

Erwerberbaubeschreibung ParkSide

In Essen-Kupferdreh errichtet die Allbau GmbH 5 Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Carports.

Vorbemerkungen

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu. Das eingezeichnete Mobiliar in den Wohnungen, ebenso eingezeichnete Bepflanzungen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Material- und Farbauswahl, die dem Architekten obliegt, kann vom Exposé abweichen.

Dauer der Baumaßnahme: ab Baubeginn ca. 24 Monate

Allgemeines

Im Kaufpreis enthalten sind:

- die Grundstücksvermessung und Parzellierung
- die wegemäßige Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche
- die Kosten für den Entwässerungsanschluss an die öffentliche Kanalisation
- die Herstellung der Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen)
- alle Planungskosten und Gebühren, die mit der Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang stehen
- alle erforderlichen Abnahmen für technische Ausstattung

Die Verträge mit den Telefon- und/oder Kabel-TV-Versorgern sind selbst - auf eigene Kosten - zu beantragen. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Satellitenanlagen im Außenbereich ist nicht gestattet.

Wärmeschutz

Das Objekt wird gemäß der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) erstellt.

Schallschutz

Das Objekt wird gemäß der aktuellen Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 errichtet.

Brandschutz

Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.
Das Tragwerk wird gemäß der aktuellen Brandschutzbestimmungen errichtet.

1 Gebäudekonstruktion

1.1 Erdarbeiten und Gründung

1.1.1 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Abtransport des überschüssigen Materials auf Grundlage der Planung. Die Vegetationsflächen werden mit Oberboden oder Substrat abgedeckt und entsprechend modelliert.

1.1.2 Gründung

Die Gründung der Baukörper erfolgt nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton mit Einzel- /Streifenfundamenten oder einer Plattengründung.

1.2 Kellergeschoss

1.2.1 Sohle

Die Kellersohle wird in WU-Beton ausgeführt.

1.2.2 Außenwände

Die Außenwände werden mit WU-Beton-Elementwänden mit sichtbaren Plattenstoßfugen oder in Ortbetonbauweise mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt.

1.2.3 Innenwände

Die tragenden Innenwände werden entweder in Stahlbeton, in Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich oder im Dünnbettverfahren mit abgezogenen Fugen ausgeführt.

1.2.4 Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt, mit Betonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise.

1.2.5 Dämmung Decken- und Wandflächen

Nach Erfordernis des Wärmeschutzes werden anteilig Decken- und Wandflächen gedämmt.

1.2.6 Nutzung der Kellerräume

Die Kellerräume dienen nicht zu Wohnzwecken, Hobbyräumen, Archiven etc. und sind nicht als Lagerfläche für hochwertige bzw. empfindliche Güter vorgesehen.

1.3 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss

1.3.1 Tragende Außen- und Innenwände

Die tragenden Wände werden nach statischen Erfordernissen als Kalksandstein-Mauerwerk oder in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolle und mineralischem Oberputz inkl. farblicher Gestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Das hervortretende Treppenhaus erhält eine Klinkerverblendung nach farblicher Vorgabe des Architekten.

1.3.2 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden mit Gipsdielen oder in Trockenbauweise erstellt.

1.3.3 Geschoßdecken und Dachkonstruktion

Die Geschoßdecken und die Dachkonstruktion werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton aus Fertigteilen oder in Ortbetonbauweise ausgeführt.

Die Dämmung der Dachkonstruktion erfolgt als Warmdach gemäß Wärmeschutznachweis.

1.4 Dachdeckung und Dachabdichtung

1.4.1 Dacheindeckung

Das Flachdach sowie die Staffelgeschossumläufe erhalten eine bituminöse Abdichtung. Die Anschlüsse der Abdichtung an die aufgehenden Bauteile erfolgt mittels Flüssigabdichtung.

1.4.2 Dachentwässerung

Die Fallrohre, außenliegend, zur Entwässerung der Dachflächen werden in Zink oder Stahl ausgeführt.

