



quintessenz

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG GESCHOSSWOHNUNGSBAU



Quintessenz ist ein
Bauvorhaben der
Baufeld 18 GmbH
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 11
D-76829 Landau
baufeld18.de

Stand: Oktober 2023
www.Quintessenz-BF25.de

Einführung

Das Projekt „Quintessenz“ ist ein Bauvorhaben mit Geschosswohnungsbau und Punkthäusern im Wohnpark am Ebenberg in Landau. Die vorliegende Baubeschreibung bezieht sich auf den Geschosswohnungsbau und Allgemeinflächen. Die Punkthäuser werden in einer separaten Baubeschreibung dargestellt.

1. Baugrundstück

Auf dem mit „Baufeld 25“ bezeichneten Grundstück (Flurstück 1022/145) entsteht ein Geschosswohnungsbau mit 24 Wohnungen und dazugehöriger Tiefgarage, 6 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus (Punkthäuser).

Das zu bebauende Grundstück mit einer Größe von ca. 3.982,25 m² befindet sich in Landau in der Pfalz im „Wohnpark Ebenberg“.

Der Geschosswohnungsbau wird als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auf einem von den Punkthäusern geteilten Flurstück zusammengefasst. Die Grundstücke der Punkthäuser werden real geteilt.

WEG „Geschosswohnungsbau“

24 Wohneinheiten (Flurstück H, Grundstücksgröße 1.826,00 m²)

Siebenpfeifer-Allee 9 und 11 (22 Wohneinheiten)

Siebenpfeifer-Allee 7 (Townhaus- bzw. Maisonettewohnung)

Siebenpfeifer-Allee 13 (Townhaus- bzw. Maisonettewohnung)

Punkthäuser

Viktor-Weiß-Straße 5 (Doppelhaushälfte, Flurstück B, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 7 (Doppelhaushälfte, Flurstück C, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 9 (Doppelhaushälfte, Flurstück D, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 11 (Doppelhaushälfte, Flurstück E, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 13 (Doppelhaushälfte, Flurstück F, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 15 (Doppelhaushälfte, Flurstück G, Grundstücksgröße 258,85 m²)

Viktor-Weiß-Straße 17 (Einfamilienhaus, Flurstück H, Grundstücksgröße 448,00 m²)

Zugangsweg Punkthäuser (Grundstücksgröße 155,15 m²)

2. Allgemein

Der Geschosswohnungsbau entsteht als eigenständiges Gebäude mit 19 Etagenwohnungen, drei Penthousewohnungen und zwei Townhouse- bzw. Maisonettewohnungen. In dem viergeschossigen (drei + ein Staffelgeschoss) Gebäude entsteht insgesamt ca. 2.500 m² Wohnfläche mit 24 Wohneinheiten und 32 Tiefgaragen-Stellplätzen für PKWs und 36 Stellplätze für Fahrräder.

Die Wohneinheiten mit 1 ZKB - 4 ZKB werden in Wohnungsgrößen von ca. 57 m² bis 217 m² realisiert. Das eingeschossige Untergeschoss inkl. Tiefgarage ist über eine kombinierte TG-Einfahrt/-Ausfahrt von der Richard-Joseph-Straße zu erreichen. Die Tiefgarage beinhaltet 32 Stellplätze. 2 der Stellplätze sind für ein, nur durch die Bewohner der Wohnanlage genutztes, Carsharing Konzept vorgehalten.

Die Stellplätze der Punkthäuser befinden sich in der Tiefgarage unter dem Geschosswohnungsbau und sind über Baulasten gesichert.

Alle Wohnungen erhalten Loggien oder Dachterrassen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zur Sondernutzung Terrassen sowie ausgewiesene Gartenanteile, die Dachgeschosswohnungen erhalten attraktive Dachterrassen.

Die nicht unterkellerten Punkthäuser erhalten jeweils eigene Flurstücke mit Terrassen und privaten Gärten.

Die Außenanlage ist gem. des Freiflächengestaltungsplans des Architekten offen gestaltet.

Ein Kinderspielplatz, in der durch die LBauO geforderten Größe, ist im südlichen Bereich des Grundstücks des Geschosswohnungsbaus verortet.

Die Gebäude sind nach einem Material- und Farbkonzept des Architekten gestaltet.

Die Raumhöhe in den Wohngeschossen beträgt ca. 2,60 m, mit Ausnahme des 3. OG, dort beträgt die Raumhöhe ca. 2,65 m. Innerhalb der Wohnungen können Teilbereiche der Decken (z.B. Flur und Bäder) mit Gipskarton um ca. 0,25 m abgehängt sein. Dadurch reduziert sich die angegebene Deckenhöhe.

3. Infrastruktur

Die Häuser erhalten Hausanschlüsse mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telefon etc.. Die Fernwärmeübergabestation des Geschosswohnungsbaus befindet sich im Technik- bzw. Hausanschlussraum. Die Fernwärmeübergabestation der Punkthäuser befindet sich im, an den Treppenaufgang der Tiefgarage angrenzenden, Technikraum. Die einzelnen Punkthäuser werden dann jeweils von dort aus angedient. Da nicht alle Teilgrundstücke direkt von der jeweiligen Straße mit den vorgenannten Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen werden können, verlaufen Leitungen teilweise durch die anderen Teilgrundstücke. Die notwendigen Leitungsführungen sind über Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

4. Erschließung/Tiefgarage

Alle Wohngeschosse des Geschosswohnungsbaus sind über einen Aufzug und dem dazugehörigen Treppenhaus stufenlos zu erreichen. Der Zugang von der Tiefgarage zu den Aufzügen erfolgt ebenfalls stufenlos, wobei jedes Treppenhaus von der Tiefgarage über Schleusen und Kellerflure erreicht werden kann. Die Townhouse bzw. Maisonette-wohnungen haben keinen direkten und barrierefreien Zugang aus der Tiefgarage.

Die lichte Raumhöhe der TG beträgt nach Garagenverordnung mindestens 2,00 m.

Die Tiefgarage ist eingeschossig ausgeführt, sie umfasst 32 Stellplätze. Die Tiefgaragenrampe wird mit nach der Garagenverordnung zulässigen Steigungen ausgeführt. Die kombinierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrt mit Ampelschaltung liegt unmittelbar an der Richard-Joseph-Straße. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Dies erfolgt über entsprechende Lüftungsschächte.

Die Hauseingänge des Geschosswohnungsbaus sind über den öffentlichen Gehweg entlang der Siebenpfeifer-Allee erschlossen.

Die Grundstücke der Punkthäuser werden fußläufig über einen auf dem Gesamtgrundstück liegenden Gehweg erschlossen. Die Überquerungsmöglichkeit des öffentlichen „Grünstreifens“ entlang der Victor-Weis-Straße ist an zwei Stellen grundbuchamtlich gesichert. Über eine überdachte und umschlossene Außentreppe gelangt man von der Tiefgarage zu den Grundstücken der Punkthäuser. Der barrierefreie Ausgang zu den Punkthäusern erfolgt über die Aufzugsanlagen des Geschosswohnungsbaus.

