

Bau- und Leistungsbeschreibung

"Wohnen am Schlossberg" - Homburg

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Eigentumswohnungen und
32 Tiefgaragenstellplätzen
in 66424 Homburg,
zwischen der Klosterstraße, der Schlossbergstraße und der Straße „Zu den Höhlen“**



Inhaltsverzeichnis

A) Projektbeschreibung

B) Baukonstruktion

- 1) **Grundstück**
- 2) **Herrichten und Erschließen**
 - 2.1 Herrichten
 - 2.2 Öffentliche Erschließung
 - 2.3 Nicht öffentliche Erschließung
- 3) **Bauwerk – Baukonstruktion**
 - 3.1 Baugrube
 - 3.2 Fundamente, Bodenplatten
 - 3.3 Außenwände
 - 3.4 Innenwände
 - 3.5 Decken und Bodenbeläge
 - 3.6 Dach
 - 3.7 Baukonstruktive Einbauten
- 4) **Technische Einrichtung**
 - 4.1 Sanitärinstallation
 - 4.2 Heizungsanlage
 - 4.3 Lüftungsanlage
 - 4.4 Elektroanlagen
 - 4.5 Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen
 - 4.6 Aufzug
- 5) **Außenanlage**
 - 5.1 Geländeflächen
 - 5.2 Zuwegung
 - 5.3 Stützmauern
 - 5.4 Außenbeleuchtung
- 6) **Ausstattung**
- 7) **Nebenleistungen**
 - 7.1 Projektleitung
 - 7.2 Planungsgrundlage
 - 7.3 Leistungen Bauträger
 - 7.4 Wärmeschutz
 - 7.5 Schallschutz
 - 7.6 Brandschutz

8) Wartungen

C) Hinweise und Sonstiges

- 1) Pläne und Prospekt**
- 2) Übergabe, Nutzung**
- 3) Sonstiges**

A) Projektbeschreibung

Die Planung für das Projekte "Wohnen am Schlossberg" sieht ein 4-geschossiges Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten auf zwei hangseitigen Garagengeschossen vor.

Die untere Garagenebene (Parken -2) wird von der Straße "Zu den Höhlen", die obere Garagenebene (Parken -1) von der "Klosterstraße" aus erschlossen.

Die beiden Garagenebenen sind halbgeschossig zueinander versetzt.

In der Ebene -1 sind 32 PKW-Stellplätze für die Wohnungseigentümer sowie Stellflächen für Fahrräder und den Müll projektiert.

Wie die Garagenebenen ist auch das begrünte Dach der Garage halbgeschossig versetzt. Auf dieser Ebene beginnen die Wohngeschosse.

Der Gebäudekorpus setzt sich in Längsrichtung aus 6 gestaffelten Kuben mit einer Länge von jeweils ca. 8,0 m zusammen, die der Schlossbergstraße folgend um jeweils ca. 2,5 m versetzt sind:

Das viergeschossige Gebäude, mit 2 Zugängen von der Schloßbergstraße aus, folgt dieser mit seiner Längsausrichtung, so dass die Wohnräume aller Wohnungen nach Westen orientiert sind, mit Blick auf und über die Stadt Homburg.

Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen:

EG (teils mit (Gartenanteil)	2 x 2- Zimmer Wohnungen	mit rd.	66 m ²
	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	104 m ²
	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	114 m ²
	1 x 4- Zimmer Wohnung	mit rd.	121 m ²
1. OG	2 x 3- Zimmer Wohnungen	mit rd.	91 m ²
	2 x 3- Zimmer Wohnungen (Maisonetten)	mit rd.	104 m ²
	2 x 3- Zimmer Wohnungen	mit rd.	106 m ²
2.OG	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	89 m ²
	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	90 m ²
	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	97 m ²
	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	105 m ²
3.OG	1 x 3- Zimmer Wohnung	mit rd.	113 m ²
	1 x 4- Zimmer Wohnung	mit rd.	141 m ²
	1 x 4- Zimmer Wohnung	mit rd.	157 m ²

insgesamt **18 Wohnungen**

Wohnflächen gem. DIN 277, abzügl. 3% Putzanteil, Terrassen/Balkone/Loggien mit 50%.

Alle Wohneinheiten sind über einen Fahrstuhl zu erreichen.

B) Baukonstruktion

1) Grundstück

Das zu bebauende Grundstück liegt in 66424 Homburg zwischen den Straßen „Zu den Höhlen“, der „Schlossbergstraße“ und der „Klosterstraße“.

Es handelt sich dabei um die Gemarkung Homburg, Flur 1, auf einem nach Vereinigung und Teilvermessung neu zu bildenden Flurstück.

Die Postanschrift lautet: "Schlossbergstraße 10 + 12".

Das Grundstück war in der Vergangenheit bebaut.

Es befinden sich noch 3 künstlich geschaffene Höhlen im Felsbereich des Grundstücks, wovon zwei durch die künftige Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen werden und eine in die vorhandene Bebauung, mit Zugang von der Tiefgaragenebene -2, integriert wird.

Es ist beabsichtigt die Giebel und Grenzwände der bestehenden Bebauung in Abstimmung mit den Eigentümern optisch der neuen Bebauung anzupassen

2) Herrichten und Erschließen

2.1. Herrichten

Sofern bestehende Stützmauern nicht durch die geplante Bebauung ersetzt werden, werden diese erhalten.