1.5 Treppenhaus

Die Treppenläufe werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbetonbauweise erstellt und schallentkoppelt eingebaut. Die Innengeländer der Treppenhäuser werden als lackierte Flachstahlstabgeländer mit einem aufgesetzten Edelstahlhandlauf ausgeführt. Der Bodenbelag und die Sockelleisten werden aus Feinsteinzeug ausgeführt. Der Bodenbelag wird im Aufzug fortgeführt. Materialwahl nach Angabe des Architekten. Die Decken- und Wandflächen werden mit einem Malervlies und hellem Anstrich versehen.

1.6 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke aus Aluminium werden pulverbeschichtet und sind farblich auf die Fenster abgestimmt.

1.7 Haustür und Fenster

1.7.1 Haustür und Eingang

Die Haustüranlage, bestehend aus einem Flügel und einem feststehendem Seitenteil mit Glaseinsatz, wird aus Aluminium mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die Tür erhält einen Obertürschließer als Gleitschienenschließer und ein Einsteckschloss. Außen werden ein Stangengriff und eine Sicherheitsrosette, innen ein Türdrücker angebracht. Der Eingangsbereich erhält außen eine Überdachung in L-Form mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage, einschließlich Videofunktion. Material und Farbgestaltung gem. Konzept des Architekten.

1.7.2 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Fenster und Fenstertüren werden als zweifarbige Kunststofffenster (außen grau/anthrazit, innen weiß) ausgeführt und erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung. Einflügelige Fenster und Türen werden als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt. Doppelfenster werden als Stulpelemente ausgeführt mit Dreh/Kipp- bzw. Dreh-Flügel. Die Terrassentüren werden als 3-teilige Elemente ausgeführt, bestehend aus einem Gehflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, einem Bedarfsflügel als Stulpflügel und einem feststehenden Teil.

Die Wohnung im Staffelgeschoss erhält zusätzlich im Wohnzimmer ein dreiteiliges Fensterelement mit Festverglasung. Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven. Die Fenster oder Rollladenkästen werden gem. Lüftungskonzept ausgestattet (Fensterfalzlüfter oder Luftdurchlass im Rollladenkasten). Bodentiefe Fenster erhalten eine Absturzsicherung aus einem verzinkten, pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllstäben. Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden. Die Fenster/Türen die als 2. Rettungsweg ausgewiesen sind, erhalten zusätzlich eine Not-Handkurbel.

1.7.3 Kellerfenster und Lichtschächte

Kellerfenster werden als Zargen-Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt.

1.8 Balkone

Die Balkone werden stützenfrei als Beton-Fertigteil bzw. in Ortbeton mit Plattenbelag aus Betonwerkstein ausgeführt und thermisch vom Baukörper getrennt. Die Brüstungen werden in satiniertes oder transparenter Glasoptik in verzinkten und pulverbeschichteten Stahlrahmen ausgeführt. Die Balkone erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein in anthrazit.

1.9 Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein in anthrazit. Die Größe der Terrasse kann aus der jeweiligen Wohnflächenberechnung entnommen werden.

1.10 Dachterrassen

Die Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein in anthrazit. Die Umgänge im Dachgeschoss werden mit Schotter belegt.

1.11 Austritt bodentiefe Terrassen- und Balkontüren

Der Übergang von den Wohnungen zu den Terrassen, Balkonen und Dachterrassen wird im Bereich der Terrassentüren barrierearm ausgeführt. Solche Ausführungen gelten mit Blick auf die fachgerechte Abdichtung von Terrassen und Balkonen gem. der Flachdachrichtlinie als abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen. Diese bilden nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die Terrassentüren sind in den Grundrissen dargestellt. Alle anderen bodentiefen Fenster sind mit einem unteren Rahmenprofil ausgestattet.

1.12 Mauerkronen / Attiken

Mauerkronen und Attiken werden mit pulverbeschichtetem Aluminiumblech abgedeckt.

