



AN DER HECHTSHEIMER HÖHE

Bau- und Leistungsbeschreibung
Neubau von vier Doppelhaushälften
An der Hechtsheimer Höhe 10, 55130 Mainz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Energiekonzept	4
3	Rohbauarbeiten	4
3.1	Gründung.....	4
3.2	Außenputz	5
3.3	Außenwände	5
3.3.1	Untergeschosse.....	5
3.3.2	Wohngeschosse	5
3.4	Innenwände.....	5
3.5	Decken.....	5
3.6	Treppen	5
3.7	Dachkonstruktion / Klempnerarbeiten	5
3.8	Entwässerung Regenwasser	6
4	Technische Gebäudeausrüstung	6
4.1	Hausanschlüsse	6
4.2	Wärmeversorgung.....	6
4.3	Heizungsinstallation	6
4.4	Kühlung.....	7
4.5	Lüftungsinstallation	7
4.6	Sanitärinstallation	7
4.7	Sanitäreinrichtung.....	8
4.7.1	WC-Anlagen	8
4.7.2	Waschtischanlagen	8
4.7.3	Badewannenanlage.....	9
4.8	Elektroinstallation	9
5	Grundausstattung	12
5.1	Wohnräume	12
5.2	Küchen.....	12
5.3	Abstellräume	12
5.4	Bäder und Gäste-WC.....	13
6	Ausbauarbeiten	13
6.1	Schallschutz	13
6.2	Wärmeschutz	15
6.3	Innenputz	15
6.4	Estricharbeiten	15

6.5	Schlosserarbeiten	15
6.6	Fenster- und Eingangsanlage	16
7	Außenanlagen	16
8	Baureinigung	17
9	Sonderwünsche	17
10	Schlussbemerkungen	17

1 Allgemeines

Auf dem Grundstück (Gemarkung Weisenau, Flur 4, Flurstück 7/81) ,An der Hechtsheimer Höhe 10' in Mainz-Weisenau werden zwei Doppelhäuser errichtet. Die Aufteilung der Häuser erfolgt nach WEG.

Die lichte Raumhöhe in den jeweiligen Doppelhaushälften betragen ca. 2,60 m, sofern keine abgehängten Decken, z.B. in Nassräumen, Abstellräumen, Flurbereichen oder als Sonderwunsch festgelegt werden oder auf Grund der Haustechnikinstallation erforderlich sind.

Abweichend zu der zuvor genannten lichten Raumhöhe, weicht die lichte Raumhöhe in Teilbereichen der Dachgeschosse ab.

Die Ausstattung versteht sich als schlüsselfertige Leistung ohne Einbauten, wie Küchen, Mobiliar, Duschkabinen, Accessoires etc.

Alle verwendeten Materialien sind sorgfältig unter technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ausgesucht.

Es gelten die Auflagen der rechtskräftigen Baugenehmigung.

Die Ausgänge zu Terrassen und Balkonen sind ebenerdig. Abweichend zur DIN 18040 wird eine Schwelle an den Übergängen von ca. 20 mm vorgesehen.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise entsprechend den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Richtlinien und Verordnungen errichtet.

Die Häuser erfüllen das zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige „Gebäudeenergiegesetz - GEG“

Es gelten die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Normen insbesondere die

DIN 4109-1 Stand 1-2018 für den Schallschutz

DIN 4108 für den Wärmeschutz bzw. das Gebäudeenergiegesetz – GEG

Die zum Einbau kommenden Materialien, z.B. Fliesen und Hölzer sind u.a. Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton, Maß-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen können. Solche Abweichungen gelten daher nicht als Mangel.

Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung.

