

Baubeschreibung

Wohnpark "Schlossanger" Tübingen



Fundamente

Beton bzw. Stahlbeton auf tragfähigem Grund nach statischen Erfordernissen.

Abdichtung

Vertikale und horizontale Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser nach den anerkannten Regeln der Technik. Keller- und Tiefgaragenaußenwände falls erforderlich in WU-Beton.

Wände

Keller- und Tiefgaragenwände in Kalksandstein, Beton oder Stahlbeton, nicht gestrichen. Ziegelwände in Kellern verputzt und weiß gestrichen.

Poroton-Außenwände als schall- und wärmedämmende monolithische Ziegelwand, 36,5 cm stark.

Bei konstruktionsbedingten Erfordernissen in Teilbereichen in Beton mit Wärmedämmung.

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Aufzugsschächte in schalldämmender Massivbauweise in Ziegel oder Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände in Ziegel. Tragende Innenwände in Ziegel oder Beton bzw. Stahlbeton.

Decken

Geschoß- und Tiefgaragendecken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Treppen

Stahlbetontreppenläufe und –podeste nach statischen Erfordernissen. Podeste und Flure mit Trittschalldämmung; Treppenläufe in den Treppenhäusern sind aus Schallschutzgründen von den Wänden abgekoppelt.

Balkone

Farbig behandelte Stahlkonstruktion, wärmetechnische Trennung von der Geschoßdecke, schwellenloser Ausgang. Entwässerung über Fallrohranschlüsse bzw. Wasserspeier. Balkongeländer aus getöntem Sicherheitsglas mit Handlauf aus Edelstahl. Überdachung aus bruchsicherem Glasdach.

Bodenbelag aus wartungsfreien WPC-Paneelen in Holzoptik oder Holz.

Dachterrassen

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und Abdichtung, Belag in großformatigen Gartenplatten aus Beton.

Geländer aus Beton bzw. Ziegel. Teilweise farbig behandeltes Metallgeländer.

Dächer

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach, Güteklasse und Querschnitte der Hölzer nach Statik.

Dacheindeckung mit Beton-Dachpfannen in Rot.

Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzink oder farbig eloxiertem Blech ausgeführt.

Fassaden

Mehrlagiger Mineral-Leichtfaserputz. Putzstrukturen und Farbgestaltung nach Angabe des Architekten.

Wand- und Deckenoberflächen

Gemauerte oder betonierte Innenwände mit einlagigem Gips-Zementputz

Beton- bzw. Kalksandsteinwände in den Kellerräumen unverputzt und weiß gestrichen.

Deckenfugen mit Ausnahme der Kellerdecken gespachtelt und weiß gestrichen.

Fenster- und Fenstertürelemente

Fenster und Fenstertüren in weißem Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung und Dreh- bzw. Drehkippsbeschlägen. Griffe und Beschläge nach Bemusterung.

Kellerfenster in Kunststoff mit 2-fach-Verglasung.

Außenfensterbänke in Alu, Innenfensterbänke aus Granit.

Rollläden

Alle Wohnungsfenster mit Kunststoff- oder Alurollläden, in den Penthouses elektrisch gesteuert.

Elektrisch gesteuerte Raffstores bei den 3-flügeligen Wohnzimmerfenster im EG und OG, sowie den Wohnzimmerfenstern des Penthouses.

Fliesen

Bäder und WC's erhalten keramische Boden- und Wandfliesen bei den Nassbereichen nach den Vorgaben in den Wandansichten des Sanitärprojektanten. Materialpreis € 30,00 /qm inkl. MwSt.

Fußböden

In allen Räumen der Wohnungen schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach den aktuellen Vorschriften; umlaufend schallentkoppelt.

Böden in den Dielen, Küchen, Wohn- und Schlafzimmern, Abstellräume erhalten Fertigparkett in Eiche nach Bemusterung.

Bäder und WCs mit frei wählbaren keramischen Fliesen bis zu einem Materialpreis von € 30,00 inkl. MwSt.