2. Technische Gewerke

2.1 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Vorschriften in den Wohngeschossen und dem Treppenhäusern mit Unterputzinstallation, im Kellergeschoss mit Aufputzinstallation. Die Absicherung für die Erwerberkeller, sowie für Trockner und Waschmaschine, die sich in einem Gemeinschaftsraum befinden, werden in der Wohnung vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Elektrounterverteilung und einen Multimediaverteiler.

2.1.1 Multimedia

In jeder Wohnung befindet sich ein Multimediaverteiler. Von dort aus werden die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit je einer Leitung für Internet/Telefonie (Cat7 Duplex-Leitung) und einer Antennenleitung für Fernseh-, Radio- und Multimediadienste (Koaxialleitung) versorgt. Die Cat7 Duplex-Leitung erhält als Abschluss eine Schnur-Auslassdose. Die Koaxialleitung wird mit einer Antennensteckdose abgeschlossen. Der Anschluss des Netzwerkes erfolgt in Eigenleistung. Im Bereich der jeweiligen Wohnungseingangstür wird eine Monitorsprechstelle vorgesehen. Von dort aus kann die Haustür geöffnet werden.

2.1.2 Ausstattung Allgemeinbereiche:

Kellerinstallation: Brennstellen in Aus- und Wechselschaltung

2.1.3 Ausstattung Wohnung

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen erfolgt gemäß Tabelle 1 im Anhang. Die Wohnungen erhalten Einzelraum-Rauchmelder. Die Überwachung ist gemäß DIN 14676 für Schlafräume und Flure vorgesehen. Zusätzlich erhalten auch die Wohnräume Rauchmelder.

2.2 Heizungs- und Warmwasserinstallationen

Die Verteilleitungen des Heizungsrohrnetzes werden aus Kupfer- und diffusionsdichtem Mehrschichtverbundrohr erstellt. Die Wärmeübertragung erfolgt über Fußbodenheizung mit Mehrschichtverbundrohr. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Einzelraumthermostate. Die Steuerung der Fußbodenheizung befindet sich in einem Heizkreisverteilerschrank in der Wohnung. Die Bäder (keine G-WCs) erhalten einen Handtuchheizkörper, die mit einem zusätzlichen Elektro-Heizelement ausgestattet sind, so dass auch in den Sommermonaten eine Wärmeversorgung sichergestellt werden kann.

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt zentral über Gas-Brennwert-Technik. Zudem werden die Häuser mit einer Solaranlage für die Warmwasserunterstützung in Überdachmontage ausgeführt. Die Regelung erfolgt witterungsgeführt und erhält einen differenztemperaturgesteuerten Solarregler zur Einbindung von Solarthermie.

2.3 Sanitärinstallation

Jede Wohnung erhält Warm- und Kaltwasserzähler. Die Anzahl wird nach Bedarf festgelegt. Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.

Jede Wohnung erhält im Wasch- und Trockenkeller einen Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzähler. Die Installation für die Wasserversorgung erfolgt im Kellergeschoss und im Bereich der Steigleitungen mit Kupferrohren. In den Wohnungen wird nach den Wohnungsabsperungen Mehrschichtverbundrohr verlegt. Die Dimensionierung des Trinkwassernetzes erfolgt nach Vorgaben der DIN 1988 mit Standarddurchflussmengen und ist nicht für Regenduschen ausgelegt.

Entwässerungsleitungen werden in schallgedämmten Polypropylenrohren ausgeführt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Keller als Schlepleitungen unterhalb der Decke ausgeführt. Es handelt sich dabei um Leitungen, die zu dem Gemeinschaftseigentum gehören. Unterhalb der Rückstauenebene liegende Einrichtungen werden gemäß DIN 1986-100 gegen Rückstau gesichert. Der Waschraum im Keller erhält jeweils einen Bodeneinlauf und eine Zapfstelle mit Ausgussbecken und KW-Anschluss.

2.4 Sanitäre Einrichtungen

2.4.1 Bad

Waschtisch: Fabrikat Geberit Renova (rund) oder Renova Plan (eckig), nach Wahl des Erwerbers.

