

Projekt: Sanierter Altbau mit 14 WE und Begegnungsstätte
Bauort: 66606 St. Wendel/Winterbach, Lebacher Str. 7
Stand: 08.09.2023
Baustandard: Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energie-Klasse, bzw. vergleichbar

Bauherr:

"freiRaum3" Residenz Winterbach UG, Vertreten durch den GF Sven H. Kehrein-Seckler
Kaiser-Friedrich-Ring 30 - 32 , 66740 Saarlouis

Planung:

Feist Construct GmbH, Pyrmonter Straße 31A, 31812 Bad Pyrmont
Tel. 05281 – 7942636

Bauleitung:

BauArt, Bau- und Projektmanagement, Plankgasse 44a, 50668 Köln
Tel. 0152 – 05642728

Vorbemerkung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Die Wohnanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand ein Gebäude mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen, einer Begegnungsstätte, sowie 17 Außenstellplätzen.

Die Gestaltung der Gesamtanlage wird, sofern nicht bereits in dieser Beschreibung festgelegt, durch den Bauträger "freiRaum3" Residenz Winterbach UG bestimmt.

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, diese Baubeschreibung, die Fachplanung, das GEG 2023, Effizienzhaus 85 Erneuerbare-Energien-Klasse oder vergleichbar und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.



Die in Plänen und Prospekten dargestellten Möbel, Küchen, Duschkabinen und Trennwände stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und sind nicht Vertragsgegenstand.

Allgemein

Architektenleistungen

Erarbeitung der Entwurfs- und Vorplanung, bis zur Einreichung der Genehmigungsplanung.

Ingenieurleistungen

Statische Berechnung einschließlich der Konstruktionspläne - Wärmeschutzberechnung auf Basis des GEG 2023 - Schallschutznachweis nach DIN 4109 - Werkplanung – Bodengutachten.

Bauleitung

Die Koordination und die bautechnische Überwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen, notwendige behördliche Genehmigungen und sonstige Abnahmen.

Vermessungsleistungen

Absteckung des Bauvorhabens und Einmessung der Grundstücksfläche.

Baunebenkosten

Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungskosten, Kanalbeiträge und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Wasser bis zur Fertigstellung enthalten. Bauwasser und Baustrom sind bis zur Wohnungsabnahme im Kaufpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen und Fernsehen.

Rohbau

Entwässerung/Kanalisation/Drainage

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser wird nach den örtlichen Vorschriften und Ausführungsplanung an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Die Ausführung erfolgt als PVC- Rohr (KG- Rohr). Zu Kontroll- bzw. Reinigungszwecken werden Revisionschächte eingebaut.

Abdichtungsarbeiten

Alle erdberührenden Neubauteile werden gegen Bodenfeuchtigkeit und nichtdrückendes Sickerwasser nach DIN 18195 Teil 4 abgedichtet.

Gründung/Erdarbeiten

Fundamente nach Statik.

Decken

Bestand, bei Neubauteilbereichen Stahlbeton bzw. Fertigteile, nach Statik.

Außenwände/Tragende Innenwände

Massivbauweise

Massivbauweise Bestand, Außenwände aus Bruchstein-, Bims- und Ziegelmauerwerk.
Neubauteile nach Wärmeschutznachweis und GEG.

Treppen/Personenaufzug

Stahlbetontreppenlauf. Es wird ein Aufzug eingebaut.

Schlosserarbeiten Außen

Brüstungselemente und Balkonumwehungen erhalten eine Absturzsicherung aus lackiertem, feuerverzinktem Stahl mit vertikalen Streben aus Flach- oder Rundstahl in Anlehnung an den Farbton der Fenster und Fenstertürelemente.

Balkone:

Holz- oder Stahlkonstruktion mit Stahlgitterbelag oder Ähnliches.
Hierbei wird auf Regenrinne und Speier verzichtet.

