



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben : **Neubau-Eigentumswohnungen**
Rheinallee 64
55294 Bodenheim

Bauherr : **Projekt²-GmbH**
Rheinallee 62, 55294 Bodenheim
Tel. 06135/70510440

Inhalt

1. Vorbemerkung	2
2. Leistungsbeschreibung (LB) - Wohnungen	4
2.1 (LB) – Erschließung	4
2.2 (LB) – Baunebenkosten	4
2.3 (LB) – Rohbau	5
2.4 (LB) – Ausbau	8
2.5 (LB)- Technische Anlagen	13
2.5.1 Heizung und Warmwasserbereitung	13
2.5.2 Kontrollierte Wohnraumlüftung	13
2.5.3 Sanitärinstallation	13
2.5.4 Elektroinstallation	15
2.5.5 Aufzug	19
3. Leistungsbeschreibung (LB) - Außenanlagen	19
4. Allgemeine Hinweise	19
5. Schlussbestimmung	20



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

1.6. Die Bemusterung für Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Sanitärobjekte, Elektroinstallation einschließlich Armaturen erfolgt im Rahmen des Bauablaufs. Entsprechende Firmen werden zu gegebener Zeit mitgeteilt.
Die gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können, soweit dies der Baufortschritt zulässt, nach Vereinbarung zugelassen bzw. ausgeführt werden. Die Gewährleistung hierfür wird gesondert vertraglich geregelt.
Die zum Einbau kommenden Materialien, z.B. Fliesen und Hölzer sind u.a. Naturprodukte und werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen können und daher nicht als Mangel gelten.

1.7. Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung. Nachfolgend sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft zu wartende Bauteile aufgeführt:

- Heizung, Brenner, Pumpen und Solaranlage
- Aufzugsanlage
- Fensterbeschläge/-drücker
- Rollläden einschl. Zubehör
- FH-Türen + Wohnungstüren (Wohnungseingangstüren)
- Messeinrichtungen
- Abluftanlagen bzw. WC-Ventilatoren
- Rauchmelder, Handfeuerlöscher
- Silikonfugen
- Dach-/Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen, Fallrohre
- Balkon- und Terrassenabdichtungen

Brand- und Bauwesenversicherung sind bis zur Fertigstellung bzw. Übergabe abgeschlossen.

1.8. Raumhöhen (lichte Raumhöhen ab OK FFB - Fertigfußboden)

1.8.1. Wohnungen

1.8.1.1. EG + 1.OG ca. 2,50 m

1.8.1.2. DG ca. 1,00 m – 2,60 m (je nach Dachneigung bzw. Dachschräge)

1.9. Baubegleitende Qualitätssicherung

Die Bauausführung wird zur Sicherung eines hohen Qualitätsstandards durch die örtliche Bauleitung ständig begleitet. Ferner wird die Bauqualität in regelmäßigen Abständen durch den TÜV-Rheinland bzw. ähnliche Organisationen überprüft.

1.10. Die angegebenen Rechnungspreise bzw. Kaufpreise sind Einzelhandelsverkaufspreise einschließlich der zurzeit geltenden Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2. Leistungsbeschreibung (LB) - WOHNUNGEN

2.1 (LB) - Erschließung

2.1.1. Hausanschlüsse

Die Kosten für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Fernwärme, Wasser sowie Abwasser sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Die Kosten für die erstmalige Herstellung eines Telekommunikationsanschlusses sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten als Hausinnenverkabelung mit Enddosen, Ausführung in Kupferkabel.

Es wird ein Anschluss an ein Radio-, TV-Kabelnetz hergestellt. Die dazu geeignete Hausinnenverkabelung erfolgt vom Hausanschlussraum im KG sternförmig in alle Räume, in denen eine Antennenleerdose nach Maßgabe dieser Baubeschreibung vorgesehen ist. An dem Baugrundstück steht zusätzlich seitens der Telekom ein DSL-Anschluss zur Verfügung. Dieser Anschluss ermöglicht nicht nur das Telefonieren und einen sehr schnellen Internetzugang sondern auch das Fernsehen. Ein Satellitenmast mit Parabolantenne ist deshalb nicht vorgesehen.

2.2. (LB) - Baunebenkosten

2.2.1. Planungskosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerkes und der Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag oder Bauanzeige, Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung, statische Berechnung, Wärmeschutznachweis mit Energieausweis, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung/Sanitär/Elektro/Entwässerung enthalten. Weiterhin enthalten ist die Bauvermessung (Absteckung und Gebäudeeinmessung), die entsprechende Wahrung im Kataster und die hierfür anfallenden Katastergebühren.

2.2.2. Versicherungen

Während der Bauzeit bis zur Übergabe an den Erwerber sind zum Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2.3. (LB) - Rohbau

2.3.1. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.

2.3.2. Erdarbeiten

Das teilweise bebaute Grundstück wird vor Baubeginn frei gemacht. Die Baugrube wird ausgehoben, gesichert und nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet. Überschüssige Erdmassen werden abgefahren. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch bzw. mit L-Steinen ausgebildet.

Die Grundleitungen bzw. Entwässerungsleitungen werden in Steinzeug/PVC o.ä gemäß den Entwässerungsgenehmigungen bzw. dem Entwässerungsplan und evtl. behördlichen Auflagen verlegt.

