grundbesitz I GmbH erstellt in dem Neubaugebiet Lettenwald in Ulm-Böfingen zwei Gebäude und eine Tiefgarage. Es werden dort 22 Wohnungen und insgesamt 20 TG-Stellplätze gebaut. Die Tiefgarage ist über eine Abfahrtsrampe zu erreichen. Alle Geschosse sind über den Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Für jede Wohnung steht im Untergeschoss ein Abstellraum zur Verfügung. Ausreichende Nebenräume wie z.B. Wasch- und Trockenräume sowie verschiedene Technikräume sind ebenfalls in der Gesamtplanung vorgesehen und leicht zugänglich zu erreichen.

Alle Wohnungen werden laut dieser Baubeschreibung ausgebaut. Die Kaufpreise sind Festpreise, bei denen die Leistungen dieser Baubeschreibung enthalten sind und somit nicht gesondert abgerechnet werden. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Gesichtspunkte geplant. Großer Wert wird auf die Verarbeitung heimischer Produkte mit örtlichen Handwerksbetrieben gelegt.

Die Häuser werden auf der Basis der Baugenehmigung errichtet.

Alle tragenden Bauteile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen berechnet und bemessen. Die Bauteile sind gemäß der EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung) und den Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus 55 berechnet und mit einem Mauerwerk und entsprechender Wärmedämmung, nach den vorgegebenen Richtlinien, geplant.

Die beiden Gebäude entsprechen den Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), KfW-Effizienzhaus 55, d.h. der Jahresprimärenergiebedarf entspricht den Anforderungen der EnEV 2016.

VORBEREITENDE MASSNAHMEN UND PLANUNGSLEISTUNGEN

Die unten aufgeführten Leistungen sind bereits im Kaufpreis enthalten. Durch Sonderwünsche und /oder Umplanungen können weitere Planungs- und Ingenieurleistungen entstehen, die nicht enthalten sind.

- Prüfung der energietechnischen Vorgaben
- Erstellung und Abgabe des Baugesuchs einschließlich Einholen der Baugenehmigung
- Einrichtung der Baustelle inkl. sämtlicher Verbrauchskosten für Baustrom, Wasser und Abwasser
- Sämtliche Ingenieurleistungen z.B. für die Gewerke Statik, Wärmeschutz, Brandschutz, Schallschutz, Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro
- Sämtliche Vermessungskosten (ausgenommen die spätere Gebäudeeinemessung durch das Katasteramt)
- Alle Baugenehmigungsgebühren
- Kontrolle durch einen verantwortlichen Ingenieur für Sicherheit und Gesundheitsschutz (SiGeKo) während der Bauzeit

ARCHITEKT UND BAULEITUNG

Fertigung der Baugesuchsunterlagen (4-fache Ausfertigung) oder Unterlagen für das Kenntnisgabeverfahren (3-fache Ausfertigung) insbesondere Baueingabepläne 1:100, Entwässerungspläne, Bauantrag, Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes, Erhebungsbogen und Bauleitererklärung, Werk- und Arbeitspläne Maßstab 1:50 sowie Detailplanung, soweit erforderlich auf der Grundlage der Baugesuchsunterlagen bzw. Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren.

STATIKERLEISTUNGEN

Fertigung der statischen Berechnung, sowie der Schal- und Bewehrungspläne. Bewehrungspläne in der Bauphase soweit erforderlich. Eine eventuell notwendige Prüfstatik wird durch behördliche Anordnung erstellt.

BRANDSCHUTZ

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und der diesbezüglichen Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Innerhalb der Wohnungen (Schlafräume und Flure) werden Rauchwarnmelder installiert, welche über Long-Life-Batterien betrieben werden. Zur Sicherstellung der jährlichen Wartung über die Hausverwaltung, werden die Melder im Mietverfahren bereitgestellt. Die hierfür anfallenden jährlichen Gebühren werden über die Hausverwaltung mit den Eigentümern bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet. Der Rauch- und Wärmeabzug der Treppenhäuser erfolgt über elektrisch öffnende Oberlichter in den Treppenhäusköpfen.

SCHALLSCHUTZ

Eine behagliche Wohnatmosphäre steht im Vordergrund aller Wohnungen. Der Schallschutz wird nach der Schutzverordnung DIN 4109 nachgewiesen. Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma.

Innerhalb der Wohnungen sowie für Nutzungsgerausche aus fremden Wohnbereichen werden keine Werte zugesichert.