Die ehemalige Bebauung ist entfernt worden.

Noch vorhandene Kellerreste sowie die zwischenzeitlich nachgewachsene Begrünung werden im Zuge des Baugrubenaushubes entfernt.

2.2. Öffentliche Erschließung

In dem um das Grundstück führenden Straßenraum liegen alle Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal (Mischsystem), Telekommunikation (Schwachstrom-, und Koaxialkabel).

Das auf dem Nachbargrundstück liegende Trafohaus wird abgerissen und durch eine Trafostation der Stadtwerke Homburg auf dem Grundstück mit Zugang von der Klosterstraße in der Ebene -1 (Tiefgarage) ersetzt.

Zur Sicherung wird eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.

Im Zuge der Baumaßnahme wird im Einvernehmen mit der Stadt Homburg die Schlossbergstraße neu gestaltet. Im Wesentlichen erfolgt eine Verbreiterung zu Gunsten eines großzügigeren Straßenraumes. Die entsprechenden Arbeiten erfolgen durch die Stadt Homburg.

2.3. Nicht-Öffentliche Erschließung

2.3.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Schacht in das Mischkanalsystem der Stadt Homburg im Bereich der Straße „Zu den Höhlen“.

2.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Netz der Stadtwerke Homburg (SWH). Der Anschlusspunkt liegt im Bereich der Straße „Zu den Höhlen“.

2.3.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch das Netz der Stadtwerke Homburg (SWH).
Der Anschlusspunkt liegt im Bereich der Straße „Zu den Höhlen“.

2.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Niederspannung aus der Trafostation im Gebäude.

2.3.5 Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom im Bereich der Straße „Zu den Höhlen“ und für den Breitbandkabelanschluss durch das Netz der "Kabel Deutschland".

3) Bauwerk - Baukonstruktion

3.1. Baugrube

Die Baustelle wird in Abstimmung mit der Stadt Homburg gesichert.
Das vorhandene Höhenniveau wird an die Aushubebenen angepasst.
Der Aushub besteht aus Verwitterungsmaterial des Sandsteinuntergrundes.
Nach Fertigstellung der Untergeschosse wird abschnittsweise der Arbeitsraum, welcher sich teilweise im vorhandenen Straßenraum befindet, verfüllt.
Überschüssige Aushubmassen werden abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt.

3.2. Fundamente, Bodenplatten

3.2.1. Gründung gem. Bodengutachten und Statik

Alle Fundamente werden auf dem anstehenden Sandsteinfels gegründet bzw. mittels Magerbeton geführt.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamenten.

Die Bodenplatte des 1.UG als teilweise freitragende Stahlbetonbodenplatte.

3.2.2 Bodenbeläge

Tiefgarage Ebene -2: Betonverbundpflaster, Farbe betongrau, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Tiefgarage Ebene -1: Oberflächenvergüteter Betonboden, gefällelos.

Kellerräume: Bitumenabdichtung, Estrich, Anstrich, Farbe nach Wahl des Bauträgers,

Technik-, Funktionsräume: Oberflächenvergüteter Betonboden.

3.2.3 Bauwerksabdichtung gem. Bodengutachten

Schwarzabdichtung, Bitumendickbeschichtung oder Bitumenschweißbahn nach DIN EN 18195 Bodenplatten in WU-Beton.

3.2.4 Drainage gem. Bodengutachten

Unter dem Verbundpflaster der Ebene -2 wird (sofern notwendig) eine Flächen-drainage angeordnet, welche ggf. anfallende Schichtwasser aus dem Hangbereich zur Versickerung bringt.

3.3 Außenwände

3.3.1 Tragende Außenwände

Die größtenteils als Tiefgarage genutzten Untergeschosse werden weitestgehend in Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten zus. zur klassische „Schwarzabdichtung“ eine Dämmung soweit dies gem. EnEV notwendig ist.

Die Außenwände werden als Stahlbetonwände und KS Mauerwerkswände nach den Erfordernissen der Statik sowie des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes erstellt.

3.3.2 Nicht-Tragende Außenwände

Wie 3.3.1

3.3.3 Stützen

Außenstützen werden in Stahlbeton, nach Erfordernis mit WDVS, ausgeführt

3.3.4 Außentüren und -fenster

3.3.4.1 Fenster

In allen Wohnungen werden einfarbige Kunststofffenster (innen weiß, außen weiß) mit einer Isolierverglasung gemäß EnEV-Berechnung eingebaut. Ausführung als ein- oder mehrflügelige Dreh-/ oder Drehkipp-elemente.

Verglasung als Klarglas (auch in Bad / WC).

Fassadenrinnen vor Fenstertüren im Bereich der Terrassen und Bal-kone.

Wo erforderlich erhalten die Fenster automatische Außenluftdurchläs-se.

Fenstergriffe weiß, systemabhängig vom Fensterhersteller, im EG mit Druckknopf zur Einbruchsicherung.

3.3.4.2 Außenfensterbänke

Alle Aluminium-Außenfensterbänke mit Antidröhauflage und Wasser-tropfkante werden im Farbton der Fenster pulverbeschichtet. Austritte werden mit Aluminiumprofilen als Trittschutz ausgestattet.