Im Kaufpreis sind die v.g. aufgeführten Arbeiten enthalten.

2.3.3. Gründung/Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente und Bodenplatten werden entsprechend statischer Berechnung erstellt. Erdungsbänder werden in Bodenplatten oder Fundamenten gemäß Anforderungen umlaufend verlegt mit entsprechenden Anschlussfahnen im Bereich der Hausanschlussräume und Aufzugsschächte. Die gesamte Bodenplatte, die Kellergeschossaußenwände, die Tiefgaragenbodenplatte, die Tiefgaragenwände und Tiefgaragendecke werden in WU-Beton nach statischer Berechnung erstellt. Die Kelleraußenwände und die Kellerbodenplatte (nicht der Tiefgaragenbereich) werden außenseitig gedämmt. Der Tiefgaragenboden wird mechanisch in der Oberfläche geglättet und mit einer OS-8-Beschichtung ausgeführt.

2.3.4. Außenwände

Gemäß statischen Erfordernissen werden im Kellergeschoss die Außenwände aus Stahlbeton (WU-Beton) ausgeführt. Die Außenwände im EG, 1.OG und DG werden in Kalksandstein geklebt gemäß statischer Berechnung erstellt. Die Außenwände im Bereich EG, OG und DG werden mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), nach der Energie-Einsparverordnung (ENEV 2009) gedämmt.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2.3.5. Innenwände

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder aus KS-Mauerwerk erstellt. Die Wohnungskellerwände werden mit KS-Mauerwerk bzw. Metall Raumaufteilern nach Angabe des Bauträgers Projekt²-GmbH ausgeführt.

Die tragenden Geschossinnenwände werden nach Statik in Kalksandsteinen erstellt. Die Wohnungstrennwände aus KS-Vollsteinen. Die nicht tragenden Geschossinnenwände werden als Gipskartonständerwände bzw. aus Gipsbauplatten hergestellt. Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsschächte erfolgt gemäß Planung des Architekten oder der Fachingenieure in Bezug auf Dimension und Güte nach deren Angaben.

2.3.6. Decken

Stahlbetondecken werden als Fertigteil-, Filigrandecken nach statischer Berechnung hergestellt. Die Unterseite verbleibt in glattem Sichtbeton. Die Fugen werden glattflächig verspachtelt.

Zum Teil abgehängte Decken nach Erfordernis zur Begleitung von Installationstrassen. Im Bereich der Dachgeschosse handelt es sich um Holzbalken Konstruktionen mit zum Teil abgehängter Gipskartondecke, 1-lagig oder 2-lagig beplankt nach Erfordernis.

Hinweis: Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse ist die teilweise Verlegung von Leitungen unterhalb der Kellerdecke bzw. Tiefgaragendecke erforderlich. Teilweise erfolgt die Verlegung auch an den Kelleraußenwänden bzw. Tiefgaragenaußenwänden.

2.3.7. Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile erstellt und Schall entkoppelt gelagert. Tritt-/Setzstufen und Sockelplatten werden aus Naturstein nach Angabe des Bauträgers erstellt. Die Ausführung des Treppengeländers erfolgt in Stahlkonstruktion, gerade Ausführung mit Farbanstrich, Handlauf in Edelstahl oder gleichwertig. Die Wandflächen werden verputzt und anschließend mit Malerfließ oder Reibputz in der Oberfläche ausgeführt. Die Gestaltung der Treppenhäuser erfolgt durch die Projekt²-GmbH.

2.3.8. Dachkonstruktion/Dachentwässerung

Die Häuser 1 + 2 erhalten ein Satteldach als Pfettendachstuhl mit entsprechenden Gauben in zimmermannsmäßigem Abbund gemäß Planung und Statik, imprägniert, Wind- und Dampfsperre, Luftraum, Unterspannbahnen und Konterlattung. Wärmedämmung im Bereich der ausgebauten Wohnräume und Treppenhäuser. Dacheindeckung: Betonpfannen, Fabrikat Braas o.ä., Farbe anthrazit bzw. nach behördlicher Auflage. Gauben in Zinkblech oder verschiefert.

Schornsteinfegerzugang im Dachgeschoss im Bereich Treppenhaus gemäß behördlichen Auflagen sofern erforderlich. Die Wärmedämmung erfolgt nach der Energie-Einsparverordnung (ENEV 2009). Haus 1 erhält aufgesetzte Solarkollektoren bzw. ins Dach einbaute Solarkollektoren (Indach-Lösung)



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

gemäß Planung und Angaben der Fachingenieure bzw. Festlegung durch den Bauträger. Dacheinläufe mit innenliegenden bzw. außenliegenden Fallrohren. Einleitung über PVC-Standrohre mit Anschluss an den Grundkanal. Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Anordnung und Berechnung nach Vorgabe Planer. Dachrandabschlüsse und Mauerabdeckungen werden ebenfalls aus Zinkblech oder gleichwertig ausgeführt.

