

# *Leben am Flößerpark*

in der Hanauer Straße in Augsburg - Lechhausen





# INHALT

---

**04** LAGEBESCHREIBUNG

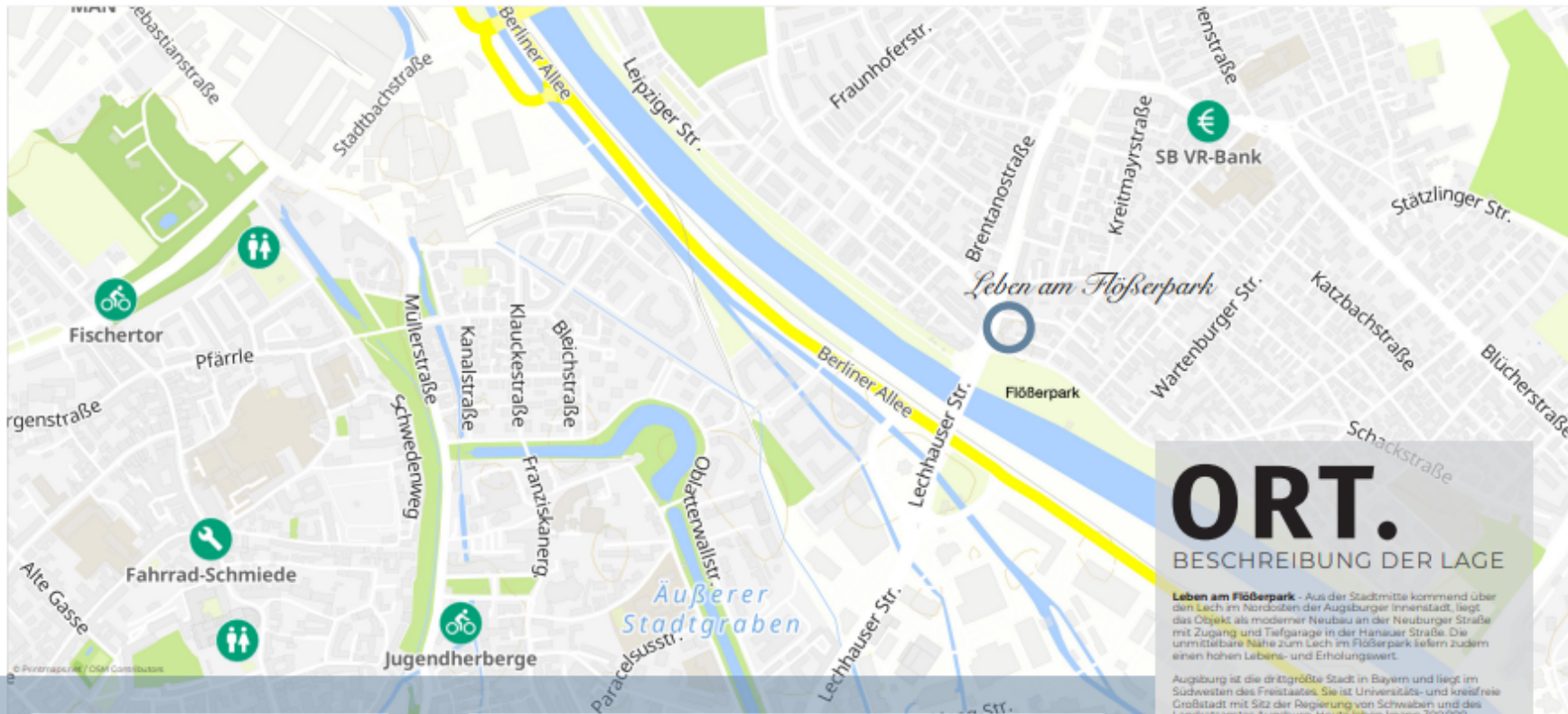
**06** GRUNDRISSE  
ERDGESCHOSS

**11** GRUNDRISSE  
1. OBERGESCHOSS

**16** GRUNDRISSE  
2. OBERGESCHOSS

**24** IMPRESSIONEN

**30** BAUBESCHREIBUNG



# ORT.

## BESCHREIBUNG DER LAGE

**Leben am Flößerpark** - Aus der Stadtmitte kommend über den Lech im Nordosten der Augsburg innerstadt, liegt das Objekt als moderner Neubau an der Neuburger Straße mit Zugang und Tiefgarage in der Hanauer Straße. Die unmittelbare Nähe zum Lech im Flößerpark liefern zudem einen hohen Lebens- und Erholungswert.