Badewanne: Fabrikat Kaldewei Wannensystem KWB 1

Duschfläche: Fabrikat Geberit Modell Setaplano 120/120

Die Duschtrennungen können als Sonderwunsch in Klarglas als Ganzglasabtrennung in L-Form mit Falttüren ausgeführt werden. Die Höhe der Abtrennung beträgt ca. 2,00 m. Die Kosten des Sonderwunsches trägt der Käufer.

Armaturen: Fabrikat Hansgrohe Serie Logis

Toilette: Fabrikat Geberit Renova (rund) oder Renova Plan (eckig), nach Wahl des Erwerbers, wandhängendes Tiefspül-WC, alternativ auf Wunsch als wandhängendes Flachspül-WC, mit einem unter Putz liegendem Spülkasten mit

Spartaste, Kunststoffstoffsitz und Deckel.

2.4.2 Gäste-WC

Handwaschbecken: Fabrikat Geberit Renova (rund) oder Renova Plan (eckig), nach Wahl des Erwerbers.

Armatur: Fabrikat Hansgrohe Serie Logis

Toilette: Fabrikat Geberit Renova (rund) oder Renova Plan (eckig), nach Wahl des Erwerbers, wandhängendes Tiefspül-WC, alternativ auf Wunsch als wandhängendes Flachspül-WC, mit einem unter Putz liegendem Spülkasten mit Spartaste, Kunststoffstoffsitz und Deckel.

2.4.3 Wasch-Trocken-Säule oder Dusche im G-WC als Sonderwunsch

Die in den Plänen eingezeichneten Duschen sind ein Sonderwunsch und können in allen Wohnungen ausgeführt werden. Alternativ kann ein Anschluss für eine Wasch-Trocken-Säule als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Anschluss Waschmaschine/Trockner (Säule): Alle nötigen Zu- und Abläufe, Absperrhahn, 2 Steckdosen

Dusche: Fabrikat Geberit Modell Setaplano. Duscharmaturen gemäß Punkt 2.4.1
Duschflächen:

ca. 0,90 m x 0,90 m, WE 02 und 04

ca. 0,90 m x 0,90 m, WE 05

ca. 0,90 m x 1,40 m, WE 01 und 03

Zusätzlich erhält das Gäste WC einen Handtuchheizkörper gemäß 2.2, eine im Duschbereich raumhohe Verfließung und eine Steckdose für den Handtuchheizkörper. Zusätzlich können als Sonderwunsch die Duschattrennungen angeboten werden. Die Kosten des jeweiligen Sonderwunsches trägt der Käufer.

2.5 Lüftungsinstallation

Für jede Wohnung der Neubaumaßnahme wird ein Lüftungskonzept erstellt.

Alle innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Sollte gemäß Lüftungsnachweis eine zusätzliche Entlüftungseinrichtung erforderlich sein, so werden auch außenliegende Bäder mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet.

Die Wohnraumlüftung besteht aus dezentralen Abluftgeräten mit Feuchtemengenregelung. Die Luftströmung erfolgt im Bereich der Innentüren durch Unterschnitt der Türblätter, Überströmgitter in den Türen oder Überströmöffnungen zwischen Zarge und Wand. Dunstabzugshauben in den Küchen sind nur mit Umluftbetrieb möglich.

2.6 Aufzüge

Das Haus erhält einen Aufzug mit 4 Haltestellen, vom Keller bis ins oberste Geschoss. Kabine und Schachttüren in Edelstahlausführung. Oberste Haltestelle mit Direktzugang zu der Penthouse-Wohnung über Schlüsselsteuerung und zusätzlicher Wohnungseingangstür.

2.7 Kellerentwässerung

Anfallendes Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Keller) wird über eine Hebeanlage entwässert.

3. Ausbau

3.1 Estricharbeiten

Die Wohnungen und Treppenhausflure werden mit schwimmendem Estrich ausgeführt. Kellerräume erhalten einen Estrich auf Trennlage.

3.2 Innenfensterbänke

Die Fensterbänke werden mit Kunststein, Typ Micro Carrara o. glw. ausgeführt, d=20mm.