2.3.9. Balkone

Die Balkone werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken errichtet. Brüstungen in Sichtbeton, farblich angelegt, bzw. feuerverzinkte Stahlstabgeländer mit Stahl- bzw. Edelstahlhandläufen bzw. Füllelemente gemäß Planung. Farbfestlegung und Gestaltung erfolgt durch dieProjekt²-GmbH. Terrassenbeläge aus Betonwerksteinplatten Fabrikat Marlux Materialpreis 40,-/m² Brutto, oder gleichwertig im Erdgeschoss auf Schotterunterbau und Splittbett, im Bereich OG u. DG auf Stelzlager bzw. Splittbett. Abdichtung erfolgt mit PE-Folie bzw. Bitumenschweißbahn oder ähnliches.

Hinweis: Von der DIN 18195, wonach bei Übergängen zu Wohnräumen eine mindestens 15 cm hohe Trittschwelle herzustellen ist, wird abgewichen. Vor dem Übergang ist eine bodengleiche Entwässerungsrinne mit Rostabdeckung vorgesehen. Die Fensteraufkantung ist normgerecht mit mindestens 5 cm über Belag auszuführen.

2.3.10. Tiefgarage

Die Stahlbetonbodenplatte (WU-Beton) wird mit einer normgerechten Bodenbeschichtung (OS-8-Beschichtung) versehen einschließlich Sockelbeschichtung und Markierung der Stellflächen bzw. Fahrradstellplätze. Automatisches Garagentor, zu öffnen mit Handsender und Schlüssel sowie innen mit Zugschalter, automatische Schließung. Durchfahrtshöhe der Tiefgarage beträgt 2,00 m. Nutzungsmöglichkeiten für PKWs mit Aufbauten sowie diverse Kombis und Vans müssen durch den Hersteller für den Einzelfall zugelassen sein. Ausführung der Wände zur Garagenzufahrt erfolgt in Sichtbeton oder als Winkelstützwand gemäß Planung und Statik. Zufahrt und Boden erfolgt in Stahlbeton oder Verbundpflaster gemäß Planung. Physikalische Be- und Entlüftung gemäß Planung des Architekten bzw. behördlicher Auflage. Fahrradstellplätze gemäß Planung.

2.3.11. Lüftungs- bzw. Lichtschächte

Lüftungsschächte für die Tiefgarage bzw. Lichtschächte für die Kellerräume werden nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde als PVC-Fertigteillichtschächte mit Gitterrostabdeckung und Versickerung bzw. Anschluss an das Entwässerungssystem hergestellt. Die Gitterrostabdeckung erfolgt mit einer Abhebesicherung.

2.3.12. Schornstein

Die Ausführung erfolgt gemäß Planung und Projektierung. Die Montage des Schornsteins erfolgt auf die Giebelwand (Hauseingangstürseite) des Hauses 1, gemäß entsprechender Planung und Ansicht.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2.4. (LB) - Ausbau

2.4.1. Fenster/Rollläden/Fensterbänke

Die Fenster in den Wohnbereichen bestehen aus Kunststoffrahmen als Mehrkammersystem mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Farbe außenseitig anthrazitgrau bzw. weiß, innenseitig weiß, teilweise mit feststehender Verglasung, als bodentiefe Elemente bzw. Elemente mit Brüstungsriegeln (Kämpfer) gemäß Ansichtsplanung. Fenster und Fenstertüren mit Dreh-Kipp-Schlägen, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam oder gleichwertig in silberfarben. Mit sichtbaren Eck- und Scherenlager. Außenfensterbänke in Aluminium bzw. Pulver beschichtet Farbe anthrazitgrau bzw. weiß. Fensterbank innen, sofern nicht bodentiefen Elemente, mit Natursteinfensterbänken. Die bodentiefen Fenster mit Zugang zu den Balkonen mit konstruktiv erforderlicher Schwellenausbildung.

Hinweis: Bei der Fenstertür zur Terrasse oder zum Balkon, wird es eine Schwelle und damit eine Stufe geben. Dies liegt konstruktiv bedingt an den erforderlichen Abdichtungs- und Dämmmaßnahmen sowie den unterschiedlichen Aufbauhöhen im Innen- und Außenbereich.

Die Anschlüsse Fensterrahmen zum Mauerwerk werden ausgeschäumt und innen dampfdiffusionsdicht hergestellt.

Die Fenster werden im gesamten Objekt, mit Ausnahme der Treppenhäuser, der Dachflächenfenster und Keller mit Kunststoffrollläden versehen und mit E-Antrieb betrieben.

Die Wohnungen im DG erhalten je WHG zusätzlich noch 1 Stk bzw. 2 Stk Dachflächenfenster (Wohndachfenster) Fabrikat ROTO Dach oder gleichwertig ohne Rollladen.

2.4.2. Hauseingangstüren/Briefkästen/Vordach

Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfüllung, Farbe innen- und außenseitig anthrazitgrau bzw. weiß nach Angabe des Bauträgers. Ausstattung mit Sicherheitszylinderschloss (Schließanlage) und Drücker-/Außengriffkombination, Klingel- und Gegensprechanlage in den Wohnungen. Klingel-/Gegensprechanlage und Briefkastenanlage sind an bzw. in der Gebäudeaußenwand befestigt bzw. Position nach Angabe der Projekt²-GmbH.