5. Gemeinschaftsflächen

Als Gemeinschaftsflächen sind Technikräume, Elektrozählerräume, Kinderwagenräume, Fahrradeinhausungen, Treppenhäuser und Flure im Untergeschoss vorhanden.

Der Fernwärme- und Hausanschlussraum befindet sich ebenfalls im Untergeschoss.

Lüftung im Untergeschoss

Die Gemeinschaftsräume und Kellerabstellräume im Untergeschoss werden über Kellerfenster und Lichtschächte natürlich belüftet. Eine mechanische Be- u. Entlüftung ist nicht vorhanden.

Müll und Hausmeisterraum

Die Müllbehälter befinden sich in einer mit Hecken umschlossenen Einhausung der Außenanlage, im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der Richard-Joseph-Straße. Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Ein Hausmeister-/ Technikraum mit einem Ausgussbecken befindet sich im Untergeschoss.

6. Baukonstruktion

Die Baugrube und deren Hinterfüllung, der Verbau, die Gründung, der Aushub und das Planum erfolgen auf Basis der Genehmigungsplanung und werden nach Vorgabe des Statikers, Prüfstatikers und Baugrundgutachters erstellt. Fundamente aus Stahlbeton werden in den statisch erforderlichen Abmessungen und Bewehrungen hergestellt. Die Bodenplatte des Untergeschosses wird nach den technischen Anforderungen ausgebildet. Die Tiefgarage wird gepflastert. Die Gemeinschafts- u. Kellerräume erhalten eine beschichtete Bodenplatte. Die Treppenhäuser werden gefliest.

6.1 Untergeschosse

Wände

Außenwände aus Stahlbeton nach statischen und technischen Erfordernissen. Innenwände aus Stahlbeton (schalungsrau) oder Mauerwerk; Wärmedämmung wo erforderlich nach Energieeinsparnachweis für ein EH 40, nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG 2023.

Decken

Decken über Untergeschoss werden aus bewehrtem Beton mit Halbfertigteilen oder Ortbeton (schalungsrau) hergestellt. Auf der Unterseite sind die UG-Decken, wo bauphysikalisch notwendig, mit einer nach der Wärmeschutzberechnung dimensionierten Wärmedämmung versehen.

Fenster

Kellerfenster aus Kunststoff dreifach verglast. Farbe: weiß, Griff in Edelstahl.

Kellerabteile und Kellerräume

Die Keller der Wohnungen sind in Kellerräumen bzw. in Kellerabteilen gemäß der Teilungserklärung mit entsprechenden Sondernutzungsrecht der jeweiligen Wohnung zugeordnet.

Kellerabteile: Lochblechkellerabteile der Firma Gerhardt Braun (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard) mit dazu passenden Türen für Kellerabteile, mit Profilhalbzylinder passend zur Wohnungsschließung. Kennzeichnung der Türen jeweils mit Wohnungsnummer.

Kellerräume: massiv gemauert. Die Kellerräume erhalten eine Metalltür, Schließung und Kennzeichnung wie oben beschrieben.

Tiefgarage

Tiefgaragendecke mit Gefälle und Abdichtung, Tiefgaragenkonstruktion aus Stahlbeton.

Lichtschächte

Lichtschächte werden in Betonfertigteilen oder als Kunststoff-Lichtschacht aus glasfaserverstärktem Polyester ausgeführt. Die Abdeckung erfolgt als Gitterrost feuerverzinkt mit Rostabhebesicherung.

6.2 Erd-, Ober- und Dachgeschosse

Außenwände

Außenwände aus KS (Kalksandstein)-Mauerwerk oder Stahlbeton nach statischen und technischen Erfordernissen mit Wärmedämmverbundsystem nach Energieeffizienzhaus-40-Standard gem. GEG 2023. Keramische Bekleidung mit Klinkerriemchen.

Innenwände

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Aufzugswände aus Stahlbeton oder KS-Mauerwerk; tragende Innenwände aus KS-Mauerwerk und Stahlbeton, Stützen aus Stahlbeton oder Stahl.

Innenwände nicht tragend

Nichttragende Innenwände aus Metallständerwänden mit Gipskartonplatten bekleidet, zweifach beplankt. In Bereichen von Bädern, Küchen und WC's Vorwandinstallationen aus Metallständern mit Gipskartonplatten bekleidet, 2-fach beplankt. Feuchtraumplatten nach Erfordernis.

Haustechnik-Verteilerkästen sind in o.g. Metallständerwänden oder Vorwandinstallationen integriert.

Schachtabtrennungen/Verkleidung von Leitungen

Schachtabtrennungen und Verkleidungen von Leitungen werden ebenfalls in Trockenbauweise aus Gipskartonplatten, zweifach beplankt, hergestellt. Die Erstellung entspricht den schalltechnischen und brandschutztechnischen Erfordernissen.

Decken

Geschossdecken aus Ortbeton oder mit Filigrandeckenelementen (Halbfertigteile mit Ortbetonaufgabe und Fugenteilung). Treppenläufe der Treppen in den Treppenhäusern als Stahlbetonfertigteile mit Schall entkoppelter Auflagerung. Loggienplatten aus Ortbeton mit thermisch getrenntem Anschluss an die Geschossdecken oder durch flächige Dämmung der konstruktiven Teile.

In den Fällen bei denen sich unter den Loggien oder Dachterrassen ein Wohnraum befindet, erfolgt die thermische Trennung mit einer flächigen Dämmung.

Terrassentrennwände

Soweit planerisch vorgesehen, Trennwände für die Terrassen, Loggien und Dachterrassen als Metallrahmenkonstruktion mit einer wetterbeständigen Verkleidung aus pulverbeschichteten Metallblech, dimensioniert nach statischer Erfordernis.

7. Dach

Konstruktion und Abdichtung

Stahlbetonflachdachkonstruktion als Gründach, Abdichtung, Gefälledämmung und Dampfsperre nach aktuellen Richtlinien und den Regeln der Technik. Absturzsicherung mit einem überfahrbaren Seilsicherungssystem aus Edelstahl. Das Dach über DG wird über mehrere unabhängig voneinander funktionierende Dachabläufe entwässert. Durch den Gründachaufbau des Daches wird der Abfluss des Regenwassers gemindert. Das anfallende Regenwasser wird über teils innenliegende, teils in der Dämmebene liegende Fallrohre, ins Untergeschoss geleitet. Die Notentwässerung des Hauptdachs und der Dachterrassen erfolgt über Speier. Die Entwässerung der Loggien erfolgt über außenliegende Fallrohre. Die Notentwässerung über das offene Gelände.

Dachterrassen

Dachterrassen ebenso als Stahlbetonflachdachkonstruktion mit Dampfsperre, Wärmedämmung mit Gefälle, Abdichtung und Trittschalldämmung, gefälleloser Dachterrassenbelag als helle Betonwerksteinplatten ca. 40/40 cm, im Splitt-Bett. Die Loggienplatten werden wie oben beschrieben oder aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt. Entwässerungsrinnen mit Gitterrostabdeckung, wo technisch notwendig. Die Fugenbreite der Betonwerksteine beträgt mindestens ca. 0,5 cm. Der Austritt erfolgt über eine max. 2 cm hohe Schwelle. Vor den Terrassentüren befindet sich nach Erfordernis eine Entwässerungsrinne mit Gitterrostabdeckung. Die Entwässerung der jeweiligen Dachterrassen funktioniert unabhängig voneinander.