3.3 Bodenbelagsarbeiten

Die zur Verfügung stehende Belagsstärke (Bodenbelag zuzüglich Aufbau/Vorarbeiten) beträgt in allen Räumen 15 mm.

3.3.1 Wohnräume

Alle Räume, außer Bad und Gäste WC, erhalten bauseits einen Parkettbodenbelag aus Eiche als Fertigparkett in wildem Verband gemäß Bemusterung. Die Sockelleiste ist ca. 60 mm hoch und weiß lackiert. Die Auslegung der Fußbodenheizung berücksichtigt gemäß DIN 18560 einen Wärmedurchlasswiderstand bei Parkettböden von 0,1 m²xK/W. Sollten Sonderwünsche zu Abweichungen von der Erwerberbaubeschreibung im Hinblick auf abweichende Bodenbeläge führen, sind die Grenzwerte von maximal 0,1 m²xK/W zu beachten.

3.3.2 Küchen bzw. Kochbereiche

Die Böden der Küchen, bzw. Teilbereiche von in den Wohnraum integrierten Küchen werden mit einem Fliesenbelag versehen. Fabrikat Kermos, Serie Metro, Format 30/60 cm o. glw., Fugenfarbe zementgrau. Farbwahl durch den Erwerber nach Bemusterung. Auf Wunsch der Erwerber können die Küchenbereiche auch mit Parkett verlegt werden. Siehe Punkt 3.3.1

3.3.3 Bäder und Gäste-WCs

Die Böden der Bäder und Gäste-WCs werden mit einem Fliesenbelag versehen. Fabrikat Kermos, Serie Metro, Format 30/60 cm o. glw., Fugenfarbe zementgrau. Farbwahl durch den Erwerber nach Bemusterung.

3.3.4 Keller

Alle Bodenflächen in den Kellerräumen erhalten einen grauen Bodenanstreich.

3.4 Wandflächen

3.4.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen

Alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände werden verputzt (Gips-Putz) und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Nichttragende Innenwände (Gipsdielen, Gipskartonwände) werden an den Übergängen gespachtelt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden Fugen, Ecken und Anschlüsse bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen. Nichttragende Wände erhalten an dem Übergang zur Decke einen Fugenschnitt.

3.4.2 Bäder und Gäste-WCs

Badezimmer- und WC-Wände werden in Teilbereichen gefliest. In den Spritzbereichen je nach Fliesenmaß ca. 0,95 - 1,20 m hoch, in Duschbereichen raumhoch. Die Wände werden mit einem Fliesenbelag versehen, Fabrikat Kermos, Serie Metro, Format 30/60 cm o. glw., Fugenfarbe zementgrau. Farbwahl durch den Erwerber nach Bemusterung. Alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände oberhalb der Fliesen werden verputzt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Gipskartonwände werden an den Übergängen gespachtelt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden Fugen, Ecken und Anschlüsse bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen. Die Beplankung dieser Wände wird mit imprägnierten Gipskartonplatten ausgeführt. Nichttragende Wände erhalten an dem Übergang zur Decke einen Fugenschnitt.

3.4.3 Kellerwände

Gemauerte bzw. betonierte Wände in den Kellerräumen erhalten einen hellen Anstrich.

3.4.4 Kellertrennwände Eigentümerkeller

Die Trennwände werden als teiloffene Systemwände in Metall oder Holz (Fabrikat Käuferle, Typ S oder H, o. glw.) ausgeführt, einschließlich Türen.

3.5 Decken

3.5.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen

Dielen-, Küchen-, Wohnzimmer-, Schlafzimmer- und Kinderzimmerdecken werden tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden die Fugen der Betonfertigteile bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen.

3.5.2 Bäder und Gäste-WCs

Siehe Pkt. 3.5.1

3.5.3 Abhangdecken und Abkastungen

Haustechnikbedingte Leitungsführung erfordert in einigen Bereichen Abhangdecken bzw. Abkastungen. Diese werden in Trockenbau ausgeführt. Die Fugen werden gespachtelt.