Vordach am straßenseitigen Eingang als Metallrahmenkonstruktion, Oberfläche feuerverzinkt, mit Verbundsicherheitsglas nach Festlegung durch die Projekt²-GmbH.

2.4.3. Kellerfenster



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

Kellerfenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag. Lichtschacht mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung. Im Bereich der Tiefgarage werden Kellerfenster nicht verglast und bleiben offen.

2.4.4. Putzarbeiten

2.4.4.1. Außenputz

Die verputzten Flächen werden als WDVS Wärmedämm-Verbundsystem gemäß Wärmeschutz-nachweis mit 2-lagigem Mineralreibeputz mit Eckschienen hergestellt. Die Farbgestaltung bzw. das Farbkonzept erfolgt durch Festlegung durch die Projekt²-GmbH. Der Sockelputz wird als Kalkzementputz scheinbenglatt mit wasserabweisendem Anstrich hergestellt.

2.4.4.2. Innenputz

Die Innenoberflächen der Mauerwerks- und Stahlbetonwänden der Wohnungen im EG bis DG sowie der Wände im Treppenhaus und Flure KG erhalten einen Gipsdünnputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2). Die Deckenflächen der zuvor genannten Bereiche werden ebenfalls in Oberflächenqualitätsklasse Q2 (für Raufaser-Tapete, mittlere Körnung) hergestellt. Die Wände im gesamten Treppenhaus erhalten einen Reibeputz oder Rollputz in heller Farbe nach Angabe des Bauträgers.

Die Wandflächen der Schleusen und Waschräume erhalten einen einlagigen Kalkzementputz. Die Wände der Wohnungskeller werden nicht verputzt bzw. gespachtelt und erhalten lediglich einen Anstrich.

2.4.5. Estrich

Alle Räume vom EG bis DG erhalten einen schwimmenden Heizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Alle Räume im KG erhalten einen Estrich auf Trennlage bzw. flügelgeglätteten Beton. Ausführung erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien und Normen.

2.4.6. Wohnungseingangstüren/Zimmertüren/Kellertüren

2.4.6.1. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung bzw. Fünffachverriegelung für lichte Rohbauhöhe 2,135 m, Oberfläche Kunststoffdekor Esche weiß. Umfassungszarge mit umlaufender Profildichtung und Bodendichtung, Türspion, Edelstahlbeschläge als Wechselgarnitur mit Sicherheitszylinderschloss (Schließanlage), Klimaklasse 3, mit Anforderung an den Schallschutz nach DIN 4109.

2.4.6.2. Zimmertüren



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

Die Wohnungsinnentüren sind Röhrenspanstegtüren, laminatbeschichtet (CPL) wahlweise Holznachbildung (Buche, Ahorn) oder weiß (Esche weiß, glattweiß) für lichte Rohbauhöhe 2,135 m. Auswahl durch Erwerber gemäß Projekt²- Kollektion mit Futter und Bekleidung und Anschlagdichtung. Alle Wohnungsinnentüren mit Drückergarnitur und je einem Schlüssel.

2.4.6.3. Kellertüren/Technikraumtüren

Die Kellertüren bzw. Technikraumtüren sind Stahlblechtüren für lichte Rohbauhöhe 2,01 m mit Stahlumfassungs- oder -eckzarge mit Anforderungen an den Brand- und/oder Rauchschutz gem. Baugenehmigung, endlackiert gem. Farbkonzept Firma Projekt²-GmbH mit Profilzylinderschloss und Drücker- oder Wechselgarnitur in Kunststoff schwarz mit Rosetten, Türdichtung 3-seitig umlaufend.

2.4.7. Fliesenarbeiten

2.4.7.1. Wandfliesen

Keramische Markenfliesen in den Formaten 25/33 oder 30/60 als Steingut-, Steinzeug- oder Feinsteinzeugfliesen im Dünnbettverfahren verlegt. Fliesenmaterialpreis 40,-€/m² Brutto. Auswahl durch Kunde in Ausstellung Firma-Fliesen Bernhard, Firma J.N.Köbig (Rheinallee 161-169, 55120 Mainz), Firma Fliesenzentrum Kenn (Im Gewerbegebiet 5, 54344 Kenn (bei Trier), einschließlich Verfübung der Anschlussfugen an aufgehenden bzw. begrenzenden oder durchdringenden Bauteilen mit elastischer Fugendichtmasse als Wartungsfuge, Ausführung erfolgt in:

Küchen

- Im Bereich der Arbeitsplatte als Fliesenspiegel, Höhe bis 0,60 m und bis zu 6,00 m Gesamtlänge (insgesamt 3,6 m²)

Bädern

- Im Bereich der Dusche raumhoch (jedoch maximal 2,50 m hoch), sonst im Bereich der WCs, Waschbecken und umlaufende Wände bis Höhe 1,50 m

Gäste-WCs/Duschen

- Im Bereich der Dusche raumhoch (jedoch maximal aber 2,50 m hoch) sonst im Bereich der WCs und Waschbecken und umlaufenden Wänden bis Höhe 1,50 m

Waschräumen

- Wandfliesen Format 20/20 weiß-matt bzw. glänzend, Materialpreis 15,-€/m² Brutto, Fuge silbergrau, umlaufend Höhe ca. 1,40 m verlegt. Auswahl bzw. Festlegung erfolgt durch Projekt²-GmbH



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

Entfallende Wandfliesen werden nicht rückvergütet.