Augsburg ist die dritgrößte Stadt in Bayern und liegt im Südwesten des Freistaates. Sie ist Universitäts- und kreisfreie Großstadt mit Sitz der Regierung von Schwaben und des Landratsamtes Augsburg. Heute leben knapp 300.000 Menschen in der Stadt. Im Ballungsraum Augsburg, der die direkt angrenzenden Vorstädte mit einschließt, wohnen um die 500.000 Menschen.

Augsburg ist die dritgrößte Metropole in Bayern und ein bedeutender Industrie- und Handelsstandort in Süddeutschland. Es finden sich hier zahlreiche Betriebe mit teilweise jahrhundertelanger Tradition wie z.B. MAN, Messerschmidt, KUKA, Oram, Siemens und seit 2019 auch das renommierte Universitätsklinikum mit über 6000 Arbeitsplätzen.

Augsburg liegt an den drei Flüssen Lech, Wertach und Singold. Prägend für das Bild der Stadt ist das weit verzweigte künstliche Bach- und Kanalsystem, welches bereits im Mittelalter angelegt wurde. Zahlreiche Kanäle machen Augsburg zu einer Stadt der Brücken, die mit insgesamt 500 Brückenbauwerken sogar Venedig übertrifft.

Im Westen grenzt der Naturpark Augsburg an die Stadt. Im Südosten befindet sich der Zoo und der Botanische Garten mit dem Siebentischwald. Augsburg gehört mit ungefähr einem Drittel an Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Deutschland.

Augsburg wurde im November 2013 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis als „Deutschlands nachhaltigste Großstadt 2013“ ausgezeichnet.