3.6 Türen

3.6.1 Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungseingangstüren sind 1,01 m breit (Rohbaumaß) und 2,13 m hoch (Rohbaumaß ab Oberkante fertiger Fußboden). Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspan-Holztürelemente (Fabrikat Prüm, Typ TB-DA, o. glw.) mit weißer Dekoroberfläche und Umfassungszarge, gefälzt ausgeführt. Die Elemente entsprechen der Klimaklasse 3. Die Türen werden in Widerstandsklasse RC2 mit Schutzbeschlag und Spion ausgeführt. Beschlag für Wohnungsabschlusstüren mit Kombischutzbeschlag (Fabrikat Hoppe, Typ Trondheim, o. glw.) mit Knauf und Drücker in Edelstahl. Die Türelemente haben ein Einsteckschloss, welches mit einem Profilzylinder mit runder Sicherheitsrosette (Aufbohrschutz) ausgestattet ist.

3.6.2 Wohnrauminnentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspan-Holztürelemente (Fabrikat Jeld Wen, Typ TB-DA, o. glw) mit weißer Dekoroberfläche und Umfassungszarge, gefälzt ausgeführt. Die Drückergarnituren (Fabrikat Hoppe, Typ Trondheim, o. glw.) werden in Edelstahl mit runder Rosette ausgeführt. Die Türelemente erhalten ein Einsteckschloss mit Buntbartzylinder. Bad- und WC-Türen erhalten eine WC-Türverriegelung (Olive).

3.6.3 Kellertüren

Alle allgemeinen Kellertüren werden als Stahlblechtüren mit weißer Oberfläche ausgeführt.

3.7 Schließanlage

Das Gebäude erhält eine Schließanlage. Diese beinhaltet je WE einen gleichschließenden Schlüssel für die Haustür, die Wohnungseingangstür, sowie die dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen Kellerbereich und den „privaten“ Kellerbereich. Jede WE erhält Schlüssel in 3-facher Ausfertigung.

3.8 Hinweise

Die Wohnungen werden mit einer Grundreinigung übergeben, die Feinreinigung ist durch die Erwerber vorzunehmen.

4. Außenanlagen

4.1 Hauszugänge

Der Hauszugang erhält einen wasserdurchlässigen Betonpflasterbelag sowie 4 Fahrradstellplätze in Form von Fahrradbügeln aus Metall gem. Außenanlagenplan.

4.2 Müllbehälterstandplatz

Der Müllbehälterstandplatz erhält einen wasserdurchlässigen Betonsteinpflasterbelag. Für die erforderlichen Müllbehälter werden 2 Müllschränke aus Sichtbeton für eine maximale Füllmenge von 3 x 240 Liter je Müllschrank aufgestellt. Die Platzierung ist dem Außenanlagenplan zu entnehmen.

4.3 Bepflanzung (Gemeinschaftsgrünflächen)

Die entlang der Zuwegung laufenden Vorgartenflächen erhalten eine Bepflanzung aus Kleinsträuchern, Stauden und Bodendeckern. Die restlichen Gemeinschaftsflächen erhalten eine Raseneinsaat aus Gebrauchsrasen der Regel-Saatgut-Mischung 2.3, sowie eine vereinzelte Bepflanzung von Klein- und Großsträuchern in den Rasenflächen. Die Grenze zum Spielpark wird im Bereich eines möglichen Spielplatzes mit einer Hecke analog zu der Hecke (siehe Punkt 4.4) der Sondernutzungsflächen abgegrenzt. Die Flächen und Bepflanzungen des Gemeinschaftseigentums sind ab Übergabe des Gemeinschaftseigentums bzw. ab Anzeige der Fertigstellung durch die Gemeinschaft zu pflegen und zu bewässern. Es wird daher empfohlen, diese Aufgabe frühzeitig mit dem Verwalter bzw. der für die Gemeinschaft tätigen Gartenpflegefirma abzustimmen und zu beauftragen.