2.4.7.2. Bodenplatten

Bereich Wohnungen EG, OG und DG

Die Wohnungen werden komplett mit Bodenplatten in den Formaten 30/30, 30/60 oder 60/60 als Steinzeug-, Feinsteinzeugfliesen im Dünnbettverfahren gefliest. Fliesenmaterialpreis 40,-€/m² Brutto. Auswahl durch Kunde in Ausstellung Firma Fliesen-Bernhard, Firma J.N.Köbig Mainz, Firma Fliesenzentrum Kenn. Einschließlich Verfugung der Anschlussfugen an aufgehenden bzw. begrenzenden oder durchdringenden Bauteilen mit elastischer Fugendichtmasse als Wartungsfuge, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Sämtliche Räume, mit Ausnahme der Bäder, WCs und Duschen erhalten einen Stellsockel aus Bodenplatten geschnitten. Entfallene Bodenflächen werden mit einem Bruttopreis von 25,-€/m² (inkl. Sockel) zurück erstattet.

Die Ausführung von Parkett-, Laminat- und Teppicharbeiten erfolgt nicht vonseiten des Bauträgers und kann nach Übergabe durch den Eigentümer in Eigenleistung ausgeführt werden.

Bereich Kellergeschoss

Die Räume im KG Technikraum/Hausanschlussraum, Waschen, Schleuse, Kellerräume der Wohnungen erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag Format 30/30 als Feinsteinzeugfliese inkl. passendem geschnittenem Sockel, Materialpreis 15,-€/m² Brutto. Auswahl erfolgt durch Firma Projekt²-GmbH. Verfugung der Anschlussfugen an aufgehenden bzw. begrenzenden oder durchdringenden Bauteilen erfolgt mit elastischer Fugendichtmasse als Wartungsfuge, die nicht der Gewährleistung unterliegt.

Hinweis: Dauerelastische Silikonfugen sind Wartungsfugen und können abreißen. Dies kann konstruktiv nicht verhindert werden. Im Falle des Reißen dieser Verfugung muss der Käufer diese auf eigene Kosten nachverfugen lassen.

2.4.8. Natursteinarbeiten

Treppenbeläge, Bodenbeläge und Sockel im Treppenhaus und Flur KG (bis zur Schleuse, Waschraum, Kellerraum) wird in Naturstein ausgeführt. Auswahl erfolgt durch Projekt²-GmbH.

2.4.9. Malerarbeiten/Tapezierarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnbereichen der Wohnungen im EG, OG und DG erhalten Raufasertapete (mittlere Körnung) bzw. Malervlies und einen Anstrich mit Dispersionsfarbe in weiß. Dies betrifft auch die nicht gefliesten Wandflächen in den Bädern, WCs, Duschen und Küchen. Die übrigen Wand- und Deckenflächen im KG (ausgenommen das Treppenhaus) und die Tiefgarage erhalten ebenfalls einen Anstrich mit Dispersionsfarbe in weiß.

Die Wandflächen im Bereich der Treppenhäuser werden mit Malervlies oder Reibeputz oder



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

gleichwertig erstellt.

Die Deckenflächen und Treppenunterseiten werden mit Raufaser, mittlerer Körnung tapeziert oder erhalten einen Rollputz in heller Tönung. Festlegung erfolgt durch Projekt²-GmbH.

2.4.10. Schlosserarbeiten

Die Balkone erhalten ein Balkongeländer, teilweise geschlossen mit Füllelementen bzw. Stäben, aus feuerverzinktem Material mit Stahl bzw. Edelstahlhandlauf. Ausführung erfolgt nach Anordnung und Festlegung der Projekt²-GmbH.

Das Treppengeländer wird in Form einer Stahlkonstruktion, gerade Ausführung, mit Farbanstrich und Handlauf in Edelstahl oder gleichwertig ausgeführt. Festlegung erfolgt ebenfalls durch Projekt²-GmbH.

2.4.11. Schließanlage

Das gesamte Gebäude erhält eine General-Schließanlage mit Untergruppen und Sicherungskarte. Die Garage und das Kellergeschoss sind in das Schließsystem integriert.

2.4.12. Reinigungsarbeiten

Die Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes werden besenrein übergeben.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2.5. (LB) - Technische Anlagen

2.5.1. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung erfolgt über Vollautomatische Gas-Brennwerttherme, deutsches Markenfabrikat BUDERUS oder ähnliches für Heizung und Warmwasseraufbereitung gem. Fachplanung. Steuerung über Außenthermostat mit Nachtabsenkung und Zeitschaltuhr. Solarkollektoren auf Dachfläche Haus 1 für die solare Energienutzung zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen im EG, OG und DG erfolgt über eine Fußbodenheizung gem. Wärmebedarfsberechnung, deren Heizkreise durch Einzelraumregelungen gesteuert werden. Pro Wohnung ist ein Verteilerschrank mit Wärmemengenzähler vorgesehen (Zähler ist nicht Bestandteil der Ausführung). Die Warmwasserversorgung für Bäder, Duschen, WCs und Küchen erfolgt über eine Zentrale Warmwasserversorgung mit über separaten Brauchwasserspeicher, Marken-Fabrikat wie vor.