Kellerräume erhalten Zementestrich auf Trennlage mit offener Randfuge bzw. geglättete Betonoberflächen.

In Fahrradräumen, Fluren und haustechnischen Anschlussräumen zusätzlich mit Betonfarbe gestrichen.

Der Tiefgaragenboden wird mit Verbundsteinpflaster ausgeführt.

Türen

Haustüre aus Aluminium mit Glas-Vordach, elektrischem Türöffner, Klingel, Sprechanlage.

Pulverbeschichtete Briefkastenanlage an der Außenwand.

Einbruchsicher mehrfach verriegelte Wohnungseingangstür als Vollspantüre mit farblich behandelten

Stahlzargen und 3-seitig umlaufender Dichtung. Beschläge in eloxiertem Aluminium. Auf Wunsch Minispion mit Weitwinkel.

Innentüren in Weiß mit glatten Türblättern und Umfassungszargen aus Holz. Eine Tür mit Glasausschnitt.

Brandschutztüren nach behördlicher Auflage.

Zentralschließanlage mit Gruppeneinteilung für Hauseingangs-, Wohnungseingangstür und Tiefgaragentor.

Schlosserarbeiten

Farbig behandeltes Treppengeländer aus Metall mit Handlauf aus Edelstahl.

Farbig behandeltes Haustürvordach aus Metall mit bruchsticherer Glaseindeckung.

Balkon: farbig eloxierte Stahlkonstruktion mit bruchstichere Glasdach und Geländer aus mattiertem, bruchstichere Glas, Handlauf aus Edelstahl.

Malerarbeiten

Decken und Wände der Kellerräume mit weißem Dispersionsanstrich. Betonwände der Tiefgarage ungestrichen.

Verputzte Wand- und gespachtelte Deckenflächen in den Wohnungen und Treppenhäusern erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Gemeinschaftsräume im UG

Fahrradraum in der Tiefgarage.

Nebenträume im Keller

Zu jeder Wohnung gehört ein zugewiesenes und mit der Wohnungsnummer identisches Kellerabteil mit Metallgitterabtrennung, Schiffsleuchte und Steckdose.

Tiefgarage

Zugang vom Treppenhaus zur Tiefgarage über eine sog. Untergeschoß-Schleuse.

Elektrisches Einfahrtstor mit Schlüsselschalter. Handsender gegen Aufpreis. Zur Vermeidung von Öffnungs- und Schließgeräuschen befindet sich das Tor am unteren Ende der Zufahrtsrampe.

Markierungen, Gebots- und Hinweisschilder entsprechend behördlicher Auflage.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß Lüftungsgutachten.

Aufzüge

Personenaufzugsanlagen gemäß EN 8170 mit jeweils mindestens 110 x 140 cm Kabinengröße.

Großflächenspiegel, Handgriff, Deckenflächen in kunststoffbeschichteten Paneelen mit Einbauleuchten, Notrufeinrichtung und Steuertafel.

Zu den Penthouses fährt der Lift von Tiefgarage bzw. Erdgeschoss ohne Zwischenstopp direkt in die Wohnungsdiele.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Bäder in den Wohnungen:

Gienger eigene Ausstattungskollektion „Clivia“. Armaturen von Grohe oder Ideal-Standard.

Tiefspülklosett in Weiß, wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

Waschtisch aus Kristallporzellan in Weiß, Größe 60 cm, Einhebel-Mischbatterie und Ablaufgarnitur.

Ablage baulich als Fliesensockel, Spiegel 80 x 60 cm, Handtuchhalter.

Duschfläche bodengleich gefliest mit Bodenablauf, Einhebel-Brausebatterie, Brauseschlauch, Handbrause.

Stahl-Einbaubadewanne, ca. 175 x 75 cm, schallgedämmt in einem Styropor-Wannenträger, Einhandmischbatterie mit Handbrause verchromt.

Waschmaschinenanschluss.

WCs in den Wohnungen:

Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie und Ablaufgarnitur. Spiegel ca. 45 x 30 cm, Handtuchhaken.