3.3.4.3 Innere Fensterbänke

Alle Fensterbänke werden aus Naturstein, Granit Padang, mit einem Überstand verlegt.

3.3.4.4 Kellerfenster

Kellerfenster werden aus Kunststoff ohne Anforderungen an den Wärmeschutz ausgeführt.

3.3.4.5 Haustürelement

Ausführung in Aluminium, pulverbeschichtet nach RAL (Farbe nach Wahl durch Bauträger), mit Isolierverglasung, elektrischer Türöffner und Bodendichtung. Die Griffstange wird in Edelstahl ausgeführt.

3.3.4.6 Tore Tiefgarage

Die Tiefgaragen erhalten elektrisch betriebene (Sektional-/Rollgitter)-Tore in Standardfarbe des Herstellers gemäß Farbkonzept.

Die Bedienung erfolgt über Schlüsselschalter und Funktransponder. Jedem Stellplatz wird ein Funksender zur Verfügung gestellt.

3.3.5 Fassade

Die Fassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit Dämmung gemäß der EnEV 2009 (Farbgestaltung gem. Farbkonzept durch Bauträger).

3.3.6 Rollläden

Kunststoffrollläden als Rolladenaufsatzelement (RAE) am Fenster montiert, mit manuellem Antrieb über Kurbel in allen Wohnräumen.

3.4 Innenwände

3.4.1 Tragende Innenwände

Die tragenden Wände, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden nach Angabe des Statikers und des Schall- und Wärmeschutznachweises in Mauerwerk und/oder Stahlbeton errichtet.

3.4.2 Nicht-Tragende Innenwände (Leichte Trennwände)

Leichte Trennwände werden als Gipskartonständerwände mit Mineralwolleinlage eingebaut.

3.4.3 Innenstützen

Werden aus Stahlbeton hergestellt.

3.4.4 Innentüren

3.4.4.1 Alle Innentüren der Wohnungen werden als beschichtete weiße Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge, Futter und Türblatt mit CPL Oberfläche ausgeführt. Der Türbeschlag wird in Aluminium mit Rosetten und Buntbartschloss erstellt. Die Türen der Abstellräume, Bäder, Duschbäder, Gäste-WC's und Küchen werden, falls erforderlich, zusätzlich mit Unterschnitt und/oder Lüftungsgitter ausgeführt.

3.4.4.2 Wohnungseingangstüren

Es werden Wohnungseingangstüren als geprüfte Holztürelemente mit Stahlumfassungszarge, Türblatt mit CPL Oberfläche, Sicherheitstürbeschlag WK2, Türspion und Schalex eingebaut.

Farbe zum gemeinsamen Treppenhaus gem. der Farbgestaltung des Bauträgers.

3.4.4.3 Kellertüren

Die Kellertüren werden als Stahltüren grundiert und mit Anstrich (Farbe gem. Farbkonzept durch Bauträger) unter Berücksichtigung des Brandschutzes mit Obentürschließern (gem. Zulassung) eingebaut.

3.4.5 Innenwandbekleidungen

3.4.5.1 Innenputz

Alle Mauerwerkswände oder Ortbetonwände werden in den Wohnräumen mit einem Gipsputz versehen.

3.4.5.2 Wandfliesen in Bädern und WC's

Es werden ca. 30 x 60 cm große, anthrazitfarbene Wandfliesen, Villeroy & Boch, UPDATE, im Spritzbereich der Waschbecken, der Wannen und WC-Anlagen verlegt, in den Duschbereichen werden die Fliesen ca. 2,10 m hoch ausgeführt. An den Vorwandinstallationen ca. 1,20 m.

Die Verlegung erfolgt im 1/3-Verband.

Der Spritzbereich ist mit einer Abdichtung gegen Feuchtigkeit an den Wänden und auf dem Boden versehen.

3.4.5.3 Malerarbeiten Wohneinheiten

Alle Wandflächen werden geputzt oder gespachtelt und erhalten eine Raufasertapete und einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

3.4.5.4 Malerarbeiten Treppenhaus

Alle Deckenflächen und Treppenläufe in den Treppenhäusern erhalten einen Anstrich in Weiß. Die Wandflächen im Treppenhaus werden geputzt und erhalten einen weißen Anstrich.

3.4.5.5 Malerarbeiten Kellerräume

Alle Wand- und Deckenflächen in den Kellerräumen wie z. B. Abstellräume im Keller, Wasch- und Trockenräume, Fahrradkeller, Kellerflure etc., werden weiß gestrichen. Alle Böden im Bereich der Erwerberkeller und alle Kellerflure werden gestrichen.

3.4.5.6 Tiefgarage

Die Wände erhalten einen weißen Anstrich.
Stellplätze werden mit einer Begrenzung markiert und nummeriert.

3.4.6 Kellertrennwände

Kellertrennwände werden als Metallgitterwände, Höhe ca. 2 m, und Türen mit Schließzylinder errichtet.

3.5 Decken und Bodenbeläge

3.5.1 Deckenkonstruktion

Alle Decken werden nach den Erfordernissen der Statik, sowie der Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweise in Stahlbeton errichtet. In den Obergeschossen der Wohnungen werden die Decken, sofern möglich, unterzugsfrei als Filigrandecken ausgeführt.