Nachfolgend sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft zu wartende Bauteile aufgeführt:

- Heizung, Pumpen, Armaturen etc.
- Fenster- und Türbeschläge /-drücker
- Rollläden oder Raffstoreanlagen einschließlich Zubehör
- Brandschutztüren und Wohnungseingangstüren
- Messeinrichtungen
- Ventilatoren
- Rauchmelder, Handfeuerlöscher
- Dauerelastische Fugen
- Dach-/Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen, Fallrohre
- Balkon- und Terrassenabdichtungen
- Filter und Ventilatoren der Abluftanlage

Geh- und Fahrwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze – soweit diese wegen bestehender Versickerungspflicht von anfallendem Oberflächenwasser in Öko-Pflaster hergestellt werden – dürfen im Rahmen der bestehenden Streupflicht (Winterdienst) nicht mit Tausalzen bestreut werden.

2 Energiekonzept

Für die beiden Doppelhäuser kommt ein monovalentes Wärmeerzeugungssystem in Form von dezentralen Elektro-Wärmepumpen je Wohneinheit zum Einsatz. Als regenerative Energiequelle wird Erdwärme eingesetzt.

Die Wärmeerzeugung zur Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine elektrisch betriebene Sole-Wasser-Wärmepumpe, zur Ermöglichung des Effizienzhaus 55-Standards, einschließlich der notwendigen hydraulischen Einrichtungen in den Nutzungsschwerpunkten, welche das Gebäude versorgt. Über ein nach Fachplanung berechnetes geothermisches Sondenfeld wird die Wärmepumpe mit Erdwärme als regenerative Energiequelle versorgt. Die gesamte Wärmeerzeugungsanlage ist jeweils in dem Hausanschlussraum in den Untergeschossen der Doppelhaushälften untergebracht.

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, eine zusätzliche gasbefeuerte Brennwerttherme nach Konzept des Fachingenieurs vorzusehen.

Über ein nach Fachplanung berechnetes, zusammenhängendes geothermisches Sondenfeld werden die Wärmepumpenanlagen mit Erdwärme als regenerative Energiequelle versorgt.

Das Geothermiesondenfeld ist nicht Bestandteil der Wohnanlage.

In den warmen Sommermonaten wird dieses Sondenfeld genutzt, um über die Fußbodenheizung überflüssige Wärmeenergie aus den Wohnräumen abzuführen. Dies ermöglicht eine Raumtemperierung unterhalb der vorherrschenden Außentemperatur. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass es sich hierbei um keine Klimatisierung handelt.

Die Sondenfeldherstellung und die damit einhergehende Erdwärmelieferung erfolgt durch einen Contractor, Leistungsgrenze für das Contracting sind die Absperrventile der Vor- und Rücklaufanbindeleitung des Sondenfeldes direkt nach den Gebäudeeinführungen.

Die Erdwärmeversorgung erfolgt auf Basis eines separaten Vertrages mit jedem Anschlussnehmer.

Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, für die Ver- und Entsorgung (z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) gemeinschaftliche Hausanschlüsse je Medium für die gesamte Liegenschaft herzustellen.

3 Rohbauarbeiten

3.1 Gründung

Die Bodenplatte sowie eventuell erforderliche Streifen- und Einzelfundamente werden in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die Wärmedämmung wird unterhalb der Bodenplatte hergestellt.

Der Boden des Carports des Doppelhauses 1 und 2 wird mit Betonpflaster, Verbundpflaster grau, ausgeführt.

3.2 Außenputz

Die Außenwände der Wohneinheiten erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, Stärke und Qualität nach dem Wärmeschutznachweis, mit einem mineralischem Oberputz.

Die Farbfestlegung der Putz- und Sockelbereiche erfolgt durch den Bauträger.

3.3 Außenwände

3.3.1 Untergeschosse

Die Außenwände des Untergeschosses in Stahlbeton (z. T. WU-Beton) entsprechend Plan und Statik.

3.3.2 Wohngeschosse

Tragende Außenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk oder Beton entsprechend Plan und Statik ausgeführt.

3.4 Innenwände

Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk gemäß Planung und statischem Erfordernis hergestellt. Die Stützen werden aus Stahlbeton hergestellt, Anordnung und Stärke gemäß Statik.