Mechanische Entlüftung bei den innenliegenden Gäste-WCs nach DIN 18017.

Penthouses und EG-Wohnungen:

Frostsicherer Außenwasseranschluss für Gartenschlauch.

Be- und Entwässerung

Entwässerungs- und Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes schallisoliert in Installationsschächten. Anschluss der Abwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz. Grundleitungen in PVC oder Steinzeug. Dachentwässerung über Sickerschächte.

Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahl, ab den Wohnungsabsperrungen aus Mehrschichtverbund-, Kunststoff- oder Edelstahlrohr nach Vorgaben des Projektanten.

Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt nach EnEV 2009.

Heizung und Warmwasser

Warmwasserzentralheizung. Moderne, energiesparende Luft-Wärme-Pumpe. Steuerung über automatische, außentemperaturabhängige Heizkreisregelung.

Gebäudehülle nach KfW-55-Standard. Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014, Energieeffizienzklasse A+.

Von der Zentrale im UG wird die Wärme mit nur zwei Leitungen vom Heizraum in die einzelnen Wohnungen transportiert, wo dezentrale Wohnungsstationen, sogenannte Wärmezentralen die bedarfsgerechte Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung mit eigenen Wärmetauschern ganz ohne Zwischenspeicherung übernehmen.

Das bedeutet hohen, besonders hygienischen Wasserkomfort ohne Legionellen-Gefahr. Durch wesentlich verringerte Leitungs- und Zirkulationsverluste wird zudem eine hohe Gesamtenergieeffizienz erreicht.

Fußbodenheizung mit Raumthermostat in allen Räumen außer Abstellraum.

In den Bädern zusätzlich fertiglackierte Handtuchwärmekörper.

Verbrauchsabrechnung

Die Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchsmessung erfolgt über funkfähige Heiz- und Wasserzähler.

Die notwendigen Erfassungsgeräte werden von der WEG angemietet.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation in den Wohnungen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz.

Im Untergeschoß sowie in den Technikräumen erfolgt die Installation auf Putz.

Jede Wohnung erhält eine Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen.

Sprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner an der Haustür.

„Gira“ - Großflächenschalter nach Bemusterung.

Die Haus- und Wohnungszähler befinden sich zentral in Elektroräumen im Untergeschoß.

TV- und Rundfunkversorgung über Satellitenanlage oder Kabelanschluss.

Es ist ein sternförmiges Verteilernetz, von den Elektroräumen ausgehend, mit Anschlussdosen in den Wohnungen vorgesehen.

Die Wohnanlage erhält von der Telekom einen Anschluss der Fernmeldeanlagen im Elektroraum.

Jede Wohnung wird mit einer Leerrohrinstallation für Telefon und Internet versehen.

Netzwerk und Deckenspots als Sonderwunsch.

Im Treppenhausbereich Beleuchtungskörper über Taster und Zeitschaltrelais.

Das Untergeschoß erhält Beleuchtungskörper, Lichttaster bzw. Bewegungsmelder, Zeitschaltgeräte,

Notbeleuchtung nach behördlicher Auflage.

Jede Wohnung erhält folgende Grundausstattung, wobei Aus- und Wechselschalter nach technischen Erfordernissen installiert und hier nicht explizit aufgeführt werden:

Balkone und Erdgeschoss-Terrassen:

1 Feuchtraum-Steckdose von innen abschaltbar. Wandauslass für 1 Wandlampe, die zur Vereinheitlichung der Wohnanlage nach Vorgabe des Architekten vom Bauherrn geliefert wird.

Kellerraum:

1 Schiffsleuchte, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

Flur bzw. Diele:

Mindestens 1 Deckenauslass und Steckdose, Sprechanlage.

Küche:

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass am Arbeitsbereich, Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, Elektroherd und evtl. Waschmaschine. 6 weitere Steckdosen.