In den Untergeschossen verlaufen Unterzüge, die sich auf Stahlbetonstützen zwischen den Parkplätzen ablasten.

Alle Treppen, mit Ausnahme der Wohneinheit-internen Verbindungen, werden in Stahlbeton ausgeführt. Die innere Erschließung der Penthouse- und Maisonette-Wohnungen erfolgt über eine Treppe in einer Stahlkonstruktion, grundiert und lackiert (Farbe nach Wahl des Bauträgers).

Alle Balkone werden aus Stahlbetonelementen in Ortbeton und/oder Fertigteilen hergestellt und thermisch getrennt mit den Deckenplatten verbunden.

3.5.2 Deckenbeläge

3.5.2.1. Tiefgarage

Siehe Punkt 3.2.2. Es kommt eine Beschichtung mit regelmäßiger Wartung zum Einsatz. (siehe Punkt 8. Wartung).

3.5.2.2 Wohneinheiten

3.5.2.2.1 Estricharbeiten

Alle Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich gemäß Schall- und Wärmeschutz.

3.5.2.2.2 Bodenfliesen Bäder, WC's

Es werden ca. 30 x 60 cm große, anthrazitfarbene Bodenfliesen, Villeroy & Boch UPDATE, verlegt.

Die Verlegung erfolgt vorzugsweise im 1/3 Verband.

In ungefliesen Wandbereichen der Nassräume wird ein Sockel aus Fliesen angebracht.

3.5.2.2.3 Bodenbelag Dielen, Wohnzimmer, Küche, sonstige Zimmer

Mosaikparkett Eiche massiv ca. 8 mm, Oberfläche versiegelt.

3.5.2.2.4 Bodenbelag in Abstellräumen / Hauswirtschaftsraum der Wohneinheiten

Abstellräume in denen Waschmaschinen stehen, werden analog Punkt 3.5.2.2 gefliest, ansonsten wird dort der zuvor genannte Parkettboden verlegt.

3.5.2.3 Bodenbelag Keller-/Technikräume

Alle Böden im Bereich der Erwerberkeller und alle Kellerflure werden gestrichen.

Oberflächenvergüteter Betonboden mit Sockelanstrich Höhe ca. 10 cm.

3.5.2.4 Bodenbelag Treppenhaus

Treppenbelag aus Fliesen 30 x 60 cm, analog Bodenfliesen.

3.5.3 Deckenbekleidung / Dachbekleidung

3.5.3.1. Tiefgarage

Die Betondecken der Tiefgaragen werden weiß gestrichen.

3.5.3.2 Wohneinheiten

3.5.3.2.1 Die Filigrandecken erhalten eine Fugenspachtelung.

Teilabhängungen mit verspachtelten Gipskartondecken auf Metallunterkonstruktion in Bereichen, in denen Installationsleitungen verlegt werden müssen.

3.5.3.2.2 Deckenbekleidung / Anstrich

Alle Deckenflächen erhalten eine Raufasertapete und einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

3.5.3.3 Treppenhaus

Alle Deckenflächen und Treppenläufe in den Treppenhäusern erhalten einen Anstrich in Weiß.

3.5.3.4 Kellerräume

Alle Deckenflächen in den Kellerräumen wie z. B. Abstellräume im Keller, Wasch- und Trockenräume, Fahrradkeller, Kellerflure etc., werden weiß gestrichen.

3.5.4 Decken sonstiges

3.5.4.1 Treppenhaus

Die Treppengeländer aus Stahl erhalten eine Lackierung gemäß Farbkonzept Bauträger.

3.5.4.2 Balkone

Die Balkongeländer aus Stahl werden feuerverzinkt ausgeführt.

3.6 Dach

3.6.1 Dachkonstruktion

Die Dachflächen werden nach den Erfordernissen der Statik sowie der Brand-, Schall- und Wärmeschutznachweise in Stahlbeton ausgeführt.
Fallrohre in Zink.

3.6.2 Lichtkuppeln / RWA

Opake Kunststoffschalen als Lichtkuppeln / RWA werden gemäß Planung angeordnet. Die RWA sind zu öffnen und werden elektrisch betrieben. (siehe Punkte 8. Wartung und Pflege).

Lichtkuppeln in Wohnungen werden manuell betrieben.

3.6.3 Dachbeläge

3.6.3.1 Dachdichtung Tiefgarage

Das Dach wird bituminös gedichtet. Es kommt ein Gründach zur Ausführung.

Die Einfassung der Gärten erfolgt gemäß dem Außenanlagenkonzept mit Laubhecken, Höhe ca. 80 cm, bzw. zur Trennung der Flächen mit Sondernutzungsrecht niedriger.

3.6.3.2 Dachdichtung Dachterrassen - siehe Tiefgarage

Dampfsperre und Dämmung, falls notwendig gem. EnEV-Nachweis. Alle Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, Format ca. 40 x 40 cm, gem. Muster Bauträger.

3.6.3.3 Dachdichtung Wohneinheiten Flachdach

Warmdachaufbau als mehrlagiger bituminöser Abdichtungsaufbau oder Folienabdichtung. Dampfsperre und Dämmung, gem. EnEV-Nachweis.