WÄRMESCHUTZ

Der Energiebedarf einer Wohnung spielt eine immer zentralere Rolle. Alle Wohnungen sind zukunftsorientiert geplant und sorgen für einen niedrigen Energiebedarf.

Die Ausführung der Bauteile richtet sich nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden gesetzlichen Vorschrift, der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma.

Es werden die KfW-Effizienzhaus-55-Vorgaben erfüllt. Hieraus können sich Möglichkeiten zu zinsvergünstigten Darlehen der KfW-Bankengruppe ergeben. Die Möglichkeiten hat der Erwerber/Käufer selbst zu prüfen.

FACHPLANUNG

Für die Sanitär-, Heizung- und Elektroinstallation werden Pläne und Berechnungen erstellt. Grundlage der Planung ist die zum Zeitpunkt der Abgabe der Bauantragsunterlagen gültige EnEV und das EEWärmeG.

DER ROHBAU

ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten (soweit erforderlich) nach DIN 18300 beinhalten folgende Arbeitsvorgänge: Das Abschieben des Oberbodens, Baugrubenaushub, Fundamentaushub, Rohrgrubenaushub, inkl. Zwischenlagerung und Abtransport des Aushubmaterials. Seitliches Lagern von geeignetem Aushubmaterial zur Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Profilierung des Geländes. Soweit erforderlich Zulieferung von geeignetem Material für den jeweiligen Einsatz.

ENTWÄSSERUNG / KANALISATION

Das anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz geleitet, wobei die Vorschriften des Bebauungsplans und der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Vorgaben der Stadt Ulm bzw. der Baugenehmigung abgeleitet.

Die Dachterrassen- und die Dachentwässerung sowie die Abdichtung der Balkone und Dachterrassen erfolgt nach den technischen Erfordernissen.

FUNDAMENTE, BÖDEN, DECKEN

Fundamente, Bodenplatten, Stützen, Über- und Unterzüge werden in Beton oder Stahlbeton nach statischer Berechnung und Erfordernis ausgeführt, die Decken werden zum Teil als Ortbeton oder als Halbfertigteil-Decken (z.B. Filigrandecken) oder als Fertigteildecken (z.B. Variax) hergestellt und eingebaut. Die Wärmedämmung der Betonbauteile wird nach den statischen Erfordernissen, der EnEV (Energieeinsparverordnung), die zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung Gültigkeit hatte und den oben genannten Richtlinien hergestellt.

KELLERWÄNDE

Die Umfassungs-, Aussteifungs- und Trennwände in Stahlbeton werden nach statischer Berechnung ausgeführt. Die Ost- und Westseite der Wände im Untergeschoss bestehen aus Bohrpfählen mit Spritzbetonausfachung. Im Bereich der Tiefgarage sind diese mit einem Metallständerelementensystem optisch ansprechend verkleidet.

GESCHOSS- UND INNENWÄNDE

Außenwände werden überwiegend mit KS-Wände / Mauerwerk hergestellt, teilweise als Betonwände und mit Wärmedämmverbundsystem.

Die tragenden Innenwände werden als Stahlbetonwände ausgeführt. Wenn aus schalltechnischen Gründen notwendig, werden nichttragende Innenwände ebenfalls aus Stahlbeton oder KS-Mauerwerk hergestellt.

Nichttragende Innenwände werden als Trockenbau Metallständerwände hergestellt welche in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt werden.

DECKEN

Die Decken werden nach den Angaben des Statikers und nach der DIN 4109 normgerecht eingebaut.

BALKONE

Die Balkone werden aus Stahlbetonplatten, teilweise thermisch getrennt bzw. wärmetechnisch (Wärmebrückenberechnung) nachgewiesen, hergestellt. Die Dimensionierung und Betongüte erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Sämtliche Terrassen, Balkone und Dachterrassen erhalten einen für die Außenverwendung geeigneten Oberbelag aus Betonwerkstein nach architektonischem Konzept.

Die Ausbildung von Abtrennungen zwischen direkt aneinander angrenzenden Terrassen im Erdgeschoss erfolgt nach Gestaltungskonzept der Architekten.

DACHDECKERARBEITEN

Das Dach wird als Flachdach gemäß den gültigen Vorschriften ausgeführt. Die Wärmedämmung liegt auf dem Stahlbetonflachdach und wird nach den Richtlinien und der Berechnung des Fachplaners ausgeführt.