Wohn- / Esszimmer:

2 Deckenauslässe, 1 Antennen- und 1 Telefon- / Internetanschluss, 7 Steckdosen.

Kinder- und Schlafzimmer:

1 Deckenauslass, 1 Antennen- und 1 Telefon- / Internetanschluss, 4 Steckdosen

Bad:

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Steckdosen, evtl. Steckdosen für Waschmaschine und Trockner.

Separater Abstellraum wo vorhanden

1 Deckenauslass, 1 Steckdose.

Dachterrassen der Penthouses

4 Wandauslässe für Wandlampen, die zur Vereinheitlichung der Wohnanlage nach Vorgabe des Architekten vom Bauherrn geliefert werden. 4 Feuchtraum-Steckdosen.

Außenanlagen

Die Gesamtanlage wird mit Pflanzflächen, Rasenflächen, befestigten Wegen und Parkplätzen gemäß Freiflächengestaltungsplan ausgeführt.

Hauseingänge und Zuwege werden barrierefrei ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung über Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.

Sonderwünsche

Änderungswünsche des Käufers bezüglich Planung und Ausstattung sind möglich, sofern es Planungsstand und Baufortschritt zulässt, soweit sie technisch durchführbar und nicht gegen die Interessen anderer Käufer gerichtet sind und der Käufer die eventuell daraus resultierenden Kosten trägt.

Schallschutz

Die Verkäuferin schuldet die Mindestschallschutzwerte die in DIN 4109 festgelegt sind. Der Bauherr strebt jedoch den erhöhten Schallschutz des Beiblattes 2 der DIN 4109 sowie der VDI Richtlinien an, kann diese aber aufgrund des Bewohnerverhaltens (Schallentkopplung von Küchen und Einbauten der Bewohner) nicht generell garantieren. Dies gilt auch, wenn Einzelbauteilbeschreibungen bzw. die Ausführung einen höheren Schallschutz erwarten lassen. Ein erhöhter Schallschutz wird damit nicht vereinbart. Die Verkäuferin errichtet das Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen EneV.

Allgemeines

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der in Bayern zum Zeitpunkt der Genehmigung bauaufsichtlich geltenden DIN-Normen.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

Die Türschwellen an den Austritten zu den Balkonen und Terrassen werden reduziert, um eine möglichst barrierefreie Nutzung zu ermöglichen. Die Ausführung erfolgt angelehnt an die Empfehlungen der Architektenkammer für barrierefreies Wohnen. Die nach den DIN-Vorschriften geforderten Aufkantungs- bzw. Abdichtungshöhen von 15 cm werden deshalb nicht eingehalten. Im Erdgeschoss werden die Terrassentüren durch Entwässerungsrinnen vor eindringender Feuchtigkeit geschützt. Bei den Balkonen ist die Entwässerung durch offenfugige Bodenbeläge gesichert.

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen, technische oder wirtschaftliche Erfordernisse sie notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen und damit keine Wertminderung verbunden ist.

Sofern der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen wird, ist in jedem Fall die dem Kaufvertrag zugrunde liegende Baubeschreibung Vertragsbestandteil, auch wenn sie von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

Änderungen technischer und architektonischer Art oder durch neue Gesetze und Verwaltungsvorschriften bedingte Abweichungen bleiben vorbehalten.

Wohnungen, Gemeinschaftseigentum, Kellerräume und Tiefgarage werden besenrein übergeben.

Die laufende Wartung, wie z. B. der technischen Anlagen ist Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft. Anstriche für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, insbesondere Holzteile sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller durch die WEG durchzuführen.

Form und Farbe von Bauteilen, Struktur und Farbe des Außenputzes sowie „oder-“ und „bzw.-“ Positionen werden vom Verkäufer entschieden.

Die Pflege der Außenanlagen ist ab Zeitpunkt der Übergabe Angelegenheit der Eigentümergeinschaft.

Pflege und Bepflanzung der Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans.

Müllcontainer sind durch die Wohnungseigentümer beim öffentlichen Entsorgungsträger auf ihre Kosten zu bestellen.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel für Möbel und Bepflanzungen sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung. Es gelten ausschließlich der behördlich genehmigte Freiflächengestaltungsplan, der Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.