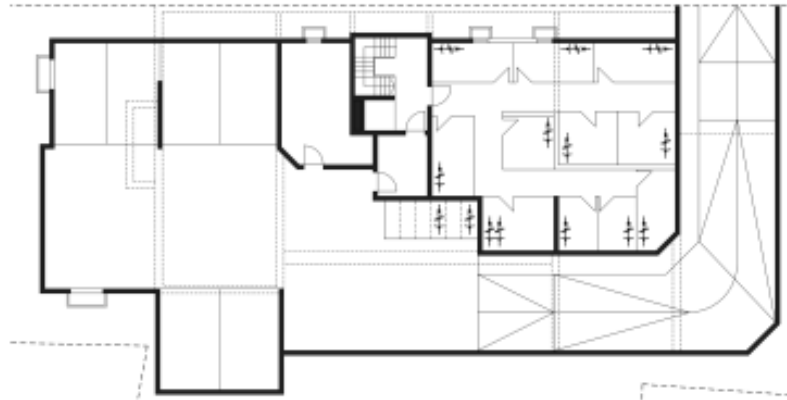


Die Auzburger Innenstadt

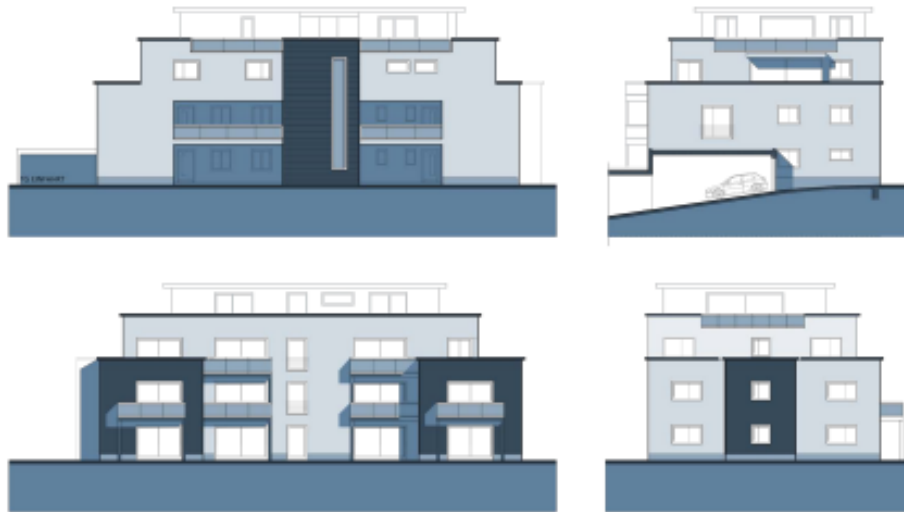


Der Lech

# TIEFGARAGE



## GRUNDRISS TIEFGARAGE



## ANSICHTEN

## SCHNITT



## SCHNITT

# IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



# BAUBESCHREIBUNG

## 1. Allgemeines

Für jede Wohnung wird jeweils mindestens ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage hergestellt.  
Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Untergeschoss. Die Heizungsanlage und Ausstattung wird nach dem neuesten Stand der Technik gemäß EnEV 2016 (KfW-Effizienzhaus 55) geplant. In den Außenanlagen befindet sich auch ein Besucherstellplatz, die gemeinsame witterungsunabhängige Wertstoffammelstelle.

Der Kaufpreis versteht sich mit schlüsselfertiger Fertigstellung und Übergabe des entsprechenden Miteigentumsanteils.  
Im Kaufpreis sind alle Arbeiten für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum beinhaltet.

Alle anfallenden Kosten wie Baukosten inklusive Nebenkosten, Baustelleneinrichtung, Genehmigungsgebühren, Kosten für Spezialtiefbau und Außenanlagen, Hausanschlüsse und die Planungs- und Fachplanerkosten sind im Kaufpreis enthalten.

## 2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler:

### 2.1 Kellergeschoss

#### 2.1.1 Fundamente/Bodenplatte

Der Neubau ist unterkellert und hat ein Untergeschoss mit Tiefgarage. Die Fundamentierung und die Bodenplatte erfolgt nach den Vorgaben des beauftragten Tragwerkplaners und dem Bodengutachter.

#### 2.1.2 Wände

Die Außenwände werden gemäß der Statikberechnung in Stahlbeton ausgeführt.

#### 2.1.3 Kellerfenster

Kellerfenster werden nach Vorgaben und in Abstimmung mit dem Architekten eingebaut.

#### 2.1.4 Kellerabteile

Kellerabteile werden in Systembauweise als Aluminiumtrennwände oder aus Holz erstellt. Jedes Kellerabteil wird auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet und erhält einen Lichtauslass und eine Steckdose.

#### Hinweis:

An den Wänden und Decken der Kellergeschossräume sind teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich in Kellergeschossräumen (auch unter 2 Meter Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt keinen Mangel dar. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den og. Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

#### 2.1.5 Tiefgarage mit Duplexparker

Jeder Stellplatz im Duplexparker erhält eine Steckdose auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet.

#### 2.1.6 Besucherstellplatz

Der Besucherstellplatz wird mit umklappbarem Pfosten versehen so dass dessen Schloß jeder Eigentümer einen Schlüssel erhält.

#### 2.1.7 Lichtschächte

Die Lichtschächte werden in Beton oder als Kunststofflichtschächte ausgeführt und mit verzinkter Gitterabdeckung und wenn möglich, gegen Abheben gesichert.

#### 2.1.8 Böden

Die Kellerböden der Abstellräume und in den Fluren werden mit Sichtestrich gemäß Vorgabe Architekt gestaltet.

#### 2.1.9 Tiefgarage:

Die Tiefgarage und die Rampe werden insoweit technisch möglich mit Sichtbeton und entsprechendem Korrosionsschutz ausgeführt. Die aufgehenden tragenden Bauteile erhalten einen Anstrich als Korrosionsschutz.

## 2.2 Oberirdische Geschosse

### 2.2.1 Außenwände

Die Außenwände werden gemäß der Statik und dem Energieberater (gemäß EnEV 2016) in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder mit Verfüllziegeln ausgeführt. Die geplante Gestaltung siehe Eingabepläne Architekt.

### 2.2.2 Innenwände

Tragende Wände, Wohnungstrenn- und Treppenhauwände werden gemäß der Tragwerkplanung und des Brandschutzkonzeptes in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder mit Verfüllziegeln ausgeführt.

### 2.2.3 Innenwände (nicht tragend)

Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk ausgeführt. In Bereichen von Bädern und WC's werden die Vorwandinstallationen mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder mit Ytong-Steinen verkleidet.

### 2.2.4 Schichtabtrennungen, Verkleidungen

Wo aus technischen, optischen und ggf. aus Gründen des Brandschutzes benötigt, werden Schichtabtrennungen und Verkleidungen von Leitungsverzweigungen, Abklopfungen bzw. abgehängte Decken als Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

### 2.2.5 Decken Neubau

Die Decken werden in Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen ausgeführt.