Spenglerarbeiten

Die Fallrohre der Hauptdachentwässerung werden innen liegend ausgeführt. Die Dämmung erfolgt nach Erfordernis.

Die Entwässerung der Dachterrassen- und der Loggien erfolgt teils über die Dämmebene, teils über außen liegende Fallrohre.

Außen liegende Fallrohre aus Titanzink. In der Dämmebene liegende Fallrohre aus Edelstahl. Innen liegende aus Kunststoff oder SML-Rohr. Mauerabdeckung und Attikaabdeckung aus Titanzinklech oder beschichtetem Aluminium.

Dachöffnungen

Für jedes Treppenhaus ist jeweils eine Rauch-/Wärmeabzugsanlage (RWA) eingebaut. Die Entrauchung des Aufzugs erfolgt über das Treppenhaus und die o.g. RWA-Anlage.

Zu Revisionszwecken müssen in gewissen Abständen die Dachflächen begangen werden. Die Dachfläche ist über die Öffnung der RWA-Anlage und eine Leiter im Treppenhaus zu erreichen.

Photovoltaik

Teilflächen des Hauptdaches werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Angestrebt ist hier ein sogenanntes Mieter-/ Eigentümerstrommodell, bei welchem der von der PV-Anlage erzeugte Strom der Wohnungseigentümergeinschaft angeboten wird.

8. Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend des Wärmeschutznachweises nach EH 40 Standard gem. GEG 2023 ausgeführt. Maßgeblich für diese Angaben sind die Anforderungen der KfW zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung (Stand Oktober 2023). Das Energie- u. Wärmeschutzkonzept wurde auf Basis des von der Energie Südwest genannten Primärenergiefaktors (Energie Südwest Stand Oktober 2023) ausgelegt und konzipiert.

9. Schalltechnische Anforderungen und Lüftung

9.1 Baulicher Schallschutz

Der Nachweis zum Schallschutz innerhalb des Gebäudes wurde von einem Ingenieurbüro nach der seit dem 02.01.2020 in Rheinland-Pfalz baurechtlich gültigen DIN 4109-1 geführt. Die DIN 4109 stellt eine baurechtlich eingeführte Anforderungs- und Bewertungsgrundlage für alle an der Bauplanung und -ausführung Beteiligten dar. Ein Schallschutz darüber hinaus ist nicht vereinbart.

9.2 Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohn- und Arbeitsbereichen

Der Planung und Bauausführung liegt hinsichtlich Luft- und Trittschallschutz aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen das Regelwerk DIN 4109-1 zugrunde. In der DIN 4109-1 sind die bauordnungsrechtlich verbindlichen Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnungen bzw. Arbeitsräumen als Mindestschallschutz festgelegt. Diese Anforderungen werden eingehalten. Ein Schallschutz darüber hinaus ist nicht vereinbart.

Darüber hinaus werden keine Schallschutzanforderungen innerhalb der einzelnen Wohnungen vereinbart.

9.3 Haustechnische Anlagen

Bei den haustechnischen Anlagen werden die schallschutztechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109-1 eingehalten. Es werden (Wasser-) Armaturen der Gruppe 1 (geräuscharm) eingebaut.

9.4 Kontrollierte Wohnraumbelüftung

Um die Anforderungen eines Effizienzhaus 40 Standards zu erreichen, ist die Gebäudehülle entsprechend gedämmt und dicht ausgeführt. Gleichzeitig muss ein Mindestluftaustausch erfolgen, um die Wohnräume mit Frischluft zu versorgen. Diese Frischluftversorgung erfolgt über eine gesteuerte, dezentrale Wohnraumlüftung (kombinierte Be- und Entlüftung) mit Wärmerückgewinnung. Durch die Wärmerückgewinnung wird der Wärmeverlust möglichst gering gehalten. Hierzu ist ein Lüftungskonzept in Anlehnung an DIN 1946-6 erstellt worden. Danach ist die notwendige Lüftung zum Feuchteschutz und zur reduzierten Lüftung sichergestellt. Trotz der vorhandenen Wohnraumbelüftung kann es notwendig sein, eine täglich mehrmalige zusätzliche Lüftung über die Fenster (Stoßlüftung) durchzuführen, dies hängt maßgeblich vom nutzerspezifischen Verhalten ab. Die Lüfter werden in den Wohnräumen im Bereich der Fenster in der Außenwand installiert und erhalten raumseitig eine weiße Kunststoffabdeckung. In Räumen mit entsprechender Größe können bis zu vier Lüfter pro Raum installiert werden.

9.5 Entlüftung Bäder und Abstellräume

Die innenliegenden Bäder, innenliegenden WCs und innenliegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss sind mit dezentralen Kleinlüftern mit Feuchtwächtern ausgestattet, um die feuchtebelastete Luft abzutransportieren. Die Kleinlüfter werden selbsttätig regelnd ausgeführt und sind nach DIN 18017-3 ausgelegt.

10. Ausstattung

10.1 Estriche

EG-3, 0G

Schwimmender Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Polystyrol-Trittschall-Randdämmstreifen, in allen Wohnungen. Die Treppenpodeste und Treppenflure erhalten je nach Erfordernis einen schwimmenden Estrich.

UG (ohne TG)

Die Gemeinschafts- und Kellerräume erhalten eine beschichtete Bodenplatte. Treppenhäuser mit Zementestrich auf Trennlage mit entsprechender Abdichtung.

10.2 Fenster- und Fenstertürelemente

Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung nach Wärmeschutz-nachweis, Profil mit ca. 85 mm Bautiefe, Fenstergriffe in Edelstahl gebürstet oder gleichwertig, je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippsbeschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel. Fenster in den EG-Wohnungen in der Einbruchwiderstandsklasse RC2-N; Einhandbeschläge.

Die nicht bodentiefen Fenster der Obergeschosse werden Absturzsicher nach TRAV hergestellt. Die Fenster sind innen weiß und außen in einem Farbton nach Farb- u. Materialkonzept des Architekten foliert.

Hebeschiebetüren in den Penthauswohnungen im System der Fenster.

10.3 Fenster- und Fenstertürelemente

Die Außenfensterbänke werden als Alu-Fensterbänke in einem Farbton nach Farb- u. Materialkonzept des Architekten ausgeführt. Diese Fensterbänke sind nicht zum Betreten vorgesehen. Die Terrassen- und Balkontüren erhalten keine Außenfensterbänke und werden je nach techn. Erfordernissen mit oder ohne Schwelle ausgeführt.

Innen-Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in einem Holzwerkstoff weiß beschichtet ausgeführt. Die Fenster im UG erhalten keine Innenfensterbänke.

10.4 Rollläden

Alle Fenster in den Wohnbereichen erhalten Textilscreens der Fa. Roma (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard), nach Farbkonzept des Architekten. Die Bedienung der Sonnenschutzrichtungen erfolgt dezentral über Elektroantrieb. Dort, wo aus Gründen des Brandschutzes gefordert, erfolgt die Bedienung über einen akkugedufferten Motorantrieb (i.d.R. einmal je Wohnung).