Alle Dächer werden verklebt oder erhalten einen Kiesbelag zur Windsogsicherung.

3.6.3.4 Dachdichtung Wohneinheiten Steildach

Warmdachaufbau mit Dampfsperre und Dämmung, gem. EnEV-Nachweis.

Alle Steildächer erhalten Ziegeleindeckung, gem. Farbkonzept Bauträger.

3.6.3.2 Balkone / Loggien

Warmdachaufbau als mehrlagiger bituminösen Abdichtungsaufbau oder Folienabdichtung. Dampfsperre und Dämmung, falls notwendig, gem. EnEV-Nachweis

Plattenbelag analog der Dachterrassen.

3.6.4 Steildachbelichtung

Dachflächenfenster Kunststoff, weiß, mit außen liegendem Sonnenschutz

3.6.5. Sicherungssysteme

Zur Wartung der Dachflächen auf den Wohneinheiten wird ein Seilsicherungssystem in die Dachflächen integriert.

Die Zugänge zu diesem System befinden sich im Bereich der Lichtkuppeln (RWA) der Treppenhäuser, die als Ausgänge konzipiert werden.

Der Zugang erfolgt mittels Leiter durch die Hausverwaltung.

3.7 Baukonstruktive Einbauten

3.7.1 Schließanlage

Es wird eine Zentralschließanlage (Generalhauptschlüssel) eingebaut.

Jeder Erwerber erhält 3 Schlüssel für den Zugang zur Tiefgarage, zum Gebäude, zur Wohnung, zum privaten Kellerraum und zu den gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Die Technikräume werden für die Hausverwaltung einer eigenen "Technikgruppe" zugeordnet.

3.7.2 Briefkastenanlage

Jede Wohneinheit erhält einen Briefkasten.

An den Mehrfamilienhäusern werden in der Haustüranlage, in der Fassade oder vor die Fassade gestellte, großformatige (37/33/14,5 cm) Briefkästen eingebaut. Es befindet sich in dieser Einheit auch die Klingel- und Rufanlage.

3.7.3 Fluchtleitern

Im Balkonbereich der beiden Maisonettewohnungen werden als weiteren Fluchtweg gem. Fluchtwegekonzept Leitern installiert.

3.8 Sonstiges

3.8.1 Reinigung

Die Übergabe der gesamten Wohnanlage erfolgt besenrein.

4) Bauwerk - Technische Einrichtung

4.1 Abwasser, Wasser- Gasanlagen

4.1.1 Abwasseranlagen

Die Entwässerung der Sanitäreinrichtungen erfolgt über in Versorgungsschächten installierte Fallrohre bis Untergeschoss. Im Untergeschoss (Tiefgaragenebene -1) werden diese teilweise zusammengeführt und zu den Grundleitungen aus KG-Rohren im 2. Untergeschoss (Tiefgaragenebene -2) geführt.

Die hausinternen Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das System wird in einem Schacht zusammengeführt und von dort an das öffentliche Netz angeschlossen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Netz.

In jeder Wohneinheit befindet sich eine Zählereinheit (Siehe Punkt C) 3. Hinweise und Sonstiges).

Jede Wohnung im Erdgeschoss erhält im Bereich der Terrassen je eine frostsichere Außenzapfstelle.

Für die Bewässerung des Gemeinschaftseigentums wird ein separater Gartenwasseranschluss vorgesehen.

4.1.3 Energieversorgung

Zur Energieversorgung wird ein zentraler Gasanschluss hergestellt. (Siehe Punkt 4.2. ff)

4.1.4 Feuerlöscher

Gemäß Brandschutzkonzept werden Feuerlöscher installiert.

4.1.5 Sanitärausstattung der Wohneinheiten (Bad / WC)

Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate, Farbe Weiß, wie unten einzeln beschrieben. Die Armaturen sind verchromt, Fabrikate wie unten aufgeführt.

Die Errichtung erfolgt entsprechend der in den Plänen eingezeichneten Gegenstände. Möbel sind Einrichtungsvorschläge und kein Bestandteil der Sanitäreinrichtung.

WC:

Wandhängende Tiefspül- WC`s mit Einbauspülkasten.

WC Fabrikat: Keramag, Serie Renova Nr.1, Plan.

Drückerplatte Fabrikat: Geberit, Modell Bolero.

Waschbecken Hauptbad

Wandhängendes Waschbecken für Einlocharmatur.

Waschbecken, ca. Größe 600 x 480 mm, Fabrikat: Keramag, Serie Renova Nr.1, Plan.

Armatur Fabrikat: Hans Grohe, Modell Focus, verchromte Ablaufgarnitur.

Waschbecken Duschbad, Gäste-WC

Wandhängendes Waschbecken für Einlocharmatur.

Waschbecken, ca. Größe 450 x 320 mm, Fabrikat: Keramag, Serie Renova Nr.1, Plan.

Armatur Fabrikat: Hans Grohe, Modell Focus. verchromte Ablaufgarnitur.

Badewanne

Stahlwanne 170 x 75 cm Fabrikat: Kaldewei, Serie Saniform Plus.