## 2.3 Dach

### 2.3.1 Konstruktion

Die Dachterrassen/Flachdächer werden gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und gemäß der Eingabeplanung mit Kesselschüttung versehen, begrünt oder als Dachterrassen genutzt. Die Dachterrassen erhalten in der Regel einen losen, auf Splittbett verlegten Belag aus Beton- bzw. Keramikplatten.

### 2.3.2 Spenglerarbeiten

Mauer- und Grasmaßabdeckungen aus Titanzink- bzw. Edelstahlblech oder Leichtmetall/Kupfer. Fallrohre für Balkon-, Loggia und Dachentwässerungen, sowie evtl. vorh. Einlaufkästen aus Titanzinkblech, Edelstahlblech oder Leichtmetall.  
Die Festlegung erfolgt durch den Bauherrn/Architekt.  
Alle Balkone und Terrassen erhalten ein pulverbeschichtetes Stahlgeländer, oder ein Edelstahlgeländer mit Glasfüllung in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

### 2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter

Oberlichter oder Dachflächenfenster werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut.

### 2.3.4 Dachdeckung

Das Flachdach wird gem. den Vorgaben der aktuell gültigen Flachdachrichtlinie, sowie des Energieberaters eingedeckt. Der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen.

## 2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Neubauten als KfW Effizienzhaus 55 errichtet.  
Es wird wohnungsweise ein Energieausweis nach Fertigstellung erstellt.

## 2.5 Schalltechnische Anforderungen

### 2.5.1 Schallschutz

Der Schallschutz wird gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften eingehalten.

### 2.5.2 Mind. Luftschalldämm-Maße:

Wohnungstrennwände:	R' w == 53 dB
Treppenum-Trennwände:	R' w == 53 dB
Geschoßstrennwände:	R' w == 54 dB
Neue Wohnungseingangstüren:	R' w == 57 dB

### 2.5.3 Max Trittschallpegel

Geschoßstrennwände:	L' n,w == 53dB
Neue Treppenläufe:	L' n,w == 58dB

### 2.5.4 Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der eigenen Wohnbereiche wird verzichtet, ist aber auf Käuferwunsch in Abstimmung mit dem Fachplaner möglich.

### 2.5.5 Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von >30 dB verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind möglich. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeäusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

#### Hinweis:

Bei den Lüftungsanlagen wird der o.g. Pegel im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Dies gilt nicht innerhalb des eigenen Wohnbereichs.

## 3. Haustechnik

### 3.1 Heizung

Die Heizungsanlage für die Wohnanlage wird durch einen Fachplaner berechnet und ein gemeinsames Konzept erstellt. Momentan geplant ist der Neubau/Einbau eines Fernwärmeanschlusses im Hausanschlussraum mit entsprechender Heizungsanlage und Pufferspeicher gemäß Berechnungen/Anforderungen EnEV für ein KfW Effizienzhaus 55.  
Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern.

### 3.2 Sanitär

In allen Wohnanlagen:  
Standard-Ausstattung WC, Waschbecken, Badwanne oder Dusche sowie möglich bodengleich oder mit möglichst geringem Höhenversatz und mit Rinne gefliest.  
Genauere Ausstattung der Bäder, der WC's mit Dusche und der Gäste-WC's, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Grundrisse im Exposé und in der Planung Fachplaner Sanitär.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

- Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC
- Mittelablaufwanne Acryl derby 180x80cm mit Ab-/Überlauf mittig weiss VIGOUR
- Vigour-Duschrinne, Model Individual mit Dichtmanschette gerade 800mm
- Farbset Brausebatterie Talis E verchromt
- Waschtisch Renova Nr1 Plan 65x48cm mit Hahnloch und Überlauf weiss von Keramag
- Handtuchhalter Rondo2, 2-teilig verchromt 464mm drehbar Emco
- Wand-Tiefspül-WC Renova Nr1 ohne Spülstand/Rimfree weiss Keramag
- WC-Sitz Samsa weiss passend zu Renova Nr1 Schammiere in Edelstahl abnehmbar mit Abziehkautomatik
- Papierhalter Rondo2 ohne Deckel verchromt Emco
- Wandbidet Renova Nr1 weiss NEU Keramag
- Handtuchring Rondo2 star verchromt Emco

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC

- Handwaschbecken Renova Nr1 Plan 50x38cm mit Hahnloch und Überlauf weiss Keramag
- A l t e r n a t i v: Einhandwaschtischbatt.Eurostyle Cosmopol. Mit Ablaufgarnitur verchromt Grohe
- Handtuchhaken Rondo 28mm verchromt, Emco

Armaturen Objektqualität (ideal Standard oder vgl.) nach Planung Fachplaner Sanitär.