10.5 Türen Hauseingangstüren

Hauseingangselemente, als thermisch getrennte Metall-Glas-Konstruktion mit Obentürschließer, Profillfarbe innen/außen: nach Farbkonzept, außenseitig mit Stoßgriff, Oberfläche geschliffen aus Edelstahl gebürstet, innenseitig Türdrücker aus Edelstahl gebürstet. Die Hauseingangstüren erhalten jeweils einen elektrischen Öffner, der von den Türstationen in den Wohnungen bedient werden kann. Eine zusätzliche Schließung der Türen ist nicht vorgesehen, da die Türen als Fluchtwege fungieren.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Obentürschließer, dichtschießend, als Vollspantürblatt, mit Umfassungszargen aus Holz, beides melaminharzbeschichtet, Farbe nach Farbkonzept des Architekten, Türblatt mit Sicherheitsbeschlag WK2, absenkbarer Bodendichtung und Türspion. Außen Türknauf, innen Türgriff mit Rosetten aus Edelstahl gebürstet. Die Tür erhält einen Schließzylinder der Schließanlage mit Rosetten aus Edelstahl.

Innentüren

Innentüren von Räumen welche nach DIN 18017-3 entlüftet werden benötigen einen Türunterschnitt zur Nachströmung der benötigten Luft. Wohnungsinnentüren, werkseitig weiß beschichtete Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, weiß beschichtete Röhrenspan-Türblätter mit Falz. Drückergarnituren mit Rosetten und Griff aus Edelstahl. Die Innentüren erhalten Buntbartschlösser bzw. eine Bad-/WC-Verriegelung.

Türen im Untergeschoss und Gemeinschaftsflächen

Türen entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahlblechtüren mit amtlicher Zulassung, nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung und mit handelsüblichen Beschlägen in Edelstahl. Kellertüren zu den Treppenhäusern und zur Tiefgarage selbst schließend mit Obentürschließer, wenn erforderlich. Farbton nach Farbkonzept des Architekten.

Die Kellerabteile erhalten eine Systemtür der Fa. Gerhardt Braun (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard).

10.6 Oberböden

Fliesenbelag (Feinsteinzeug) in den Treppenhäusern sowie in den Treppenhäusern im KG bis zu den Stahlblechtüren, ca. 1 cm Materialstärke. Tritt- und Setzstufen wie Bodenfliese, in notwendiger Materialstärke. Wand- bzw. Stufensockel ca. 6 cm hoch aus Bodenfliese geschnitten.

Wohnräume

Sämtliche Wohnungen werden mit Fertigparkettboden als Mehrschicht-Parkett flächig verklebt, geölt mit einer Nuttschichtdicke von ca. 3,0 mm in Eiche in Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer ausgestattet, Holzsockelleiste weiß umlaufend. Abstellräume, Bäder und Gäste-WC, soweit vorhanden, werden mit Fliesen ausgestattet.

Reinstreifer im Bereich der Hauseingangstüren

Fußabstreifer FUMA Top Clean Light (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard) hinter Hauseingangstüren bündig in den Fliesenbelag eingelassen.

Gemeinschaftsräume im Untergeschoss

Die Gemeinschaftsräume (Kinderwagen, Technik etc.) und die Schleusenbereiche erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte mit Bodenbeschichtung einschließlich umlaufenden Sockelanstrich (ca. 10 cm). Farbton nach Farbkonzept des Architekten.

Kellerabteile und Kellerräume

Die Kellerräume und Kellerabteile der Wohnungen erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte mit Bodenbeschichtung einschließlich umlaufendem Sockelanstrich (ca. 10 cm). Farbton nach Farbkonzept des Architekten.

Untergeschoss und Tiefgarage

Die Tiefgaragenrampe / Ein- u. Ausfahrt wird in Stahlbeton mit Besenstrichoberfläche ausgeführt; die Tiefgarage erhält einen Betonpflasterbelag, der teilweise mit und teilweise ohne Gefälle ausgeführt wird. Die Gefälleführung kann dem Plan der Tiefgarage entnommen werden.

Hinweis: In den Bereichen ohne Gefälle, kann es zu einer leichten Pfützenbildung kommen.

Die Trennung der einzelnen Stellplätze erfolgt durch Kennzeichnung im Pflasterbelag. Notwendige Entwässerungsrinnen sind am Rampenende und der Fahrbahnmitte der Rampe an eine Hebeanlage angeschlossen.

Die Sockelbereiche von Wänden und Stützen aus Stahlbeton erhalten gegen den Eintrag von chloridhaltigem Tauwasser eine Schutzbeschichtung in einem entsprechenden „OS-Abdichtungssystem“.

11. Fliesen/Beläge

Die Bäder, Abstellräume und das Gäste WC werden mit Feinsteinzeug (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard) gefliest. Abstellräume erhalten nur Bodenfliesen.

Bodenfliesen:

Feinsteinzeugfliesen, Abmessungen ca. 30,5/60,5 cm, Sockelfliesen geschnitten aus Bodenfliesen, Höhe ca. 8 cm, Farbton nach Ausstattungskatalog des Verkäufers

Wandfliesen:

Wie Bodenfliesen.

In den Wohnungen wird im Bad und Duschbad eine Abdichtung in Form einer Verbundabdichtung in der entsprechenden Wassereinwirkungsklasse ausgeführt (gemäß DIN 18534). Diese wird auf den Estrich und an den spritzwasserbelasteten Wänden der Duschen und Badewannen bis zur Fliesenhöhe bzw. techn. Erfordernissen aufgebracht, im übrigen Wandbereich bis 6 cm über dem Boden. Im Übergang vom Boden zur Wand werden elastische Dichtbänder angebracht. Der Boden der Dusche wird gefliest und erhält einen quadratischen Bodenduscheinlauf. Ein weiterer Bodenablauf im Bad/Duschbad sowie eine Schwelle zwischen Bad/Duschbad und angrenzenden Räumen werden nicht ausgeführt.

Bäder, Duschbäder und WCs

Wände im Bereich oberhalb der Badewanne werden mit zwei Fliesenreihen gefliest.

Wände im Bereich der Dusche werden raumhoch gefliest, Wände mit sonstigen Objekten in Ablagenhöhe bzw. Spiegelhöhe ca. 1,20 m hoch gefliest. Wände ohne Objekte sind nicht gefliest, diese sind verputzt bzw. Q3 gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Loggien

Die Loggien erhalten helle Betonwerksteinplatten ca. 40/40 cm auf im Split-Bett verlegt. Fugenbreite ca. 0,5 cm.

Terrassen im Erdgeschoss

Terrassenplatten im EG werden als helle Betonwerksteinplatten ca. 40/40 cm, Farbe nach Farbkonzept des Architekten, im Sand-Splittbett verlegt, Fugenbreite ca. 0,5 cm, halbverfüllt mit Sand-Splitt.

12. Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

Wände in den Wohnungen

Betonwandflächen und Mauerwerkswände in den Wohnungen werden glatt verputzt, gespachtelt (Q3-Qualität), geschliffen, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß, 2-fach gestrichen.

Gipskartonwände werden gespachtelt (Q3 Qualität), geschliffen, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß, zweifach gestrichen.

Decken in den Wohnungen

Deckenuntersichten in den Wohnungen glatt gespachtelt (Q2 Qualität), geschliffen und mit Dispersionsfarbe weiß, zweifach gestrichen.

Treppenhäuser, Keller

Treppenhauswände und -decken sowie Untersichten und Stirnflächen von Podesten und Treppenläufen gespachtelt (falls erforderlich) oder verputzt (Q2 Qualität, geglättet) und mit Dispersionsfarbe weiß, zweifach gestrichen.

Loggien

Deckenuntersicht, Q2-gespachtelt oder verputzt und gestrichen wie Fassade, Farbe nach Farbkonzept des Architekten.

Gemeinschaftsräume im UG

Teilflächen der Betonwandflächen und Mauerwerksflächen werden soweit erforderlich gestrichen.

Tiefgarage

Tiefgaragenwände und -decken aus weitgehend glatt geschalten und entgräteten Stahlbeton. Nummerierung der Stellplätze an der Wand oder Boden bzw. an den Stützen.

Wand- und Deckenflächen werden in den aus Gründen des Wärmeschutzes erforderlichen Bereichen gedämmt.

13. Fassade

Die Fassade wird zu großen Teilen als Wärmedämmverbundsystem aus vollflächig geklebten Polystyrol-Hartschaumplatten, ca. 20 cm, mit systemkonformen Klinkerriemchen, hergestellt. Die Klinkerriemchen werden im Floating-Buttering-Verfahren verlegt und mit dazugehörigen Klinkerfugenmörtel verfugt. Im Sockelbereich wird Perimeter-

dämmung mit der entsprechenden Abdichtung, entsprechend Wärmeschutznachweis, verlegt. Die Sockelbereiche werden ebenfalls verklinkert. Brandriegel aus Mineralwolle nach Erfordernis.

Die Innenseiten der Brüstungen und Flugbalken des Staffelgeschosses, werden mit eingefärbtem Kunstharzputz verputzt und mit einem Egalisierungsanstrich versehen. Körnung: ca. 2,0 mm.

Farbton Putz und Klinkerriemchen nach Farbkonzept des Architekten.

14. Schlosser-/ Metallbauarbeiten

Innenbereich

Geländer aus Stahlblech nach Farbkonzept des Architekten im eingebauten Zustand beschichtet, Dimensionen nach statischen Erfordernissen.

Handläufe im Treppenhaus aus Stahl und Holz.

Außenbereich

Geländer als Flachstahlgeländer der Loggien mit Ober- und Untergurt. Füllungen aus senkrechten Flachstählen, Abstand max. 12 cm grundiert und nach Farbkonzept des Architekten beschichtet. Befestigung und Dimensionen nach statischen Erfordernissen.

Klingel-/Briefkastenanlage

Klingeltableau mit Videosprechanlage jeweils im Bereich der Hauseingänge. Pro Wohneinheit eine Türstation. Die Briefkastenanlage der Fa. Renz (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard) in Edelstahl oder pulverbeschichtet ist jeweils im Hauseingangsbereich untergebracht; Abmessungen eines Einzelbriefkastens nach DIN EN 13724.

Schließanlage

Zentralschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Tiefgarage, private Kellerräume und allgemein zugängliche Kellerräume. In der Regel erhalten alle Türen außer den Wohnungsinnentüren Profilzylinder.

Tiefgarage

Rollgittertor mit geräuscharmem Antrieb, Alu eloxiert. Steuerung über Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter, innen mit Zugband bedienbar. Pro Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung des TG-Tores. Ein- und Ausfahrtsregelung über ein Ampelschaltung gesteuert.

15. Aufzüge

Je Treppenhaus ein Personenaufzug mit einer Tragkraft von ca. 630 kg (Auslegung für 8 Personen). Kabinen- und Schachttür außen und innen in Edelstahl, Ausstattung mit Spiegel und Handlauf, Boden wie Fliesen im Treppenhaus. Aufzug als maschinenraumloser Aufzug, Seilzug. Der Aufzugsschacht wird als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

16. Elektroinstallation Allgemein

Allgemein

Die Stromversorgung erfolgt aus der außerhalb des Grundstücks gelegenen EVU-eigenen Trafostation. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß den technischen Anschlussbedingungen der EVU-, DIN- und VDE-Vorschriften installiert. Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Tiefgarage, Außenbeleuchtung im Gemeinschaftseigentum und Aufzüge.

Die Zählerplätze der Wohneinheiten werden für den Anschluß einer 11kW Wallbox vorgeüsstet. Ein Lade-Lastmanagement zur Ladesteuerung der Ladeinfrastruktur wird vorgesehen.

Die Wohneinheiten erhalten Stromkreisverteiler mit separaten Stromkreisen für Küche, Wohnen, Schlafen, Kind, Bad, Balkon/Terrasse bzw. Dachterrasse und Kellerabteil, Waschmaschine, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschine sowie für Elektro-Herd. Die Sonnenschutzanlagen werden elektrisch betrieben, die Bedientaster werden direkt neben den Fenstern installiert. Zur Bedienung der Fußbodenheizungen werden Thermostatregler im Schalterprogramm raumbezogen im Regelfall neben den Türen installiert. Schalter- und Steckdosenprogramm: Fabrikat Gira E2, Polarweiß.

Die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchmelder in erforderlicher Anzahl.

Gebäude- und Tiefgaragenbestückung

Die Beleuchtung in der Tiefgarage wird über Präsenzmelder geschaltet. Dabei wird die Beleuchtung jeweils zu 100% angeschaltet. Mit jeder erkannten Bewegung beginnt die voreingestellte Zeit bis zur Abschaltung wieder von vorne und erst nach Ablauf der Zeit ohne erkannte Bewegung wird die Beleuchtung wieder komplett abgeschaltet.

Beleuchtungsstärke nach Garagenverordnung.

Für die Fluchtwegkennzeichnung werden im Tiefgaragenbereich hinterleuchtete Fluchtwegkennzeichen montiert.

In jedem Treppenhaus sowie in den Flurbereichen UG wird die Beleuchtung (Wand- oder Deckenleuchten) über Bewegungsmelder gesteuerte.

Die Wand- und Deckenleuchten an den Hauseingängen, sowie die Wegebeleuchtung im Außenbereich werden über einen zentralen Dämmerungsschalter angeschaltet. Die Abschaltung erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Ausführung der Pollerleuchten: Fa. ALS (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard)

Hinweis: Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.