Alle nichttragenden Innenwände entsprechend der Planung werden als doppelt beplankte Gipskartonwände (GK) mit innenliegender Dämmung als Mineralwollzwischenlage hergestellt.

In den Sanitärbereichen erfolgt die Ausführung als GK-Ständerwerk mit Doppelbeplankung bzw. Vorwandinstallation als einfache Beplankung mit hydrophobierten Gipskartonplatten gemäß Zulassung.

3.5 Decken

Geschossdecken werden als Ortbetondecken oder als Filigrandecken aus Stahlbeton nach Statik ausgeführt.

3.6 Treppen

Die Treppen werden als Stahlsystemtreppen mit Holzstufen Eiche, stabverleimt, vorgesehen. Das Trepengeländer sowie das Geländer des Treppenauges in den Geschossen werden als Stahlkonstruktion, Flachstahl mit Rundstäben und hölzernem Handlauf, passend zu den Stufen konstruiert.

3.7 Dachkonstruktion / Klempnerarbeiten

Geneigte Flächen als Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung nach Wahl des Bauträgers und Dämmung zwischen den Sparren nach Wärmeschutznachweis. Die Innenseite des Daches zu den Wohnräumen wird mit Gipskartonplatten einlagig verschalt.

Regenfallrohre, außen geführt, in verzinkter Ausführung. Eine zusätzliche Innenentwässerung bleibt nach Festlegung des Fachingenieurs vorbehalten.

Die Dachgauben werden als Holzkonstruktion ausgeführt nach Stärke und Qualität des GEG-Nachweises mit einem systemgerechten mineralischem Oberputz (Farbfestlegung erfolgt durch den Bauträger). Die straßenseitig zurückspringenden Gauben erhalten außen beschichtete Aluminiumfensterbänke (nach Wahl des Bauträgers).

3.8 Entwässerung Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gemäß Planung über außenliegende Fallrohre entwässert, sofern durch die Fachplanung festgelegt. Die Führung in Innenschächten wird vorbehalten.

4 Technische Gebäudeausrüstung

4.1 Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Gas befinden sich in den Hausanschlussräumen (Raumbezeichnung ELT / HAR).

Der Trinkwasser-Hausanschluss wird über einen Wasserzählerschacht im Einfahrtsbereich bereitgestellt. Der Hausanschluss Telekom erfolgt erst nach Beauftragung durch den Käufer und wird sich dementsprechend in einem der beiden Hausanschlussräume (Raumbezeichnung ELT / HAR) befinden.

4.2 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wurde bereits in dem Punkt 2 erläutert, auf den hiermit verwiesen wird.

Die Erdwärmeversorgung erfolgt auf Basis eines separaten Vertrages (siehe Mustervertrag Anlage Teilungserklärung).

4.3 Heizungsinstallation

Die Rohrinstallation innerhalb des Gebäudes erfolgt mit Rohrleitungen gemäß DIN, die gemäß den Vorgaben des GEG isoliert werden.

Als Heizfläche kommt eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung zum Einsatz.

Die Räume, ausgenommen Flure, Abstellräume sowie Räume unter 3 m² Fläche, erhalten eine Einzelraumregulierung. Der entsprechende Thermostat wird als Aufsatzkasten wandseitig montiert, der Bauträger behält sich vor, den Thermostat teilweise in das Schalterprogramm (Lichtschalter, Steckdose etc.) zu integrieren.

Sofern planerisch möglich, erhalten die Badezimmer zusätzlich einen Handtuchheizkörper, weiß, ausschließlich mit elektrischer Heizpatrone. Größe nach Berechnung durch den Fachingenieur. Der Einbau der Heizkreisverteiler innerhalb der Wohnungen erfolgt nach Festlegung des Fachbauleiters.

Die Verbrauchserfassung für jede Wohnung erfolgt durch Wärmemengenzähler.