TIEFGARAGE UND KELLER

TIEFGARAGE

ROTIS verfügt über 20 Einzel-Stellplätze innerhalb einer eingeschossigen Tiefgarage für beide Wohngebäude. Die Tiefgarage verfügt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt. Die Tiefgarage wird mit einem Pflasterbelag ausgeführt, der in regelmäßigen Abständen durch die Wohnungseigentümergeinschaft gewartet werden muss.

Die Tiefgarage erhält eine sendergesteuerte Toranlage für die gemeinsame Ein- und Ausfahrt. Die Eigentümer der Stellplätze erhalten je Stellplatz einen Handsender.

FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Die Fahrradabstellplätze werden im Außenbereich in den Außenanlagen angeordnet.

MÜLLRÄUME

Im Außenbereich der Wohnanlage werden Abstellplätze für Müll vorgesehen. Dies ermöglicht die bequeme und nahe Entsorgung des Hausmülls für alle Bewohner.

KELLER-/ ABSTELLRÄUME

Die notwendigen Abstellflächen der Wohnungen werden sowohl in den Wohnungen selbst als auch im Untergeschoss angeordnet.

Entlang der Wände und der Decken der Abstellräume im Keller sowie der Kellerflure können unverkleidete Leitungsführungen erfolgen, die die lichte Raumhöhe bzw. Abstellfläche auf dem Boden einschränken.

ZU- UND ABLUFT UNTERGESCHOSS

Das komplette Untergeschoss einschließlich Tiefgarage, Technikräume sowie Kellerabteile inkl. Wasch- und Trockenräume wird natürlich be- und entlüftet.

FASSADE

FASSADENOBERFLÄCHE

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gemäß den bauphysikalischen Anforderungen und nach jeweiliger Herstellervorschrift, bestehend aus Dämmplatte und hierfür geeigneter Putzbeschichtung aus einem eingefärbten oder gestrichenen Oberputz. Die Farbgestaltung erfolgt nach architektonischem Konzept.

SPENGLERARBEITEN

Verwahrungen, Rinnen, Fallrohre und Einfassungen des Flachdachs werden aus Titanzinkblech gefertigt. Dunstrohre und Belüftungen werden im gewählten Rohrleitungssystem über Dach geführt und entsprechend eingedichtet.

NATURSTEINARBEITEN

Fenster mit einer Brüstung, in allen Wohngeschossen, (keine bodentiefe Verglasung), erhalten Naturstein-Innensimsen (Granit, ca. 15-20 cm tief).

GLASERARBEITEN

Fensterelemente, Fenstertüren werden aus Kunststoff, mit Isolierverglasung nach EnEV 2016 ausgeführt (3-fach verglast). Die Rahmen- und Flügelstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen und Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim. Jeder Wohnraum erhält ein Fenster mit Dreh- bzw. Dreh- / Kippbeschlag zur Belüftung, mit umlaufender Dichtung und verdeckten Einhandbeschlägen. Die Elemente sind teilweise mit Türen und Festverglasungen ausgestattet. Außensimse werden in eloxiertem Alu-Material bzw. lackiertem Aluminium ausgeführt. Die Rahmenfarbe der Fenster wird weiß. Das Lüftungskonzept sieht Fensterfalzlüfter vor.

Die Fensterverglasungen und Türelemente im Wohnbereich erhalten ein Jalousiesystem, zum Teil elektrisch betrieben. Alternativ kann teilweise ein im Mauerwerk eingebauter Rollladenkasten mit Gurtwickler und Kunststoffpanzer oder Kurbelstange eingebaut werden.

ROLLADENARBEITEN

Diese Leistungen sind im Gewerk Glaserarbeiten beschrieben.

WAND- UND BODENBELÄGE

BODENBELÄGE GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der erste Eindruck zählt. Funktionalität und Aussehen müssen nicht im Kontrast stehen, daher ist uns eine geschmackvolle Gestaltung der Eingangsbereiche wichtig. Die Hauseingänge, die Treppenhäuser und die Flure erhalten einen Bodenbelag aus Naturstein oder Feinsteinzeug gemäß dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

Der Bodenbelag des Aufzugs wird auf den Bodenbelag des Treppenhauses abgestimmt.

Die Kellerräume und -flure sowie Technikräume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich oder eine geeignete Oberflächenbeschichtung nach technischem Erfordernis.

WAND- UND DECKENBELÄGE IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Die Treppenhäuser, Aufzugsvorräume und Flure der Wohngeschosse werden verputzt (Maschinengipsputz) und gespachtelt. Die Anstriche erfolgen mit Dispersionsfarbe. Die geschmackvolle Gestaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Planung des Architekturbüros.

Betonwände in den Kellerräumen werden nicht gestrichen.