Wohnungsbestückung

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet

Entrée

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe)

1 Ausschalter bis zu 3 Wechsel-/ Kreuzschalter oder Taster

1 Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner

1 Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungstür

Wohnen

Je nach Größe bis zu 2 Deckenauslässe

2 Wechselschalter (je nach Raumgröße bis zu 4 Wechselschalter, diese können auch als Serienwechselschalter ausgeführt werden)

5 Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

1 Antennendose (betriebsfertig), daneben 3 Steckdosen

1 Telefon-/Datendose in Kombination zur Antennendose (ohne aktive Komponenten)

Essen

1 Deckenauslass

1 Serienschalter

2 Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

Schlafen

1 Deckenauslass

3 Wechsel-/ Kreuzschalter oder Taster

1 Doppelsteckdose bei den Betten

1 Dreifachsteckdose bei den Betten

1 Telefon-/Datendose (ohne aktive Komponenten) bei den Betten

1 Steckdose

1 Antennendose (betriebsfertig), daneben 3 Steckdosen

1 Telefon-/Datendose in Kombination zur Antennendose (ohne aktive Komponenten)

Ankleide (wo planerisch vorgesehen)

1 Deckenauslass

1 Ausschalter (nach Erfordernis auch 2-3 Wechselschalter oder Taster)

3 Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

Kind (wo planerisch vorgesehen)

1 Deckenauslass

1 Ausschalter

3 Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

1 Doppelsteckdose beim Bett

1 Antennendose (betriebsfertig), daneben 3 Steckdosen

1 Telefon-/Datendose in Kombination zur Antennendose (ohne aktive Komponenten)

Bad

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

2 Ausschalter

1 Doppelsteckdose bei Waschbecken

1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais bei fensterlosem Bad bzw. bei Erfordernis nach Auslegung mechan. Wohnraumentlüftung

Duschbad oder Gäste-WC (wo planerisch vorgesehen)

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

1 Ausschalter

1 Steckdose

1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais bei fensterlosem Raum bzw. bei Erfordernis nach Auslegung mechan.

Wohnraumentlüftung

Küche

1 Deckenauslass

2 Wandauslässe

1 Serienschalter

6 Steckdosen über der Arbeitsplatte (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

1 Steckdose für Spülmaschine

1 Herd-Anschlussdose

1 Steckdose für Dunstabzug über E-Herd

1 Steckdose für Kühlschrank oder Kühl-, Gefrierkombination

Abstellraum innenliegend (falls planerisch vorgesehen)

1 Deckenauslass

1 Steckdose für Trockner (Bei Wohnungen ohne Abstellraum werden die Anschlüsse im Bad vorgesehen)

1 Steckdose für Waschmaschine (Bei Wohnungen ohne Abstellraum werden die Anschlüsse im Bad vorgesehen)

1 Ausschalter

1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais bei Erfordernis nach Auslegung mechan.

Wohnraumentlüftung

Loggien

1 Leuchte, von der Wohnung über einen Ausschalter mit Kontrolllampe schaltbar

1 Steckdose

Terrasse

1 Leuchte, von der Wohnung über einen Ausschalter mit Kontrolllampe schaltbar

1 Steckdose, von der Wohnung aus über einen Ausschalter mit Kontrolllampe schaltbar

Dachterrassen

2 Leuchten, von der Wohnung über einen Ausschalter mit Kontrolllampe schaltbar

2 Steckdosen

Kellerabteile

1 Beleuchtungskörper (Schiffsarmatur) mit Schalter

1 Steckdose

Rundfunk-/ Fernsehempfang

Betriebsfertiger Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Rundfunk- und Fernsehempfang. Der Betrieb der gesamten Anlage erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Anbieter.

Telefon- und Datenanlage

Passives Leitungsnetz mit Cat 7 Datenkabel aus dem Wohnung-Stromkreisverteiler zu den RJ45 Daten-/Telefonanschlußdosen. Innerhalb der Verteilung Platzreserve zum Einbau einer „Fritzbox“ o.ä.

Ladeinfrastruktur

Für die käuferseitige Montage und den Anschluß einer Wallbox in der Tiefgarage, wird innerhalb der Zähleranlage ein Sicherungsabgang und ein Lade-Lastmanagement vorgesehen. Zur käuferseitigen Leitungsverlegung wird eine Kabeltrasse aus dem E-Technikraum zur Tiefgarage geführt und innerhalb der Tiefgarage parallel zu den Stellplätzen montiert.

17. Energieerzeuger

Anbindung an die Fernwärmeversorgung der Energie Südwest Landau. Ausführung entsprechend den technischen Anschlussbedingungen der Energie Südwest Landau. Die einzelnen Wohnungen erhalten zur Energieübertragung jeweils dezentrale Wohnungsstationen der Fa. Flamco (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard).

18. Heizflächen

Im Regelfall werden alle Räume der Wohnungen mit einer Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung (raumweiser Thermostatregelung) ausgestattet. Das Basisrohr ist hochdruckvernetzt und diffusionsdicht nach DIN 16892 und 4726/29 ausgeführt. Der anfallende Wärmebedarf (Heizlast) ist gemäß EN-Norm 12831 der einzelnen Räume und nach dem GEG 2020 ausgelegt. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Der Einbau der Zähler und die Verbrauchserfassung erfolgen dezentral über geleaste Wärmemengenzähler je Wohneinheit, die Unterkonstruktion (vorgefertigt für ISTA Zähler oder ähnlich) für die Wärmemengenzähler ist Bestandteil der Bauleistung. Die Fußbodenheizungsverteiler befinden sich innerhalb der dezentralen Wohnungsstationen. Auf Grund von Heizkreisaufteilungen können weitere separate Heizkreisverteiler notwendig sein.

Die Treppenhäuser werden mit fertig lackierten Flachheizkörpern der Fa. Zehnder (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard), inkl. Behördenthermostatmodellen ausgestattet.

Strangregulierventile bzw. Strangabsperrventile sind an allen Steigsträngen im KG frei zugänglich. Heizungsverteilungsleitungen werden in C-Stahlrohr ausgeführt. Absperrventile in allen Wohnungen und für jeden Heizkreis erfolgen separat. Wärmedämmung: Die Wärmedämmung für Heizungsrohre entspricht dem Gebäude-Energie-Gesetz von 2023 kurz GEG bzw. den einschlägigen Vorschriften.

19. Wasser- und Abwassertechnik Entwässerung

Entwässerung

Grundleitungen aus KG 2000 Rohren, Sammelschächte in Kunststoff Übergabeschächte in Stahlbeton. Fallleitungen aus schallgeschütztem Kunststoff, Fa. Geberit dB20 (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard), frei über Dach entlüftet, bzw. Strangentlüftung, wenn vorhanden mit wartungsfreiem Be- und Entlüftungsventil. Reinigungsöffnungen im Keller möglichst frei zugänglich. Eine Regenwasserhebeanlagen der Fa. ACO (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard) wird zur Entwässerung der TG-Entwässerungsrinnen installiert.

Bewässerung

Anschluss an das städtische Trinkwassernetz mit Feinfilter, Rohrverteilung der Kaltwasserleitungen an der Kellerdecke, Dämmung entsprechend GEG 2023, Warmwasserleitung teilweise mit Zirkulationsleitung, Steigstränge mit Absperr- und Entleerungseinrichtung, frei zugänglich außerhalb der Kellerabteile. Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabspernungen für Kalt- und Warmwasser. Alle Absperrungen in wartungsfreier Ausführung, Hauptverteilungen und Steigstrang aus Edelstahl, Wohnungsverteilung mit Kunststoffverbundrohr, Fa. Viega (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard).