2.5.2. Kontrollierte Wohnraumlüftung in den Wohnungen

Sämtliche Räume der Wohnungen im EG, OG und DG erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Hier wird die Luft in den Bädern, WCs und Küchen abgesaugt und die Außenluft über den Fensterrahmen bzw. den Rollladenkasten (mit Ausnahme des Bades) angesaugt.

Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung wird sichergestellt, dass überschüssige Luftfeuchtigkeit und Luftschadstoffe abtransportiert werden und der erforderliche Mindestluftwechsel stattfindet. Die Türen der Bäder/WCs erhalten deshalb einen höheren Unterschnitt bzw. zusätzlich ein Lüftungsgitter. Der Betrieb der Lüftungsanlage erfolgt über den Allgmeinstromzähler.

2.5.3. Sanitärinstallationen

Die Be- und Entwässerung erfolgt über das örtliche Netz.

Die Abwasserleitungen werden einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke in Kunststoffrohr, wo erforderlich in SML-Rohr ausgeführt.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen, Steigleitungen werden in Metallverbundrohr oder Kunststoffrohr verlegt und, wo technisch erforderlich, gedämmt. Die Hauswasseranschlussleitung erhält einen Druckminderer mit Rückspülfilter.

Für die Verbrauchserfassung (Warmwasser/Kaltwasser) werden Anschlussplatten für Zählereinheiten innerhalb der jeweiligen Wohnung vorgerichtet (Zähler ist nicht Bestandteil der Ausführung). Die Entwässerungsleitungen, Kalt- und Warmwasserleitungen verlaufen im Kellerbereich sichtbar unter der Decke und auf den Wänden. Die Leitungen werden soweit



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

erforderlich isoliert. Im Wasch- und Trockenraum werden je Wohnung ein Waschmaschinen-/ und Kaltwasseranschluss mit Wasserzähler (Zähler ist nicht Bestandteil der Ausführung) und ein Ablaufsiphon installiert. Ferner erhält der Wasch- und Trockenraum ein Ausgussbecken.

Der Hausanschlussraum im Haus 1 KG erhält ebenfalls ein Ausgussbecken und einen Kaltwasseranschluss, abgerechnet über Allgemeinzähler.

Nachfolgend aufgeführte Räume/Bereiche erhalten folgende Sanitäre Ausstattung:

Bad

- 1 Wand-Tiefspül-WC Renova Nr. 1 Plan, Farbe weiß Fabrikat Keramag oder gleichwertig mit Kunststoffstoffsitz
- 2 Waschtische Renova Nr. 1 Plan, Größe 60cm x 48cm mit Hahnloch und Überlauf, Farbe weiß Fabrikat Keramag oder gleichwertig
- 2 Stück Waschtischbatterie-Talis S Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig
- 1 Badewanne Stahl Saniform Plus Größe 180cm x 80cm Farbe weiß Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie Talis S Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig, Brauseschlauch, Brausegarnitur Croma 100 Vario mit Wandhalter Fabrikat Hans Grohe
- 1 Duschwanne Stahl (Flach) Größe 120cm x 90cm x 2,5cm, Farbe weiß Fabrikat Kaldewei auf Estrich (Höhe 10-11cm) oder bodengleiches, befliestes Duschboard Größe 120cm x 90cm, Fabrikat WEDI oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie Talis S Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig mit Kopfbrause Rain Dance R180 Fabrikat Hans Grohe
- 1 Bad Wärme Körper, Diana aktiv, 185cm x 60cm, Farbe weiß oder gleichwertig

Dusche

- 1 Wand-Tiefspül-WC Renova Nr. 1 Plan, Farbe weiß Fabrikat Keramak oder gleichwertig mit Kunststoffstoffsitz
- 1 Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan 50cm x 38cm mit Hahnloch und Überlauf, Farbe weiß, Fabrikat Keramak oder gleichwertig
- 1 Stück Waschtischbatterie-Talis S, Fabrikat Hans-Grohe oder gleichwertig
- 1 Duschwanne Stahl (Flach) 80cm x 80cm x 2,5cm, Farbe weiß, Fabrikat Kaldewei auf Estrich (Höhe 10-11cm) oder bodengleiches, befliestes Duschboard Größe 80cm x 80cm, Fabrikat WEDI oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie Talis S, Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig mit Brausestangengarnitur UNO 2 Fabrikat Hans Grohe mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause

WC

- 1 Wand-Tiefspül-WC Renova Nr. 1 Plan, Farbe weiß, Fabrikat Keramak oder gleichwertig mit Kunststoffstoffsitz
- 1 Handwaschbecken Renova Nr. 1 Plan, Größe 40cm x 25cm mit Hahnloch und Überlauf, Farbe weiß, Fabrikat Keramak oder gleichwertig
- 1 Stück Waschtischbatterie Talis S Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

Küche

In der Küche werden Anschlüsse für Kalt-, Warmwasser und Abwasser im Spülenbereich (Eckventile mit Abwasseranschlüsse) sowie ein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine installiert.