MALERARBEITEN IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Stahltüren, Geländer und alle Stahlteile im Haus erhalten einen deckenden Anstrich mit Lackfarbe, farblich angepasst an das gesamte Bauvorhaben.

BODENBELÄGE SONDEREIGENTUM - PARKETTARBEITEN

Alle Wohnräume außer Bad, WC und Abstellräume, erhalten ein Mehrschichtparkett (Echtholz), leiterartig verlegt, 10 mm stark, einschließlich Sockel. Es stehen mehrere Holzarten als Standard-Auswahl zur Verfügung. Die Sockelleisten werden in Anpassung an die Bodenbeläge ausgeführt.

Kommt unsere Objektware nicht zur Ausführung und werden die Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, wird ein Betrag von € 45,00 / m² einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten vergütet.

Sofern ein anderes Parkett ausgewählt wird, wird dies mittels Mehr- oder Minderpreis als Sonderwunsch verrechnet.

BODENBELÄGE SONDEREIGENTUM - FLIESENARBEITEN

Alle Bäder, WCs und Abstellräume erhalten Feinsteinzeug Bodenfliesen nach Mustervorgabe. Im Verlegepreis sind Fliesen mit einem Maximalmaß von 30 x 60 cm enthalten. Bei größeren Fliesen wird der Verlegepreis angepasst.

In jeder Wohnung sind 20 m² Wandfliesen mit einem Maximalmaß von 30 x 60 cm im Standard enthalten. Diese werden nach Kundenwunsch verlegt.

Kommt unsere Objektware nicht zur Ausführung und werden die Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, wird ein Betrag von € 35,00 / m² einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten (z.B. Abdichtungsarbeiten) vergütet.

Sofern andere Fliesen ausgewählt werden, werden diese mittels Mehr- oder Minderpreis als Sonderwunsch verrechnet.

WAND- UND DECKENBELÄGE IM SONDEREIGENTUM

Der gesamte Innenputz auf Mauerwerks- oder Stahlbetonwänden wird als Maschinenputz (Gipsputz) nach Werkvorschrift ausgeführt. Filigrandecken werden im Fugenbereich gespachtelt, Ortbetondecken werden mit Gipsputz verputzt. Die Decken werden mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Trockenbauwände werden beidseitig in der Qualität Q2 gespachtelt. Die Innenwände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Sofern die Maler- und Tapezierarbeiten nicht zur Ausführung kommen, werden dem Erwerber für seinen Wohnbereich € 8,00 / m² Wandfläche einschließlich Mehrwertsteuer und allen Nebenarbeiten vergütet.

Kommen Stahlbetonfertigteildecken zur Ausführung, werden diese verspachtelt, mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

ESTRICHLEGERARBEITEN

Es werden schwimmende Estriche nach DIN 18353 hergestellt. In Bädern und WC-Anlagen erhält der Estrich bei technischem Erfordernis eine Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

In allen Geschossen bis auf Untergeschoss und Kellerräume erhalten die Räume einen Zementestrich auf Trennlage mit Wärme- und / oder Trittschalldämmung.

TÜREN HAUSEINGÄNGE

Die Hauseingangsanlagen werden als Holz-, Kunststoff-, oder Metallrahmenkonstruktion nach architektonischem Konzept errichtet. Es wird eine zentrale Schließanlage für die Haus- und Wohnungseingangstüren nach Schließplan installiert.

Die Hauseingangstüren erhalten einen elektrischen Türöffner „Summer“, dieser wird an die jeweilige zentrale Klingel- und Gegensprechanlage angeschlossen.

TREPPENHAUS UND GEMEINSCHAFTSFLURE

Türen zu Treppenhäuser und Gemeinschaftsfluren werden, soweit es bauordnungsrechtlich gefordert, rauchdicht und gemäß den Brandschutzanforderungen aus dem behördlichen Auflagen erstellt.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als wärmegeämmte Holztüre mit Stahlzarge Klimaklasse II und gefälztem Türblatt ausgeführt. Es wird ein Sicherheitszylinder sowie ein Türspion eingebaut. Die Schließanlage schließt sowohl die Hauseingangs- als auch die Wohnungseingangstüre (gleichschließend).

WOHNUNGSINNENTÜREN

Es werden Stahlzargen mit Röhrenspantürblatt, lichter Durchgang > 200 cm Höhe, Breite 88,5 cm, Zarge und Türblatt in weiß, Bekleidung 50 / 55 mm, eckig, Oberfläche (CPL Decora) uni weiß, VBB-Schloss, Simons-Bandoberteil (o. glw.), Edelstahl Drückergarnitur und Rundrosetten eingebaut.