Armatur Fabrikat: Hans Grohe, Modell Focus Aufputz, Handbrause der Firma Hans Grohe und ein Handbrausehalter.

Duschtasse

Stahlduschtassen der Größen 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm gemäß Planung

Duschtasse Fabrikat: Kaldewei oder gleichwertig,

Armatur Fabrikat: Hans Grohe, Modell Focus Aufputz, Handbrause der Firma Hans Grohe mit Brausestange.

Waschmaschinen-Anschluss

Für die Waschmaschinen sind Geräteanschlüsse (Zapfventil und Siphon) in den Wohneinheiten vorgesehen.

Küchen:

Für die Spülbecken sind Geräteanschlüsse (Warmwasser, Kaltwasser mit Eckventilen, ohne Siphon) in den Küchenbereichen der Wohneinheiten vorgesehen.

Spülmaschinenanschluss über WAS-Ventil.

4.2 Wärmeversorgungsanlage / Energiekonzept

4.2.1 Heizungsanlage / Warmwasser

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Kombination von thermischer Solaranlage und einem Gasbrennwertgerät. Die thermischen Solarmodule werden auf dem Dach installiert.

4.2.2 Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung erfolgt über Steigestränge zu den Stationen der Wohneinheiten, von dort zu den Heizkörpern.

4.2.2.1 Heizkörper Wohneinheiten

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohneinheiten durch Kompaktplattenheizkörper, gem. Heizlastberechnung.

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler festgehalten (Siehe Punkt C) 3. Hinweise und Sonstiges).

4.2.2.2 Heizkörper Treppenhaus

In den Treppenhäusern werden weiße Kompaktplattenheizkörper installiert.

4.2.3 Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über die Wohnungsstationen. Die Verteilung erfolgt in den WE im Ringbetrieb mittels Zirkulationsleitung.

Eine Warmwasser-Abrechnung erfolgt nicht, da das WW komplett über die Wohnungsstationen hergestellt wird. (siehe Punkt C) 3. Hinweise und Sonstiges).

4.3 Lufttechnische Anlagen

4.3.1 Lüftung Wohneinheiten

Sämtliche Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung als Abluftanlage ausgestattet. Die Absaugung der verbrauchten Luft erfolgt kontinuierlich in den Bädern, Duschbädern und Gäste - WC's. Die Außenluftelemente werden in die Fensterrahmen eingebaut. Die Regelung der Abluftmengen und der erforderlichen Frischluftmengen erfolgt Feuchte gesteuert.

4.3.2 Dunstabzug Küche

Leistung des Käufers. Es kann nur eine Umlufthaube installiert werden.

4.3.3 Lüftung Tiefgarage

Die Tiefgarage wird gemäß Lüftungsgutachten in beiden Ebenen natürlich belüftet.

4.3.4 Lüftung Müllraum

Der Müllraum wird mechanisch be- und entlüftet.

4.4. Elektroanlagen

4.4.1 Trafoanlage

Im Untergeschoss wird eine Trafoanlage der Stadtwerke Homburg stationiert, welche zur Stromversorgung herangezogen wird.

4.4.2 Eigenstromversorgung

In den Tiefgaragenebenen wird eine batteriebetriebene Sicherheitsbeleuchtungsanlage installiert.

4.4.3 Niederspannungsschaltanlage

Im Bereich der Technikräume befinden sich die Hauptverteilungen, je WE ein Stromzähler und Allgemeinstromzähler für die Treppenhäuser, Rampe, Heizungsanlage, Aufzüge.

4.4.4 Niederspannungsinstallationsanlagen

Allgemein

Die Wohnungen werden mit einem reinweißen Schalterprogramm der Fa. Merten M-Smart oder Fa. Hager ausgestattet. Die Lage der Wand- und Deckenleuchten und der Steckdosen etc. werden im Elektroplan festgelegt.

Folgende Ausführungen sind für die einzelnen Räume vorgesehen und sind raumgrößenabhängig.

Wohnen – Essen:	2 Deckenbrennstellen
	2 Telefonanschlussdose
	2 Antennenanschlussdose
	2 Dreifachsteckdose
	2 Zweifachsteckdose
	1 Einfachsteckdosen
bei Räumen > 20m ²	+ 1 Steckdosen

Elternschlafzimmer	1 Deckenbrennstelle 1 Dreifachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Telefonanschluss 1 Antennenanschluss
Zimmer:	1 Deckenbrennstelle 1 Telefonanschlusdose 1 Antennenanschlusdose 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen
Küche:	2 Deckenbrennstelle 5 Zweifachsteckdosen 3 Einfachsteckdosen 1 Herdanschlusdose
Gäste- WC:	1 Wand- und/oder 1 Deckenbrennstelle 1 Einfachsteckdose
Bad bzw. Du /WC:	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Zweifachsteckdose
Flur / Diele:	1 oder 2 Deckenbrennstellen, je nach Flurgröße und Geometrie 1 Einfachsteckdose 1 Telefonanschluss 1 Gegensprechanlage mit integrierter Klingelanlage im Bereich der Wohnungs-Eingangstür.
Abstellraum:	1 Deckenbrennstelle 1 Einfachsteckdose
Hauswirtschafts- oder Abstellraum mit Waschmaschine / Trockner	1 Deckenbrennstelle 2 Einfachsteckdosen getrennt abgesichert 1 Einfachsteckdose
Balkone:	1 Brennstelle mit Außenleuchte 1 Außensteckdose
Dachterrassen:	1 Brennstelle mit Außenleuchte 1 Außensteckdose
Terrassen im Erdgeschoss:	1 Brennstelle mit Außenleuchte 1 Außensteckdose