4.4 Bepflanzungen (Sondernutzungsflächen)

Die Sondernutzungsflächen erhalten eine Einfriedung aus einer Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare* „Atrovirens“ o.ä.). Gepflanzt werden vier Pflanzen pro laufendem Meter Hecke in einer Höhe von etwa 1 m zum Zeitpunkt der Pflanzung. Die von den Hecken eingefasste und nicht als Terrasse oder Traufplatte ausgeführte Restfläche erhält eine Einsaat aus Gebrauchsrasen der Regel-Saatgut-Mischung 2.3. Eine Baumbepflanzung von 2 Bäumen nach Vorgabe des Bebauungsplans erfolgt auf den Sondernutzungsflächen. Die Zugänglichkeit der Sondernutzungsflächen erfolgt über aus wasserdurchlässigem Betonpflaster ausgeführten Zuwegungen. Der Zugang wird durch ein Stabmattentor, etwa 1 m breit und hoch, in der Farbe anthrazit, begrenzt. Die Flächen und Bepflanzungen des Sondereigentums sind ab Übergabe des Sondereigentums bzw. ab Anzeige der Fertigstellung durch den Sondernutzungsberechtigten zu pflegen und zu bewässern.

4.5 Spielplätze

Wenn gem. Baugenehmigung erforderlich, wird ein Spielplatz mit Spielbereichen gem. der Spielplatzsatzung der Stadt Essen ausgeführt. Sollte ein Spielplatz errichtet werden, ist die Lage aus dem Außenanlagenplan ersichtlich. Die Ausstattung beinhaltet dann einen Sandspielbereich in der Größe von 1/10 der

ausgewiesenen Gesamtspielfläche, sowie ein Spielgerät.

4.6 Traufplattierungen

Zum Schutz der Hausfassade wird in den Bereichen, in denen die Vegetationsflächen direkt an das Haus angrenzen, eine Traufplattierung aus dem Material der Terrassenplatten in eine Breite von etwa 0,4 m entlang des Haussockels verlegt.

5. Carports

Gemäß Lageplan zur Teilungserklärung werden 8 Außenstellplätze errichtet. Material der Säulen und Attika: Stahl verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert, Farbgestaltung gem. Konzept des Architekten. Material Dach: Blech. Die Dachflächen der Carports werden nach Vorgaben der Stadt Essen begrünt. Um die Voraussetzungen für einen späteren Elektroanschluss für die Carports zu ermöglichen bzw. zu erleichtern, wird vorbereitend ein Leerrohr ohne Verkabelung durch die Außenwand des Kellers bis zur Carportanlage geführt.

6. Sonderwünsche

Sonderwünsche können vereinbart werden, soweit diese nach dem Inhalt der Baugenehmigung, Teilungserklärung und Statik, den technischen Belangen und dem Baufortschritt nicht entgegenstehen. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Die Kosten trägt der Käufer. Mehr- oder Minderkosten für Sonderwünsche errechnen sich aus Materialkosten, Lohnkosten, Planungskosten und Verwaltungsaufwand. Der Verkäufer kann Sonderwünsche jederzeit ablehnen.

7. Allgemeines und Änderungen

Änderungen der Planung mit den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialbeschaffung (Ergebnis von Ausschreibungen) ersetzt werden.

Die Maße und die Raumhöhen entsprechen den 1:100-Zeichnungen des Architekten, jedoch als Rohbaumaße und werden durch Abweichungen im Toleranzbereich sowie durch Putz- und Fliesenaufbauten abweichen.

Die Prospektzeichnungen sowie die Werkplanung können von den 1:100-Zeichnungen abweichen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Notwendigkeit sind maßgebend und können ggf. auch die Nettowohnflächen betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der geschlossenen Verträge zu vertreten.

8. Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung ist nur vollständig mit den unten genannten Anlagen.

9. Anlagen

Anlage 1: Tabelle 1 zur elektrischen Ausstattung der Wohnungen

Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Anlage 4: Lageplan zur Teilungserklärung (Außenanlagen/Carports/SNR)