Schlösser erhalten Rosetten mit jeweils einem Bundbartschlüssel pro Türe. Die Türen in Bädern und WC werden mit Drehknopfzylinder ausgestattet.

KELLER-, NEBEN-, UND TECHNIKRÄUME

In den Keller-, Neben-, und Technikräumen werden die Türen gemäß den Anforderungen des Brandschutzes als Stahltüren mit Stahlzargen hergestellt.

Die Kellerabteilabtrennungen einschließlich der Türen werden, wo statisch und/oder brandschutztechnisch nicht als Massivbauweise erforderlich, als Lamellentrennwandsystem aus Metall hergestellt. Die Türen zu den Kellerabteilen erhalten einen zur Schließung der Wohnungen passenden Halbzylinder.

METALLBAUARBEITEN

ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN

Alle Metallteile im Innenbereich wie Geländer, Feuerschutztüren und Stahlzargen werden grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet.

Die Treppenhausgeländer werden nach dem Gestaltungsplan des Architekten ausgeführt.

Metallteile, die der Witterung ausgesetzt sind, werden feuerverzinkt bzw. gemäß Farbkonzept des Architekten grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen sowie Absturzsicherungen vor Fenstern werden nach dem Gestaltungskonzept der Architekten in Metall-, Metallgewebe- oder Glaskonstruktion ausgebildet.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Hauseingangsbereich wird eine Briefkasten- und Klingelanlage installiert. Jeder Wohnung wird ein Briefkasten mit separatem Briefkastenschlüssel zugeordnet.

SANITÄRINSTALLATION

KALT- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Alle Rohre bzw. Leitungen aus Edelstahl und/oder Kunststoff werden gemäß Verwendungszweck und technischen Bestimmungen eingebaut. Abflussleitungen sind aus schalldämmten Kunststoffrohren. Die Rohrleitungen werden nach EnEV gedämmt.

Zentrale Warmwasserversorgung für Küche, Bad und WC. Die Versorgung des Gesamtprojektes mit Trinkwasser erfolgt durch den öffentlichen Versorger.

AUSSENWASSER, GARTENWASSERANSCHLÜSSE

Die Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsflächen und Wohnungen mit Dachterrassen erhalten eine Wasserzapfstelle mit frostsicherer Außenarmatur im Bereich der Außenwand. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasseranschluss der jeweiligen Wohnung.

HEIZUNGSARBEITEN / HAUSTECHNIK

Die Heizung wird durch den Fernwärmeanschluss der Stadtwerke (FUG) betrieben.

Es kommt eine Fußbodenheizung entsprechend den technischen Erfordernissen und den Bemessungen des Wärmebedarfs durch den Fachplaner zur Ausführung (Heizleitung auf Wärmedämmung aus Verbundrohren). Die Fußbodenheizung wird durch eine elektronische Einzelraumsteuerung geregelt.

Die Dimensionierung und Ausführung richtet sich nach der benötigten Heizleistung und wird vom Fachplaner berechnet und geplant.

In jeder Einheit wird ein Wärmemengenzähler installiert. Die Mietkosten trägt die Eigentümergemeinschaft und diese werden über die Heizkostenabrechnung umgelegt und abgerechnet. Die Anordnung der Fußbodenunterverteilung, Zähler und Absperrrichtungen erfolgt entsprechend dem technischen Erfordernis und der Planung des Fachingenieurs.

Die Treppenhäuser, Tiefgarage sowie Keller- und Technikräume bleiben unbeheizt.

VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Verbrauchserfassung für Kalt- und Warmwasser erfolgt durch separate Zähler in den Wohnungen. Der Verbrauch in den Gemeinschaftsbereichen wird separat erfasst.

Die Messeinrichtungen für Wärme, Kalt- und Warmwasser werden dem Nutzer bzw. Wohnungseigentümergeinschaft im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt.

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG IM DETAIL

Die Ausführung erfolgt nach der Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma.

Alle Bäder und WCs werden mit weißen Sanitärgegenständen bekannter Markenhersteller ausgestattet. Ausstattungsumfang, Abmessungen und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß der Architektenplanung in Abstimmung mit dem Fachplaner.