Der Einbau der Zähler und die Verbrauchserfassung erfolgen dezentral über geleaste Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser je Wohneinheit, die Unterkonstruktion für die Wasserzähler (vorgerichtet für ISTA oder ähnlich) ist Bestandteil der Bauleistung.

Die Wärmedämmung für Warmwasserrohre entspricht dem GEG 2023 bzw. den einschlägigen Vorschriften.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Wohnungsstationen mit Durchflussprinzip. Ziel ist es das Warmwasservolumen möglichst gering zu halten. Des Weiteren wird bei bestimmungsgemäßem Gebrauch ein regelmäßiger Austausch des Leitungsinhaltes gewährleistet.

Küche

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle und Geschirrspüler (mit Kombi-Eckventil). Die Installation der Abwasserleitung endet an der Installationswand, die Abwasseranschlüsse vom Küchenabfluss zum Abwasseranschluss sind durch den Käufer zu erbringen. Die Zuleitungen für Kalt- und Warmwasser werden gem. Standardplanung des Architekten ausgeführt.

20. Einrichtungsgegenstände Bäder/Duschbäder/Gäste-WC (alle Einrichtungen weiß)

Badewanne (wo planerisch vorgesehen)

Hauptbad: Sanibel, 5001 E (190/90/49 cm)

Dusche

Hauptbad und Duschbad: gefliest mit Badbodenfliesen, mit dezentralem Bodeneinlauf mit Edelstahlabdeckung

Waschbecken

Hauptbad: Waschbecken, Fa. Sanibel, 5001 E (60/48 cm)

Waschtisch, Fa. Sanibel, 5001 E (45/36 cm)

Gäste-WC und Duschbad: Waschbecken, Fa. Sanibel, 5001 E (60/48 cm)

Waschtisch, Fa. Sanibel, 5001 E (45/36 cm)

WC

Tiefspül-WC Sanibel, 5001 E-A19, wandhängend Sanibel, 5001, WC-Sitz mit Deckel, weiss, Scharniere Metall, mit Absenkautomatik, Betätigungsdrücker: Fa. TECE, Now mit Spartaste

Armaturen (verchromt)

Badewanne: Einhebel-Wannenfüll-/Brausebatterie mit Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur Unterputz, Fa. Hansgrohe, Modell ShowerSelect, Handbrause und Brauseschlauch, Fa. Hansgrohe, ShowerSelect, Armatur Aufputz, Zubehör siehe Anlagenbeschreibung

Dusche: Einhebel-Brausebatterie Unterputz, Fa. Hansgrohe, Modell Raindance Select S, Wandgleitstange für Dusche, Handbrause und Brauseschlauch, Fa. Hansgrohe, ShowerSelect mit Powder Rain, Armatur Aufputz, Zubehör siehe Anlagenbeschreibung

Waschbecken: Einhebel-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, Fa. Hansgrohe, Modell Vernis Blend, Siphon: Designsiphon Flowstar S, Fa. Hansgrohe (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard)

Eckventile: Fa. Hansgrohe (oder in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard)

21. Be- und Entlüftung Tiefgarage

Die Tiefgarage wird entsprechend der Garagenverordnung bzw. den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und dem Gutachten natürlich be- und entlüftet. Ein entsprechendes Gutachten wurde von DEKRA erstellt.

22. Außenanlagen

Die Gestaltung und Ausführung der Außenanlage erfolgt auf Basis des genehmigten Freiflächenplans. Die Außenanlage ist ohne Einfriedung (Zaun) geplant. Hecken grenzen die Grundstücke untereinander und zu den öffentlichen Grundstücken ab. Durch einen auf dem Grundstück liegenden Gehweg werden die Grundstücke der Punkthäuser erschlossen. Weiterhin gibt es einen nicht öffentlichen Gehweg, der die Richard-Joseph-Straße mit der Victor-Weis-Straße verbindet.

Überdeckung und Drainageschicht TG

Gussasphalt, Drainageschicht, Filtervlies. Boden- bzw. Substratauftrag in jeweils erforderlicher Schichtdicke gemäß behördlichen Auflagen, in Teilbereichen ergeben sich baulich bedingte Minimalüberdeckungen. Im Bereich der Tiefgarage können auf Grund des verringerten Bodenauftrags keine Bäume gepflanzt werden.

Wasseranschluss

Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil und Penthousewohnungen (einen je Dachterrasse) erhalten einen Außen-Wasseranschluss, entleerbar und frostsicher. Positionierung Wasseranschluss nach Vorgabe des Verkäufers. Drei separate Gartenwasserzapfstellen für die Gemeinschaftsflächen.

Befestigte Flächen

Traufstreifen aus Kies oder Schotter. Hauszuwegungen, Gehwege und befestigte Flächen aus versickerungsfähigen Betonpflasterbelag, nach Materialkonzept des Architekten, Terrassen aus Betonplattenbelag ca. 40/40 cm. Die Flächen der Außenanlage sind nur teilweise befahrbar.

Gemeinschaftliche Grünanlagen

Oberboden örtlicher Qualität, unter Rasenfläche Schichtdicke ca. 10-20 cm, unter Pflanzflächen ca. 40 cm Rasenansaat der Rasenfläche mit Gebrauchsrasen. Bepflanzung gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan und Pflanzliste des Bebauungsplanes (einschl. möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) mit Bäumen, Sträuchern, und geschnittenen, laubabwerfenden, heimischen Heckengehölzen.

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz wird gem. des genehmigten Freiflächengestaltungsplans ausgeführt.

Ausreichend dimensionierte Entwässerungsrinnen vor stufenlosen Eingängen und Terrassentüren aus Stahl, feuerverzinkt. Entwässerungsrinnen und Einläufe zur Entwässerung von befestigten Flächen, soweit notwendig.

Hinweise: Das Aufgehen des Rasens nach Ansaat, das Austreiben der Bäume und Sträucher nach Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der o. g. Ansaat und den Anpflanzungen als fertig gestellt gilt. Der Verkäufer übernimmt die Fertigstellungspflege bis zur nächsten Wachstumsperiode, zu welcher dann der Anwuchs kontrolliert und gegebenenfalls nachgebessert wird.

In den Außenanlagen, auch in Gartenanteilen mit Sondernutzungsrecht, befinden sich über das Gelände geführte Tiefgaragen-Be- und -Entlüftungsschächte sowie Schächte für Regen- und Schmutzwasser, eine Rigole und sonstige Versorgungsschächte. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern auch überhöht, geneigt bzw. geböscht (ggf. auch im Bereich der Gartenanteile).

Sondernutzungsflächen

Die Sondernutzflächen (Gärten) der Erdgeschosswohnungen erhalten ein Gartentor und werden durch Hecken voneinander getrennt.

Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen werden mit Betonplatten, ca. 40/40 cm, belegt. Gartenflächen werden mit Oberboden örtlicher Qualität belegt, Rasenflächen mit einer Schichtdicke von ca. 10-20 cm, Pflanzflächen mit ca. 40 cm, die Rasenansaat erfolgt mit Gebrauchsrasen. Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und laubabwerfenden heimischen Heckengehölzen. Im Bereich der Tiefgarage können auf Grund des verringerten Bodenauftrags keine Bäume gepflanzt werden.