Hinweis: Die Installation des Abwasseranschlusses und der Wasserzuleitung in der Küche erfolgt in der Regel auf Putz. Diese werden nicht mit Trockenbau verkleidet, da sie sich hinter den Küchenmöbeln befinden. Dies geschieht, da ein Einschlitzen der Leitungen in die Wohnungstrennwände aus Schallschutzgründen nicht erlaubt ist. Der Küchenbauer sollte auf diese Situation hingewiesen werden, damit die Arbeitsplatte entsprechend angepasst wird.

Balkon/Terrasse

Die Wohnungen im EG, OG und DG erhalten je eine Außenzapfstelle für Kaltwasser (Frostsicher) im Bereich der großen Terrasse bzw. des großen Balkons.

Außenbereich

Jedes Haus erhält je eine Außenzapfstelle für Kaltwasser (Frostsicher) im Bereich der Hauseingänge. Abrechnung erfolgt über Allgemeinzähler.

2.5.4. Elektroinstallation

Die Ausführung der elektrischen Anlage erfolgt nach den zurzeit gültigen VDE und EVU – Vorschriften mit Anschluss an die Zuleitung des Versorgungsunternehmens.

Gemeinschaftszähleranlage nach den Bestimmungen des Versorgungswerkes, bestehend aus Zählerschrank und Zählern sowie Vorsicherungselemente im gemeinschaftlichen Technik/Hausanschlussraum. In jeder Wohnung eine Unterverteilung mit FI-Schalter und den erforderlichen Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise.

Alle Leitungen werden in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz und im Kellergeschoss in Feuchtraumausführung auf Putz verlegt. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen in weiß aus Großflächenprogramm Fabrikat Mertens oder gleichwertig. Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss in Standard-Ausführung.

Anschluss der Elektroinstallation an die Fundamenterdung. Die Allgemeinbereiche werden über eine separate Zählereinrichtung erfasst.

Es werden batteriebetriebene Rauchmelder nach der Anforderung der Landesbauordnung eingebaut.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

2.5.4.1. Wohnungen:

Flur/Garderobe

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 TAE-Dose mit Kabel für Telefonanschluss
- 1 Rauchmelder

Dusche/WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- Serienschaltung für Wand- und Deckenauslass von außen
- 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- Serienschaltung für Wand- und Deckenauslass von außen
- 2 Doppelsteckdosen an Waschtisch
- 1 Einfachsteckdose für elektrischen Handtuchheizkörper

Schlafen

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TAE-Dose mit Kabel für Telefonanschluss
- 1 Antennenanschluss für Radio und Fernsehen (Kabel)
- 1 Rauchmelder

Kind/Arbeiten

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss für Radio und Fernsehen (Kabel)
- 1 TAE-Dose mit Kabel für Telefonanschluss
- 1 Rauchmelder



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

Wohnen/Essen

- 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 4 Einzelsteckdosen
- 1 Antennenauslass für Radio und Fernsehen (Kabel)
- 1 TAE-Dose mit Kabel für Telefonanschluss

Kochen

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandanschluss für Arbeitsleuchte
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für eine Umlaufthaube
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

Speisekammer

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose

Große Terrasse/Balkon

- 2 Wandleuchten mit Ausschaltung von innen
- 1 Außensteckdose mit Deckel mit Ausschaltung von innen
- 1 Anschlusskabel für Markise auf den Balkonen DG (nur WE DG)

Kleine Terrasse/Balkon (nur Haus 1 hinten)

- 1 Wandleuchte mit Ausschaltung von innen
- 1 Außensteckdose mit Klappe mit Ausschaltung von innen
- 1 Anschlusskabel für Markise auf dem Dachbalkon (nur WE DG Haus 1)

Die Festlegung der Elektroinstallation bzw. Lampen im Außenbereich der Balkone und Terrassen erfolgt durch den Bauträger Projekt²-GmbH.

2.5.4.2. Treppenhaus

Treppenhaus Beleuchtung mit einer Brennstelle je Etage inklusive erforderlichen Leuchten, Zeitschaltautomat und einer Brennstelle inklusive Leuchten an der Hauseingangstür. Alternativ



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

besteht hier die Möglichkeit die Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder auszuführen. Die Festlegung der Beleuchtung bzw. die Position der Leuchten erfolgt durch den Bauträger Projekt²-GmbH.

2.5.4.3. Kellergeschoss

Technikraum/Hausanschlussraum

- 1 Brennstelle Decke inklusive erforderliche Leuchte mit Ausschaltung
- Sämtliche technische Anschlüsse für Haustechnik
- 2 Doppelsteckdosen

Schleuse

- 1 Bewegungsmelder gesteuerte Brennstelle Decke inklusive erforderliche Leuchten

Waschen

- 1 Brennstelle Decke inklusive erforderliche Leuchte mit Ausschaltung
- 1 abschließbare Steckdose je Wohneinheit für Kondensat-Wäschetrockner (Verbrauchserfassung über die jeweilige Wohnung)
- 1 abschließbare Steckdose je Wohneinheit für Waschmaschine (Verbrauchserfassung über die jeweilige Wohnung)

Abstellkeller (je Wohnung)

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- (Verbrauchserfassung über die jeweilige Wohnung)

Alle Installationsarbeiten im KG, ausgenommen Treppenhaus, werden als Aufputz-Installation ausgeführt. Die Festlegung der Leitungsführung, der Steckdosen, der Deckenauslässe und Lampen erfolgt durch den Bauträger Projekt²-GmbH.