BADEZIMMER ALLGEMEIN

- 1 Handtuchhaken in verchromter Ausführung
- 1 Einhebel-Waschtischmischbatterie, Fabrikat Vigour Cosioh oder gleichwertig
- 1 Zugknopf-Ablaufgarnitur
- 1 Waschtisch ca. 60 x 40 cm, Fabrikat Ideal Standard, Connect Cube oder gleichwertig

DUSCHE

- 1 bodengleiche Dusche, optional gefliest im Gefälle mit Boden- oder Wandablauf, 90 x 90 cm oder 90 x 75 cm
- 1 Unterputz-Brause-Einhandmischer
- 1 Brause-Set, Dusch-System Ideal Rain, Ideal Standard oder gleichwertig

WC-ANLAGE

- 1 Wand-WC-Anlage mit Tiefspül-WC
- 1 Wandbetätigung mit Sparvorrichtung
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 WC-Papierhalter
- 1 WC-Bürstenhalter mit Bürste, Typ Ideal Standard connect, weiß oder gleichwertig

WASCHMASCHINENANSCHLUSS/TROCKNERANSCHLUSS

Im Untergeschoss wird für jede Wohnung ein Elektro- sowie Kaltwasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine und einen Elektroanschluss für einen Kondentrockner vorbereitet. Der Standort ist in den Grundrissen festgelegt. Die Steckdosen sind abschließbar.

KÜCHE

Die Küchen erhalten je einen Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschluss für das Spülbecken. Kaltwasser- und Warmwasseranschlüsse werden in einer Höhe von 60 cm ab Fertigfußboden und Abwasser in einer Höhe von 40 cm ab Fertigfußboden an der planmäßig vorgesehenen und bezeichneten Stelle ausgeführt.

Die Anschlüsse ab dem Übergabepunkt hin zur Spüle bzw. Spülmaschine sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Anschlussarbeiten sind vom jeweiligen Küchenhersteller vorzunehmen und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser enden mit einem entsprechenden Eckventil. Das Kaltwassereckventil verfügt über eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine.

Dunstabzugshauben sind nur im Umluftbetrieb möglich.

Die Wohnungen können nach den Angaben und Wünschen des Erwerbers in Zusammenarbeit mit den Fachplanern umgeplant werden. Maßgebend für die Kostenberechnung ist der von uns beschriebene Einbaustandard. Sonderwünsche werden separat berechnet.

ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt nach Planung und Überwachung des Fachplaners durch eine Fachfirma. Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Ulm. Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE.

Die Zählereinrichtungen für die Wohnungen sowie die Allgemeinanlagen werden mit Schalt- und Schutzeinrichtungen ausgeführt. Die Zähler befinden sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen als sog. Unterputz-Verteilerkasten eingebaut.

In den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Die Elektroinstallation in der Tiefgarage und in den übrigen Kellerräumen wird sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt (sog. Aufputz-Installation).

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich somit die Anzahl der Ausstattungen um Komponenten ändern. Die Schalter und Steckdosen werden aus Kunststoff in weißer Ausführung als Flächenprogramm nach Bemusterung des Architekten ausgeführt (Fabrikat Jung AS500, oder gleichwertig).

DIE ELEKTROAUSSTATTUNG IM DETAIL

Wohnen / Essen

- 2 Deckenauslässe, schaltbar
- 7 Steckdosen
- 1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)
- 1 Leerdose für TV

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 3 Steckdosen
- 1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)
- 1 Leerdose für TV

Kinderzimmer / Arbeitszimmer

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 3 Steckdosen
- 1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)
- 1 Leerdose für TV

Küche

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Wandauslass (Arbeitsbeleuchtung)
- 3 Einzelsteckdosen (Einbaugeräte)
- 3 Doppelsteckdosen (Arbeitsgeräte)
- 1 Herdanschlussdose

Flur / Diele

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Steckdose
- 1 Putzsteckdose (Steckdose unterhalb des Lichtschalters neben der Zimmertür)
- 1 Leerdose für Telefon
- 1 Türsprechstelle

Bad

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Wandauslass, schaltbar
- 1 Steckdose

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Steckdose

Abstellräume

- 1 Deckenauslass, schaltbar
- 1 Steckdose

Kellerabstellraum

- 1 schaltbarer Lichtauslass mit Beleuchtungskörper
 - 1 Steckdose
- (die Verbrauchserfassung erfolgt über den der jeweiligen Wohnung zugeordneten Zähler im UG)

Terrasse / Balkon

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte, schaltbar vom Innenraum
- 1 Steckdose, im Erdgeschoss von innen abschaltbar

Zusätzliche Elektroinstallationen sind als Sonderwunsch der Erwerber möglich.
Je nach Größe der Wohnung kann die Anzahl der Steckdosen, der Deckenauslässe o.ä. variieren.