Wohnungskeller
1 Brennstelle mit Leuchte
1 Steckdose in Kombination mit
Lichtschalter
(mit separater Zuleitung vom
Wohnungszähler)

4.4.5 Beleuchtungsanlagen

4.4.5.1 Allgemeine Beleuchtung
In den Kellerfluren sind Langfeldleuchten vorgesehen. Die Treppenhäuser erhalten Decken-/Wandleuchten mit Energiesparlampen.

4.4.5.2 Beleuchtung Wohneinheiten
Keine Leuchten.

4.4.5.3 Beleuchtung Tiefgarage
Langfeldleuchten.

4.4.6 Erdungsarbeiten

Fundamenterder aus verzinktem Bandstahl nach VDE-Vorschriften

4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Telefon- und Antennenleitung werden in einem kombinierten System (z.B. Homeway) zu einer Einheit zusammengefasst.

4.5.1 Telefon

Die Gebäude werden an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Vom Hausanschlussraum aus erhält jede Wohnung eine eigene Zuleitung bis zum Wohnungsverteiler ("Homeway"-Station), der im Bereich der Elektrounterverteilung vorgesehen wird. Von hier aus erfolgt eine Stromversorgung zu allen Mehrdienstanschlussdosen (siehe Punkt. 4.4.4).

4.5.2 Antennen

Die Gebäude werden an das Breitband-Kabelnetz der Firma "Kabel Deutschland" angeschlossen.

Vom Hausanschlussraum aus erhält jede Wohnung eine eigene Zuleitung bis zum Wohnungsverteiler ("Homeway"-Station), der im Bereich der Elektrounterverteilung vorgesehen wird. Von hier aus wird das Leitungsnetz innerhalb der jeweiligen Wohnung sternförmig zu den Mehrdienstanschlussdosen verlegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Signal von "Kabel Deutschland" zum Empfang von Radio & TV erst nach Vertragsabschluss durch den Käufer frei geschaltet wird.

4.5.3 Klingel-, Türsprech-, Türöffneranlage

Gegensprechanlage, Klingeltaster an jeder Wohnungstür im Treppenhaus und an den Hauseingängen integriert.

4.5.4 Rauchmelder

Gemäß Landesbauordnung (LBO).

4.6 Förderanlagen

Alle Personenaufzüge sind für 630 kg oder 8 Personen zugelassen und werden in einem Stahlbetonschacht eingebaut.

Es wird ein maschinenraumloser Aufzug mit Schiebetüren eingebaut.

Die Kabinen erhalten einen Bodenbelag ähnlich dem des Treppenhauses.

5) Außenanlage

5.1 Geländeflächen

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Verfüllung der Arbeitsräume werden die verbleibenden Geländeflächen angefüllt und mit Pflaster angelegt. Wo möglich wird ein Spritzschutzstreifen entlang der Fassade angelegt.

Im Bereich der Schloßbergstraße wird die Restfläche zur öffentlichen Fläche begrünt.

5.2 Zuwegung

Die Zuwegungen zu den Eingängen und Einfahrten werden gepflastert.

5.3 Stützmauern

werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zur Höhengsicherung aus Stahlbetonfertigelemente hergestellt. Dazwischen liegende Flächen werden begrünt.

5.4 Außenbeleuchtung

Die Fluchtwege über das Garagendach werden gem. DIN ausgeleuchtet.

6) Ausstattung

Das Objekt erhält an jedem Hauseingang eine eigenständige Hausnummer.

Die in den Plänen und Prospektunterlagen abgebildeten Einrichtungsgegenstände in den Wohneinheiten, sowie gestalterische Ansichten im Außenbereich sind freie architektonische Darstellungen und nicht Vertragsbestandteil.

Maßgeblich für die Ausstattung dieser Gegenstände ist die Baubeschreibung.

7) Nebenleistungen

7.1 Projektleitung

Die Projektleitung wird durch Vertreter des Bauträgers übernommen.

7.2 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

7.3 Leistungen Bauträger

Alle Planungs- und Ingenieurleistungen, Baugesuch, Entwässerungspläne sowie sämtliche öffentlich-rechtlichen Anträge, Beschreibungen und Berechnungen für die Baugenehmigung, Werkplanung und Bewehrungspläne sowie Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe werden durch den Bauträger gewährleistet.

Für die Gültigkeit der anerkannten Regeln der Technik gilt der Tag der Baugenehmigung.

Alle Planunterlagen bleiben Eigentum des Bauträgers und werden nicht übergeben.

7.4 Wärmeschutz

Das Haus wird gem. EnEV 2009 errichtet.

7.5 Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109 ausgeführt. Dies betrifft im wesentlichen die Decken und Wohnungstrennwände.

Hiervon ausdrücklich ausgeschlossen sind alle Räume innerhalb einer Wohneinheit, da hier keine besonderen Schallschutzanforderungen gestellt werden.