23. Schlussbemerkung

Die Baubeschreibung gilt für das schlüsselfertig errichtete Gebäude. Einrichtungen, Geräte und Bauleistungen sind nicht Bestandteil der Schlüsselfertigkeit, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung beschrieben oder genannt sind. Grundlage dieser Beschreibung ist die Genehmigungsplanung. Die Wohnungen sind mit zahlreichen Markenfabrikaten ausgestattet. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Verkäufer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die DIN-Normen und die anerkannten Regeln der Technik. Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen oder behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig oder zweckmäßig erweisen und sich nicht wert- und gebrauchsmindernd auswirken und für den jeweils betroffenen Käufer zumutbar sind.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Es ist möglich, dass in den Bädern und Abstellräumen die Abstände nach DIN 18022 zwischen den Sanitärobjekten und zu den Seitenwänden nicht immer eingehalten werden können.

Sonderwünsche können nur auf Grundlage der Regelungen des abzuschließenden Kaufvertrags berücksichtigt werden. Ferner müssen sie den Genehmigungen und Auflagen der Behörden entsprechen und den weiteren Bauablauf nicht beeinträchtigen. Einen Anspruch auf Erfüllung eines Sonderwunsches besteht nicht.

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden im Sinne einer Baureinigung gereinigt, eine Feinreinigung erfolgt ausdrücklich nicht.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur und Wartungsarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen

nach DIN 52460. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Für diese Art von Fugen besteht eine Gewährleistung von 2 Jahren. Danach sind die vom Käufer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische Verfügen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfügen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) DIN 1946-6 (Lüftung), sowie das Gebäudeenergiegesetz 2023. (GEG)

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage in den Bädern, Duschbädern und WCs, Abstellräumen, wie auch in den Aufenthaltsräumen mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Da sich die entsprechenden Kellerfenster im Regelfall im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden, sind die Nutzer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergeinschaft zu lüften.

Wartungsverträge werden in Abstimmung mit der Hausverwaltung vorbereitet und abgeschlossen.

Die Energiebedarfsberechnung ist auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der derzeit gültigen Fassung von 2023 erstellt. Hierbei fließt der Primärenergiefaktor der Fernwärme ein. Dieser Faktor ist abhängig von dem Energiemix des Versorgers und kann von diesem geändert werden. Dies liegt nicht im Einfluss des Verkäufers. Eine etwaige Veränderung kann sich positiv aber auch negativ auf die Berechnung auswirken und Einfluss auf Förderdarlehen haben.

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaummaßen ermittelt. Loggien-, Terrassen- und Dachterrassenflächen sind zu 50% in die Wohnflächenberechnung eingegangen. Maßabweichungen bis zu 2% bleiben unberücksichtigt.

AUSSTATTUNGSKATALOG
GESCHOSSWOHNUNGSBAU



AUSSTATTUNG

Boden- | Wandbeläge

Boden- und Wandfliesen

RAK Ceramics - Gems-Lounge

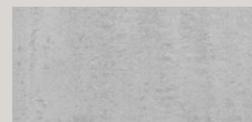
Feinsteinzeug

Matt

B/L 30 x 60 cm

In 6 Farbvarianten

(Muster können besichtigt werden)



grey



anthracite



dark anthracite



black



brown beige



coffee brown

Bodenbeläge

Landhausdiele

Fertigparkett - Mehrschichtparkett

Eiche geölt

Nutzschicht 3 mm

(Muster können besichtigt werden)

Innentüren | Fenstergriffe

Innentüren

Jeld - Wen

Classic weiß

Dezent gefräste Kanten

Zarge mit Rundkante

Lackoberfläche



Türdrücker

Hoppe - Amsterdam

Edelstahl

Buntbart-Schlösser



Fenstergriffe

Hoppe - Amsterdam

Edelstahl



AUSSTATTUNG

Elektroausstattung

Schalter



Gira - E2
Kippschalter
weiß

Steckdosen



Gera - Schuko
weiß

Videosprechanlage



TCS - Tasta Video
Farbdisplay

Sanitäröbjekte

Waschbecken



Sanibel - 5001
Wandhängend
B/T 48 x 90 cm
In Gäste-WC und Duschbad B/T 36 x 45 cm

Armaturen



Hansgrohe - Vernis Blend
Einhebel-Waschtischmischer
Zugstangen - Ablaufgarnitur

Siphon



Hansgrohe - Flowstar

AUSSTATTUNG

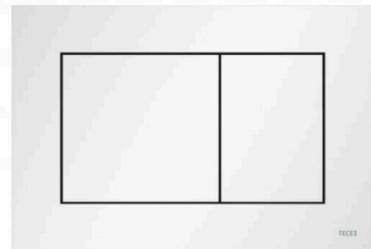
Sanitäröbjekte

Tiefspül WC



Sanibel - 5001
Wandhängend
WC-Sitz
Absenkaomatik

WC-Betätigungsdrücker



Tece - Tece-Now
Spartaste
weiß

Sanitäröbjekte

Badewanne



Sanibel - 5001
L/B 1,90 m x 0,90 m acryl

Wannenarmatur



Hansgrohe - Vernis Blend
Einhebel-Wannenarmatur
Aufputz
Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur

Handbrause



Hansgrohe - Vernis Blend
Brauseschlauch
Brausehalter

AUSSTATTUNG

Sanitärobjekte

Dusche



- Bodengleiche Dusche
- Gefliest mit Badbodenfliesen
- Dezentraler Bodeneinlauf
- Edelstahlabdeckung

Duschsystem



- Hansgrohe - Vernis Blend
- Kopfbrause
- Handbrause
- Brausethermostat
- Brauseschlauch
- Brausestange
- Handbrausehalterung
- Aufputz

Haftungsausschluss

Die genaue Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieser Katalog dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Alle dargestellten Artikel können auch in einem vergleichbaren Marken- und Qualitätsstandard zur Ausführung kommen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

BILDNACHWEIS:

Die in dieser Broschüre verwendeten Fotos und Renderings wurden erstellt durch Werkgemeinschaft Landau, Hersteller der Produkte

MARKENTWICKLUNG, IDENTITY DESIGN, REALISATION: GreenwoodFinch, Elmstein



Quintessenz ist ein Bauvorhaben der Baufeld 18 GmbH
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 11
D-76829 Landau
baufeld18.de

Werkgemeinschaft
Landau

Architektur
Innenarchitektur

Die Planung erfolgt durch die Werkgemeinschaft Landau Architektur und Innenarchitektur Sebastian I Seegmüller PartGmbB
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 11
D-76829 Landau
www.wgld.de

quintessenz

Quintessenz

Siebenpfeiffer-Allee
Viktor-Weiß-Straße
76829 Landau in der Pfalz

www.Quintessenz-BF25.de



Quintessenz ist ein
Bauvorhaben der
Baufeld 18 GmbH
Georg-Friedrich-Dentzel-Str. 11
D-76829 Landau
baufeld18.de