2.5.4.4. Tiefgarage

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt nach Anordnung des Bauträgers Projekt²-GmbH. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder. Das Garagentor wird elektrisch betrieben, zu öffnen mit Handsendern und Schlüssel sowie innen mit Zugschalter. Stromverbrauch wird über Allgmeinzähler erfasst.

2.5.4.5. Außenanlagen

Die Beleuchtung der Außenanlage insbesondere der Gehwege auf östlicher Seite des Baugrundstückes erfolgt nach Anordnung des Bauträgers Projekt²-GmbH. Die Steuerung erfolgt



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

über Zeitschaltautomat oder Bewegungsmelder. Stromverbrauch wird über Allgemeinzähler erfasst.

2.5.5. Aufzug

Personenaufzug mit barrierefreiem Zugang, Haltestellen in jeder Etage mit 2-teiliger Teleskop-Schiebetür. Ausstattung gemäß Anordnung/Festlegung des Bauträgers Projekt²-GmbH.

2.6. Reinigungsarbeiten

Die Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes werden besenrein übergeben.

3. (LB) - Außenanlagen

Die Festlegung/Gestaltung der Ausführung der Außenanlage erfolgt durch den Bauträger Projekt²-GmbH. Der Freiflächenplan der Teilungserklärung stellt nur ein Gestaltungsbild da und ist im Detail nicht verbindlich, er zeigt aber den Charakter der Bauausführung, die im Einzelnen der Bauträger gemäß den nachfolgenden Bestimmungen festlegt.

Der Zugang zu den Häusern wird mit Betonpflaster repräsentativ gestaltet.

Der Mülltonnenplatz, evtl. PKW-Stellplätze und sonstige Gemeinschaftsplätze werden gemäß Planung und behördlicher Auflagen hergestellt.

An allen Hausseiten erfolgt die Herstellung eines Kiesstreifens als Spritzschutz, sofern keine Pflaster/Betonwerksteinplatten vorhanden sind. Die Gartenterrassen der Wohnungen werden mit Marlux-Platten oder ähnliches im Splittbett verlegt.

Unbebaute Flächen werden mit Rasen eingesät bzw. erhalten eine extensive Dachbegrünung und werden mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, unter Beachtung eventuell behördlicher Auflagen, nach Maßgabe des Bauträgers bepflanzt.

Der endgültige Höhenverlauf auf dem Grundstück ergibt sich nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme.

Abhängig vom Geländeverlauf werden Palisaden, L-Steine, Böschungen, Stützmauern, Stufen etc. nach Festlegung des Bauträgers ausgeführt. Der Erwerber hat keinen Anspruch auf Herstellung eines waagrechten Geländes.

4. Allgemeine Hinweise

4.1. Risse in Bauteilen, Putz etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.



PROJEKT²

Schöner wohnen auf ganzer Linie.

- 4.2. An den Übergangsstellen von Gipskartonplatten und verputzten Wänden/Decken kommt es aufgrund des verschiedenen Materialverhaltens zu Rissen. Diese Fugen werden mit Acryl ausgespritzt, dennoch sind Risse nicht immer zu vermeiden.
- 4.3. Für Anlagenteile, für die üblicherweise eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese durchzuführen bzw. ein Wartungsvertrag abzuschließen (insbesondere für die Heizung, Solaranlage, Aufzugsanlage, für kraftbetätigte Türen und Tore sowie für die Dachflächenabdichtung). Bei Nichteinhaltung der Wartungsvorschriften erlischt die Gewährleistung.
- 4.4. In einem Neubau entweicht Feuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichende Lüftung (Stoßlüftung) und Heizen ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelpilzbildung (trotz ausreichender Wärmeisolierung) auftreten kann. Bei Möbelstücken an Außenwänden ist auf einen ausreichenden Abstand von mind. 5cm zu achten, damit eine gute Hinterlüftung stattfinden kann.

5. Schlussbestimmung

- 5.1. Der Verkäufer/Bauträger behält sich vor, eventuelle notwendige Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen oder aus Gründen der Materialbeschaffung notwendig werden, durch gleichwertige Leistungen zu ersetzen.
- 5.2. Maßgabe für die Bauausführung ist die Baugenehmigung und die geprüfte statische Berechnung einschließlich aller Auflagen und Bedingungen.
- 5.3. Grundlage der Ausführung sind diese Baubeschreibung, sowie die bei der Beurkundung des Kaufvertrages als Anlage beigefügten Baupläne 1:100, mit den üblichen Maßtoleranzen, gegebenenfalls auch bereits die Werkpläne (Maßstab 1:50). Bei einer Abweichung zwischen Bauplan/Werkplan und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung. Im Übrigen gilt der Werkplan vor den Bauplänen. Differenzen, die sich gegenüber den Bauantragsplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf Qualität und Nutzung des Gebäudes bzw. der Wohnung haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bodenheim, den 10.02.2014

PROJEKT²-GmbH

PROJEKT²-GmbH

GF Joachim Bernhard

GF Thomas Wirth