Alternativ als aufgeständerte Alu System Balkone

Dachkonstruktion

Schrägdach mit Ziegel und Blecheindeckung und Mineralwolldämmung.

Estrich

Eingang, Treppenhaus, Flure, Abstellräume, Hausanschlussraum. In den vor genannten Flächen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Trittschalldämmung.

Wohnungen:

In den Wohnungen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Haustechnik

Heizung

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners ausgeführt. Energieerzeugung mittels Hybrid-Wärmepumpe oder vergleichbar.
Raumthermostate in den Wohnungen.

Dezentrale Warm- und Kaltwasserversorgung

Warmwasserversorgung über Wärmetauscherstationen, bzw. Erzeugerstationen in den Wohnungen entsprechend der Projektierung des Fachplaners.

Kanalinstallation

Nach DIN 1986 Teil 1 bis 3 entsprechend Projektierung des Fachplaners

Innenausbau

Innenputz

Gipswandputz bzw. Maschinenputz auf allen Wänden, außer Kalkzementputz in den Feuchträumen und den allgemeinen Technikräumen, Qualitätsstufe Q2.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit 5-Kammerprofil und 3 Pilzkopfbeschlägen

Farbe: Anthrazit außen, weiß innen mit 3-fach Isolierverglasung, einschl. Alu-Außenfensterbank.

Wärmeschutzwert U- Wert der Fensterscheiben nach GEG.

Rolllädenfarbe: grau

Die Außenfensterbänke werden als angehängte Aluminiumbank in der Farbe des Fensterrahmens ausgeführt.

Alle Wohnraumfenster mit gemauerten Brüstungen erhalten Innenfensterbänke. Im Bad wird die Brüstung mit Wandfliesen ausgelegt.

Sonnenschutz

Kunststoffrollläden elektrisch, an allen Fenstern in den Wohnungen.

Hauseingangstür

Haustür in Aluminium.

Farbe Anthrazit, mit 3-fach Verriegelung und Drückergarnitur, vertikaler Edelstahlgriff außen, geschlossenes Türblatt, elektrischer Türöffner.

Zimmertüren

CPL Röhrenspan-Türelement, Farbe: weiß mit umlaufender Dichtung und Beschlag

Wohnungseingangstür

CPL Farbe: weiß, Schallschutzklasse 32 db,

Klimaklasse III, mit Obentürschließer, PZ-Schloss einschl. Profil-Zylinderschloss mit 3-fach-Verriegelung.

Treppengeländer im Treppenhaus

Handlauf in Edelstahl, Treppe aus Naturstein oder Fliesen entsprechend Vorgaben des Bauträgers.

Malerarbeiten

Alle Deckenflächen werden mit Maler Tapetenvlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckendweiß gestrichen.

Wohnungen Wände

Auf Wunsch können die Malerarbeiten gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Treppenhaus

Maler Tapetenvlies, weiß gestrichen

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Kaltwasseruhr. Die Wasserleitungen bestehen aus Kupferrohr, Alu- oder Kunststoffverbundrohr. Die Abwasserleitungen werden in Guss- bzw. Kunststoffrohren ausgeführt. Die Schallschutz- und Schwitzwasserdämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den DIN- Vorschriften. Der Kaltwasser- Hausanschluss erhält eine Hauswasserstation mit Rückspülfilter, Druckminderer und Hauptabspernung. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Bäder / Küchen:

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für alle Objekte in den Küchen und den Bädern.

Küche: Anschlussmöglichkeit für 1 Spülmaschine, Abwasseranschluss für Spüle.

Sanitärobjekte Badezimmer

Badkeramik: Ideal Standard – Eurovit oder Duravit D-Code oder vergleichbar



Badarmaturen: Grohe Tempesta oder vergleichbar



Nicht zur Badausstattung gehören Spiegel, Waschtischhauben, Seifenhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste mit Halterung und Papierrollenhalter sowie Badzubehörteile wie Lampen, Spiegelschrank, Duschkabine etc.

Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen in den Bädern

sowie in den Wohnräumen:

Fliesen nach Mustervorlage durch den Bauträger im Wert von 25,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Fliesen in den Bädern und in den spritzwassergefährdeten Bereichen, nach Fliesenplan.

Bodenfliesen in den Wohnräumen:

nach Mustervorlage im Wert von 25,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Alternativ in den Wohnräumen:

Laminat / Vinylbelag nach Mustervorlage im Wert von 25,00 € / qm (brutto), schwimmend verlegt

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar. Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus nach den Vorschriften unter Putz. Die Leitungsverlegung im Technikraum erfolgt auf Putz.

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar.

Schaltermaterial:

Fabrikat "Makel – Equona", weiß oder gleichwertig.

Diele/Flur:

1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose.

Badezimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über Waschbecken, 2 Steckdosen.

Küche:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Drehstromanschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Wandauslass über Spüle, Deckenauslass für Anschluss der Dunstabzugshaube mit Umluftbetrieb.

Hauswirtschaftsraum:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner
2 Steckdosen

Essen/Wohnen:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
1 Ausschaltung mit Deckenauslass,
8 Steckdosen, 1 Raumthermostat
Leerrohr für Telefon/Antennendose für
TV- / Internetanschluss, die Anschlussgebühren
werden nicht vom Verkäufer übernommen.

Schlafen:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
5 Steckdosen.

Terrasse / Balkon:

1 Ausschaltung mit 1 Wandanschluss,
1 Steckdose von innen abschaltbar.

Rauchmelder: Schlafzimmer und Fluchtwege

Klingelanlage:

Gegensprechanlage

Aussengestaltung

Fassade:

Der Oberputz wird als mineralischer Scheibenputz mit 2 bis 3 mm Körnung ausgeführt und erhält einen schmutzabweisenden Anstrich. Der Sockelputz wird gefilzt. Die Festlegung der Fassadenfarbe erfolgt nach Detailplanung des Verkäufers.

Erdgeschoss-Terrasse

Terrassenplatten Beton, Farbe: grau, Format: 40/40/4 oder gleichwertig

Ober- und Dachgeschoss-Terrassen / Balkone

Holzbelag aus europäischen Hölzern oder gleichwertig

Allgemeine Abstellräume im Außenbereich

Abstellraum aus Stahlbeton

Hauseingangsbereich

Rechteck- Verbundsteine, Farbton gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Stellplätze (bei Erwerb)

Splittbelag / Pflasterbelag / Rasengitterstein in Farbe grau, gemäß Detailplanung des Verkäufers

Fahrwege

Splittbelag

Die Außenanlage wird mit Sträuchern und Bäumen gestaltet, gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Allgemeines / Anmerkung

Bauendreinigung

Die Wohnung wird nach Fertigstellung komplett geräumt. Die Wohnung wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung der Wohneinheit ist durch den Käufer selbst auszuführen. Allgemeinräume sowie das Treppenhaus werden durch den Verkäufer grundgereinigt.

Bezugsfreigabe/Schlüsselübergabe

Vor der Schlüsselübergabe erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung durch Verkäufer und Käufer. Es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt und ein Schlüssel-Übergabe-Termin vereinbart. Eine Schlüsselübergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Sonstiges

Die Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden Bauwerkes fest. Wird infolge technischen Fortschrittes oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Auflagen oder Einflüsse Leistungsänderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, soweit sie ihm zumutbar sind und soweit keine wesentlichen qualitativen Minderungen damit verbunden sind. Änderungen aus technischen Gründen bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Gegenüber den Baueingabeplänen können sich aus technischen Gründen Änderungen beim Aufstellen der Werkpläne ergeben. Sofern die Wohnfläche und die Gesamtkonzeption des Grundrisses nicht wesentlich geändert werden, hat sie der Erwerber zu dulden, ebenso Änderungen, welche aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden, jeweils, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind.