Genauere Ausstattung der Bäder, der WC's mit Dusche und der Gäste-WC's, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Exposé und in der Planung Fachplaner Sanitär.

- Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:
- Farbset Brausebatterie Talis E verchromt
- Unterputztafel Ibox universal H Grohe für UP-Bade-/Brausebattu. Thermoat

- Brauseanlage Unica/C 90cm verchromt mit Brauseschlauch 160cm
- Handbrause Cromo 100 Vario verchromt mit 4 Einstellarten
- Ecksiebtkorb geschlossene Form 160x122mm verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie Talis E chrom mit Ablaufgarnitur
- Einhand-Bidetbatterie Talis E chrom mit Ablaufgarnitur Manag.
- Die genaue Festlegung der Anordnung und der Ausstattung der Bäder, der Dusch-WC's und der Gäste-WC's (soweit in der jeweiligen Wohnung vorhanden) siehe in der Fachplanung Sanitär.

## 3.3 Lüftung

In allen Wohnungen:  
Die dezentralen Lüftungen werden vom Fachplaner Lüftung in Abstimmung mit dem Ersteller des Energieausweises (gemäß EnEV) geplant und dimensioniert.  
Die genaue Festlegung der Anzahl, der Anordnung und der Ausstattung siehe in der dortigen Planung.

## 3.4 Elektro

Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz. Zählerschrank, Sicherungsverteilungen, Versorgungs-systeme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert.

In allen Wohnungen: Neue Unterverteilung, komplette Neuinstallation nach DIN (I-Stern) und VDE, Schalter-/Steckdosenprogramm Busch-Balace SI 914, Alpinweiß Serie 914.

Innenliegende Bäder/WC/Küchen werden mechanisch entlüftet. Neue zentrale Hauptverteilung/Zählersanlage. Genauere Ausstattung siehe auch Elektrofachplanung.

## 3.5 Treppenhaus und Klingel-/Sprechanlage

Beleuchtung auf jeder Etage. Videosprechanlage, Klingelanlage an jeder Wohnungseingangstür und an der Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

## 3.6 Dielen / Flur

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe, ab einer Flurlänge von 3 m), teilweise in Wechselschaltung oder Stromstoßschaltung mit mind. 1 Wechselstelle.  
1 Ausschalter bzw. 2 Wechselschalter bzw. Taster

1 allgemeine Steckdose

1 Gegensprechanlage pro Wohnung mit farbiger Bildübertragung von der Haustüre und mit elektrischem Türöffner neben der Wohnungseingangstür

Bei den Wohnungen über mehr als eine Etage werden 2 Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung eingebaut

1 Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungstür

## 3.7 Wohn- und Esszimmer

2 Deckenauslässe, einer im Wohn- und einer im Essbereich;  
1 Serienschalter  
5 allgemeine Steckdosen bzw. 6 allgemeine Steckdosen bei einer Raumgröße über 20 m<sup>2</sup> (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)

2 Anschlüsse für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)

Kochbereich:

- 1 Deckenauslass
- 1 Serienschalter für Deckenlicht und für schaltbare Steckdose (H-UK Decke für Arbeitsplatzbeleuchtung)
- 4 allgemeine Steckdosen über der Arbeitsplatte (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefriergerät
- 1 Steckdose für Dunstabzug über E-Herd
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Geräteanschluss Herd

## 3.8 Schlafzimmer

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup>)

- 1 Ausschalter (nach Erfordernis 1 Serienschalter)
- 2 allgemeine Steckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m<sup>2</sup>: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
- 2 Doppelsteckdosen bei den Betten (Abstand ca. 250 mm)
- 2 Schalter bei den Betten

### 3.9 Kinderzimmer

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup>)  
1 Ausschalter  
2 Einfachsteckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m<sup>2</sup>: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)  
1 Doppelsteckdose bei den Betten.