Weiterhin kann bei den Feuerschutztüren im Kellergeschoss und der Tiefgarage aus konstruktiven Gründen kein Schallschutz eingehalten werden, da hier der Brandschutz dem Schallschutz vorangestellt ist.

All diese Maßnahmen sollen die Bewohner vor unzumutbaren Schallübertragungen schützen. Es kann jedoch dadurch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden können. Daraus ergibt sich eine notwendige, gegenseitige Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Ein dauerhafter Schallschutz ist nur durch eine regelmäßige und fachgerechte Wartung, insbesondere von Türen und Fenstern, zu gewährleisten (siehe Punkt 8) Wartung und Pflege).

7.6 Brandschutz

Für die Errichtung der Tiefgarage liegt ein Brandschutzkonzept der Planung zugrunde.

8) **Wartung und Pflege**

Für eine Langlebigkeit aller verwendeten Produkte weisen wir auf das regelmäßige und fachgerechte Warten bzw. Pflegen der Bauteile hin.

Elastische Verfugungen, Einstellungen von Fenstern und Türen sowie Anstriche und Bodenbeschichtungen, insbesondere auch für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz) sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes durch die Wohnungseigentümer vorzunehmen.

Alle weiteren Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Eigentümern bzw. deren Hausverwaltung von Anfang an zu veranlassen, ggf. Instandsetzungen durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Elastische Verfugungen sind teilweise notwendig und müssen vom Käufer jährlich gewartet werden. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung.

C) Hinweise und Sonstiges

1. Pläne und Prospekt

Sollten sich in der Ausführungsphase aus technischen Gründen Änderungen, wie z.B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen ergeben, so hat dies keine Wertminderung zur Folge. Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße und dem Eingabeplan entnommen.

Alle Daten in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung hierfür wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dies gilt nicht für Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Änderungen in der Planung, Flächenberechnung, Änderung aufgrund behördlicher Auflagen sowie sonstige notwendige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau für das jeweilige Sondereigentum bereits vollzogene Ausführungsstand bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor.

Die in den Grundrissen, dem Lageplan und den Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Kaufgegenstandes. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Farbgebungen außerhalb der einzelnen Wohnungen werden grundsätzlich, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Bauträger festgelegt.

2. Übergabe, Nutzung

Im Rahmen der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird hierzu ein Übergabeordner für das Gemeinschaftseigentum an die verantwortliche Hauverwaltung übergeben.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca.10 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

3. Sonstiges

Für die Haustechnik der gesamten Wohnanlage werden entsprechende Verträge mit Ver- und Entsorgungsunternehmen abgeschlossen.

Die Abrechnung der Heizungs- bzw. Wasserverbrauchskosten erfolgt mittels Einbau von Wärmemengen-, Kaltwasserzählern auf Mietbasis zur Messung des Wärmeenergieverbrauchs bzw. des Kaltwasservolumenstroms. Der Einbau der Zähler erfolgt vor Bezug im Auftrag des Bauträgers. Mit der Abnahme gehen diese Verträge in die Verantwortung des Käufers / der Hausverwaltung über. Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt.

In den Küchenbereichen werden die Ver- und Entsorgungsmedien an die Position gem. Ausführungsplan verlegt. Weiterführende Verzugs- und Anschlussarbeiten unterliegen der jeweiligen persönlichen Küchenplanung des Käufers und sind vom Küchenbauer auszuführen. Planmaße, insbesondere bei Versorgungsleitungen sind nicht verbindlich. Nach Fertigstellung hat in jedem Fall ein Aufmaß durch den Küchenbauer zu erfolgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionsöffnungen können durch Kellerräume geführt werden, auch wenn es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installationen der Haustechnik die Stell- und Nutzungsmöglichkeit der Keller einschränken können.

Soweit auf DIN-Normen Bezug genommen wurde, verpflichtet sich der Verkäufer zur Ausführung nach den jeweiligen Vorschriften. Die Käufer verpflichten sich auf entsprechende Einhaltung der DIN-Normen in Bezug auf Ihr Verhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufenthaltsräume in den Wohnungen eine Mindesttemperatur von 19° C nicht unterschreiten sollen und regelmäßiges Lüften erforderlich ist. Sonst besteht die Möglichkeit der Bildung von Stockflecken und Schimmelpilzen aufgrund der erfolgten Bauweise nach der EnEV 2009.

Alle Parketthölzer haben ein ausgeprägtes Quell- und Schwindverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanweisung und vor allem das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse können eine Fugenbildung in vertretbarem Rahmen halten.

Die gefällelose Beschichtung der Tiefgarage in der Ebene -1 muss regelmäßig einer Wartung unterzogen werden. Bei starkem Wasser- und/oder Schneeeintrag durch Fahrzeuge sind Pfützen unvermeidbar und müssen akzeptiert werden.

Pflanzen in den ausgewiesenen Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen werden einmalig vom Bauträger gepflegt (Fertigstellungspflege). Die weitere Unterhaltspflege muss durch die Eigentümergemeinschaft oder den Sondernutzungsberechtigten erfolgen.

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach erfolgter Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Saarbrücken, 25. März 2014

**G S W - Saarländische
Wohnungsbaugesellschaft mbH**