Mit der Standardausführung ist die Ausführung vereinbart, die in der Baubeschreibung aufgeführt ist. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Schrankeinbauten, Möbel usw. geben nur Beispiele für Stellmöglichkeiten an. Einrichtungsgegenstände, die eingebaut werden, sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

Leistungen und Ausführungen, die über die vorbezeichnete Baubeschreibung und die beigefügten Pläne hinausgehen, sind im Rahmen von Sonderwunschverträgen unmittelbar zwischen dem Kunden und den zu benennenden bauausführenden Unternehmen, im Einvernehmen mit dem Verkäufer zu vereinbaren. Als Sonder- und Änderungswunsch gelten alle besonderen Ausführungen, welche Änderungen der Standardausführung oder eine Erweiterung nach der Baubeschreibung und nach den vorliegenden Bauplänen bedeuten.

Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn dadurch die Baudurchführung zeitlich und technisch

nicht beeinträchtigt wird. Alle Sonderwünsche bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Sonderwünsche sind innerhalb des Hauses möglich bei nachfolgenden Gewerken:

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitärausstattung, Elektroinstallation, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Eigenleistungen der Käufer sind auf Wunsch bei den folgenden Gewerken nach Absprache mit dem Verkäufer möglich:

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Die beauftragten Firmen rechnen grundsätzlich nur die Normalausstattung mit dem Verkäufer ab, so dass für die vom Erwerber veranlassten Sonderwünsche der Mehrpreis an die ausführenden Firmen aufzuzählen ist. Da der Architekt seine Honorierung nach der Standardausführung erhält, ist er berechtigt, für Sonderwünsche ein Sonderhonorar dem Erwerber in Rechnung zu stellen.

Entstehen dem Verkäufer bei der Bearbeitung von Sonderwünschen Kosten, kann er dies in Rechnung stellen.

Wählt der Erwerber Baustoffe oder Einrichtungsgegenstände in einfacherer Qualität als in der Baubeschreibung angegeben, kann ein etwaiger Preisunterschied nicht erstattet werden. Ein Rückhaltungsrecht von Zahlungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

Aufgrund des Ausschlusses von Kältebrücken in der Außenfassade, die durch eine Bohrung einer Ablufthaube entstehen würden, muss eine Umlufthaube und keine Ablufthaube in der Küche installiert werden muss.

Sollte jedoch seitens des Erwerbers der Wunsch einer Abzugshaube bestehen, kann in der Rohbauphase eine Thermobox mit Blower-Door-Zertifikat, entsprechend der Küchenplanung, geplant und eingebaut werden. Diese Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

Durch behördliche bzw. bautechnische Auflagen sowie bautechnische Notwendigkeiten kann sich die beschriebene Wohnfläche nach oben als auch nach unten verändern. Bei einer Veränderung des Kaufgegenstandes und sonstiger Räume bis zu einer Mehr- oder Minderfläche von 2% erfolgt weder eine Gutschrift noch eine Nachforderung.

Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt, vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden.

Ebenso eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Maßliche Differenzen, inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten. Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“ nach DIN 18202. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen, wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone,

Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen, sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Im Bau erfolgt ein Austrocknungsprozess, auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Dem Verkäufer steht es frei, für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z.B. für Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und Entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wärmemengen- Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z.B. Aufzugsanlagen), die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen. Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Abnahme der Gewerke erfolgt durch die von uns beauftragte Bauleitung.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

1. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten.
2. Mehrkosten aus Erhöhung der derzeit geltenden MwSt. von 19%.
3. Kosten etwaiger Sonderwünsche und Sonderausstattungen, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind.
4. In den Grundrissen und Ansichten eingezeichnete Ausstattungsgegenstände, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind.



Gez. Kehrein-Seckler
-Geschäftsführer-

Saarlouis, 08.09.2023