BELEUCHTUNG ALLGEMEINBEREICHE

Die Gartenanlage, die Zuwegung und die Hauseingänge erhalten eine Außenbeleuchtung nach architektonischem Konzept. Die Beleuchtung in den Treppenhäusern, den Aufzugsvorräumen und den Wohnungszugangsfloren erfolgt über Decken nach den Vorgaben des architektonischen Konzepts.

Die Beleuchtung der Tiefgarage, der Flure und der Technik- und Abstellräume in Untergeschoss erfolgt mit Langfeldleuchten.

Das Licht im allgemeinen Treppenhaus wird über Bewegungsmelder/Anwesenheitsmelder geschaltet. Damit soll ermöglicht werden, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit möglich ist.

RUNDFUNK- UND FERNSEHVERSORUNG

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss gesichert. In allen Wohnräumen werden jeweils Leerrohre (mit Zugdraht) mit Leerdosen und Abdeckung für den Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage vorgesehen.

Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage inkl. der Antennendosen in den Wohnungen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis.

Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden über die Hausverwaltung bzw. vom Unternehmen direkt mit dem jeweiligen Eigentümer abgerechnet.

TELEKOMMUNIKATIONSVERSORUNG

In allen Wohnungen werden jeweils Leerrohre (mit Zugdraht) mit Leerdose und Abdeckung für den Anschluss an die Telekommunikationsversorgung des Telefonanbieters (z. B. Telekom) vorgesehen. Der Anschluss, die Errichtung und der Betrieb der Telefonverbindung inkl. des Anschlusses an die Telefondose in der Wohnung erfolgen durch den Telefonanbieter.

Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren sowie die Kosten für den Anschluss werden durch den Nutzer getragen und sind direkt mit dem Telefonanbieter abzurechnen.

INTERNETVERBINDUNG

Eine ggf. vom Nutzer gewünschte Internetverbindung erfolgt über den Breitbandkabelanschluss des Anbieters für Rundfunk- und Fernsehversorgung oder über den Anbieter der Telekommunikationsversorgung.

Die hierfür anfallenden monatlichen Gebühren werden durch den Nutzer getragen und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet.

TECHNISCHE ANLAGEN

AUFZUGSANLAGE

Jedes Treppenhaus erhält einen Aufzug mit Stationen vom Untergeschoss bis ins Dach-

geschoss. Die Innenkabine verfügt über ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem Notdienst. Die barrierefreie Aufzugsanlage läuft in einem Stahlbetonschacht. Die Tragfähigkeit beträgt ca. 535 kg (7 Personen). Die technische Abnahme der Aufzugsanlage wird vom TÜV vorgenommen.

Die Aufzugskabinengestaltung erfolgt gemäß dem Gestaltungskonzept der Architekten.

Hinweis: Der Bauträger wird einen Vollwartungsvertrag mit dem Aufzugsunternehmen für die Dauer von 5 Jahren abschließen. Dieser Wartungsvertrag wird mit Objektübergabe an den Käufer/die Hausverwaltung der WEG übertragen. Somit ist eine vollumfängliche Gewährleistung für 5 Jahre garantiert.

AUSSENANLAGEN HAUSZUGANG

Der Hauszugang wird mit Betonpflasterbelag bzw. Drain-Betonsteinen hergestellt. Der Unterbau wird entsprechend des Belags ausgeführt und die seitliche Einfassung erfolgt mit Beton-Rabatten.

GARTENFLÄCHE

Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten (Hauszugänge und der Wegebau der Gemeinschaftsflächen) werden nach Angaben des Fachplaners hergestellt. Die Erstbepflanzung wird in Absprache mit dem Gartengestalter ausgewählt und hergestellt. Die behördlichen Auflagen bzw. die Angaben in der Baugenehmigung sind zu beachten.

Die Bepflanzungen müssen durch die Wohnungseigentümergeinschaft dauerhaft erhalten und bei Erfordernis in der ursprünglichen Form erneuert werden.

ALLGEMEINE HINWEISE AUSFÜHRUNG

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch ausgesuchte Handwerksbetriebe nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und den entsprechenden Normen. Es werden ausschließlich zugelassene Baustoffe verwendet.