### 3.10 Bad

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass  
1 Doppelsteckdose bei Waschbecken  
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe  
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)  
1 Lüfteranschluss bei Bädern ohne Fenster

### 3.11 Duschbad / WC

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass  
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe  
1 Steckdose  
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)  
1 Lüfteranschluss bei Duschbädern ohne Fenster

### 3.12 Gäste WC

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass  
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe  
1 Steckdose  
1 Lüfteranschluss bei WC's ohne Fenster

### 3.13 Abstellraum

1 Deckenauslass  
1 Ausschalter  
1 Steckdose  
2 Steckdosen für Anschluss – Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)  
1 Lüfteranschluss bei innenliegenden Abstellräumen mit vorgesehener Stellmöglichkeit für WM/Trockner

### 3.14 Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Eine von der Wohnung schaltbare Leuchte und eine Steckdose. Bei Terrassen im Erdgeschoss ist die Steckdose von der Wohnung aus schaltbar.

### 3.15 Kellerabteile

1 Beleuchtungskörper  
1 Ausschalter  
1 Steckdose

### 4. Innenausbau/Fassade

#### 4.1 Trockenbau

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig mindestens doppelt beplankt oder in Mauerwerk, Vorsatzschalen für Installationen in Bädern und WC's auf Oberkante 1,20 m.

Wo abgehängte Decken eingebaut werden, sind diese entweder als Direktbeplankung oder mit Abhängung und Isolierung geplant.

#### 4.2 Estricharbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen Fußbodenaufbau gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften mit Fußbodenheizung im Estrich.

#### 4.3 Türen

Innen: Holztüren, Oberfläche in weiß lackiert, glatte oder 2-feldrige Türblätter.

#### 4.4 Bodenbelag/Parkett

In den Fluren und Zimmern der Wohnungen erfolgt der Einbau der Bodenbeläge je nach Käuferwunsch. Geplant ist mit einem Eiche Dielenboden.

Materialpreis 60 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

#### 4.5 Fliesen

In Bäder und WCs Verlegung von Fliesen umlaufend bis auf 1,20 m Höhe, in Spritzwasserbereichen (Dusche) bis 2,00-2,20 m Höhe, Auswahl nach Käuferwunsch und Bemusterung.

Der vorgesehene Materialpreis beträgt 40 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), die zu verlegende Fliesengröße beträgt maximal 1,00/1,00m.

Flächen-Abdichtung sämtlicher spritzwasserbeanspruchter Bereiche. Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

#### 4.6 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Kunststofffenster, Farbe und Gestaltung nach Absprache mit Architekten und Behörden. Geplant ist außen grau/anthrazit und innen in Weiß. Alle Fenster der Wohnungen ab dem Erdgeschoss erhalten elektrische Jalousien.

Im Erdgeschoss wird zudem eine Einbruchsicherung an allen Fenstern der Sicherheitsklasse 1 (3-fach Zapfen-Verriegelung) eingebaut. Alle Fenster, die keine entsprechende Brüstung aufweisen (z. B. französische Fenster usw.) erhalten eine Absturzsicherung in Form eines pulverbeschichteten Stahlgeländers in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

#### 4.7 Fassade

Die genaue Abstimmung und Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt zwischen Bauherrn/Architekt und der Genehmigungsbehörde.

#### 4.8 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit einem Bodenbelag aus Natursteinplatten oder Feinsteinzeug belegt. Eine Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut. Treppenhandauf aus Edelstahl.

Jedes Treppenhaus hat eine Aufzugsanlage, welche sämtliche Geschosse anfährt.

### 5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gepflastert. Ungenutzte Flächen werden mit einem Rollrasen versehen.

Wertstoffsammelstelle:

Die Wertstoffsammelstelle in den Außenanlagen der Allgemeinheit der WEG wird verschleißbar ausgeführt.

### 6. Schlussbemerkung

Grundlage der Baubeschreibung ist der Bauantrag des Architekten vom Januar 2019. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dient die Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Lichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten.

Lichtschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe,

Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden.

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 WC's sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen, den Plänen und den 3D-Darstellungen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an.

Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witte- rung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit 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/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische/plastische Verfüugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfüugungen obliegen dem Nutzer. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Besonders in den Kellergeschossen kann es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen.

Alle Kellergeschossräume sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet, da in den Kellergeschossräumen immer, auch nach Abtrocknung der neu eingebauten Bauteile, mit dem Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist. Ein vollständig trockener Keller kann aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht gewährleistet werden.

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) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung

erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schloßer und Fensterbeschläge. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die Ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar Ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar. Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Auflage für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen von den Plänen, sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich.

Aufgestellt:  
02.04.2021



bulthaup  
desinum