Bei der Festlegung der Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung) oder aus statischen Erwägungen kann aufgrund erforderlicher Installationsvormauerungen und /oder durch Verstärkung / Schwächung von Zwischenwänden die Grundfläche der Räume geringfügig verkleinert bzw. vergrößert werden. Abweichungen bis zu 3 % der Wohnflächen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Maße und Höhenquoten in Planunterlagen sind ca.-Angaben und können in der Ausführung abweichen. Für Möbeleinrichtungen etc. ist ein Aufmaß nach Fertigstellung des Innenputzes notwendig.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. der Lange Grundbesitz I GmbH vorbehalten.

BESCHAFFENHEIT DER BAUSTOFFE

Die verwendeten Baustoffe (Holz, Steine, Ziegel, Fliesen, Marmor) sind Naturprodukte oder werden weitgehend aus naturbelassenen Materialien hergestellt. Hierauf zurückzuführende geringe Abweichungen der Farbe oder Maserung stellen keinen Mangel dar. Gleiches gilt für Schwindrisse bei Holzwerkstoffen, Putzen, Estrichen, Betondecken und Platten. Risse die durch Schwund, Spannungen (Kälte/Wärme) oder Verziehen zwangsläufig entstehen und die Standfestigkeit nicht beeinträchtigen oder Schäden verursachen können, stellen keinen Mangel dar.

Sämtliche elastischen Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Erwerber zu überwachen. In Duschen und Bädern sind die elastischen Fugen nach 1 bis 2 Jahren durch den Erwerber zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Anstriche sind gemäß Herstellerangaben vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Bei Alternativbeschreibungen obliegt die Wahl der Ausführung dem Bauträger.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Die vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen, die ohne Einfluss auf Qualität und Nutzung des Bauwerks sind und sich durch behördliche Auflagen und Anordnungen, aus Zweckmäßigkeitsgründen, aus bautechnischen, architektonischen oder statischen Erfordernissen ergeben, bleiben vorbehalten.

Bei Serienauslauf oder Lieferschwierigkeiten aufgrund dessen die ausgeschriebenen Materialien nicht eingebaut werden können, bleiben gleichwertige Ersatzlieferungen vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände. „Oder-“ sowie Alternativpositionen werden von der Lange Grundbesitz I GmbH entschieden.

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor.

WOHNUNGSÜBERGABEN

Die Wohneinheiten werden zur Übergabe grob gereinigt. Die Feinreinigung erfolgt durch den Käufer in Eigenleistung.

Baustellenbegehungen während der Bauphase können nur nach vorheriger Absprache mit der Bauleitung erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diverse Einbauten und bautechnische Anlagen bzw. Materialien einer turnusmäßigen Wartung unterliegen, welche durch die spätere Eigentümergemeinschaft beauftragt werden muss. Insbesondere betrifft dies die Aufzüge, Dächer (Abdichtung und Abläufe), Fenster, Beschichtungen, Heizungsanlage, Toranlage, etc.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und ist grundsätzlich befristet auf den Zeitraum von 5 Jahren ab Abnahme. Folgende Besonderheit gilt für technische Anlagen und bewegliche Teile (z.B. Flachdächer, Aufzüge, Heizungsanlagen, Lüf-

tungs- und Elektroanlagen, Jalousien, RWA-Anlagen, Hebeanlagen, Leuchtmittel, Türsprechanlagen, Fenster und Türen). Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen Anlagen, ist der Nachweis der regelmäßig wiederkehrenden fachkundigen Überprüfung und Wartung durch den Erwerber oder seinen Beauftragten. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig gewartet und nachbehandelt werden. Andernfalls entfällt für Mängel, die auf unzureichender Wartung, Pflege oder Überprüfung beruhen, die Gewährleistung.

SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Erwerbers.

Sonderwünsche sind in Absprache mit der Lange Grundbesitz I GmbH, deren Architekten und der Bauleitung möglich, soweit diese mit dem Bauablauf harmonisieren. Sonderwünsche können die Bezugfertigkeit verlängern.

Für die Integration der Sonderwünsche in den Bauablauf sowie den Aufwand für Planung, Bauleitung, Überwachung und Gewährleistungsübernahme der Sonderwünsche werden pauschal 12,5 % der Gesamtsumme jedes Sonderwunsches zzgl. gesetzlicher MwSt. dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die Zustimmung zur Ausführung von Sonderwünschen behält sich die Lange Grundbesitz I GmbH vor.

DISCLAIMER

Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Kücheneinrichtung oder Terrasse, Balkon, Grünflächen) dient, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung und Möblierung. Ebenso sind die im Prospekt abgebildeten Ansichten sowie Grundrisse unverbindliche Computer-Illustrationen.

Ulm, Oktober 2021