4.4 Kühlung

Die Wohneinheiten können analog zur Beheizung über die geothermische Anlage (siehe Energiekonzept) im Freecooling-Verfahren über die Fußböden abgekühlt werden. Hierbei handelt es sich um ein „Nebenprodukt“ der Geothermieanlage, welche je nach Nutzerverhalten einer Temperaturreduzierung von maximal 2-3 K unter der Außentemperatur bewirkt.

Über die Raumthermostate kann in gewissen Grenzen die Raumtemperatur reguliert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Klimatisierung handelt.

Die Kühlfunktion steht ausschließlich außerhalb der Heizperiode zur Verfügung. Ein gleichzeitiges heizen und kühlen ist nicht möglich.

4.5 Lüftungsinstallation

In feuchtebelasteten Räumen wie Bädern, Gäste-WC, Abstellräumen (sofern Waschmaschinen platziert) laufen Lüfter dauerhaft mit einer Grundlast und werden feuchtigkeitsgesteuert oder durch Präsenzerfassung hochgeregelt. Die Abluft wird in Kanälen bis über Dach geführt. Die Zuluft erfolgt über Außenluftdurchlässe in den Fenstern oder Außenwänden nach Bedarf und Angabe des Fachplaners.

Es bleibt vorbehalten, eine zentrale Abluftanlage auszuführen. Damit wird sowohl die Lüftung der vorgeannten feuchtebelasteten Räume als auch die für den Bautenschutz notwendige Feuchteschutzlüftung für die gesamte Wohnung erreicht.

Die über den zum Feuchteschutz notwendigen Luftwechsel hinausgehende weitere erforderliche Lüftung, ist von der Benutzung abhängig und deshalb durch die Nutzer sicherzustellen. Dies hat mittels einer ausreichenden aktiven Fensterlüftung zu erfolgen.

Die Durchströmung innerhalb der Wohnungen wird durch Unterschnitte der Innentüren sichergestellt.

Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) nach Herstellervorschrift zu reinigen und zu warten. Filter sind durch die Nutzer regelmäßig nach Herstellervorschrift zu erneuern bzw. zu reinigen.

Küchendunstabzugshauben sind von den Nutzern nur im Umluftbetrieb zu betreiben.

Die Lüftungsrohre der Steigleitungen sind runde Winkelfalzhohr; die Anschlussleitungen werden in Alu-Flexrohr ausgeführt.

4.6 Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserbereitung erfolgt über zugelassene Leitungssysteme.

Es wird ein zentrales Warmwassernetz mit Zirkulationsleitungen gelegt. In den Hausanschlussräumen/Hauswirtschaftsräumen wird jeweils ein Kaltwasserzähler eingebaut.

Jede Wohneinheit ist komplett über Aufputzventile abzusperrern. Die Ausführung in der Vorwand bleibt vorbehalten. Die Festlegung der Platzierung erfolgt vom Fachingenieur in Abstimmung mit dem Bauträger.

Die anfallenden häuslichen Abwässer und das Niederschlagswasser werden bis an den Revisionschacht an der Grundstücksgrenze im Trennsystem entwässert, um dort an das öffentliche Mischsystem angeschlossen zu werden. Im Intergeschoss ist jeweils im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum eine Doppelpumpen-Hebeanlage vorgesehen.

Die Abführung des Schmutzwassers im Gebäude erfolgt über Fallleitungen und Grundleitungen in den Kanal; die Entwässerung von Erd- und Untergeschoss wird zuvor durch die Hebeanlage über die Rückstauenebene gehoben. Entlüftung der Stränge über Dach.

Die Terrassen der Wohneinheiten erhalten je eine frostfreie Außenzapfstelle mit Rohrtrenner, Platzierung durch den Bauträger.

4.7 Sanitäreinrichtung

Die sanitären Objekte werden in der Farbe weiß geliefert und eingebaut. Vorgesehen sind die Objekte und Zubehör in folgenden Qualitäten. Diese weichen jedoch in den rollstuhlgerechten Wohnungen ab und sind innerhalb der Pläne ersichtlich.

4.7.1 WC-Anlagen



Tiefspülklosett wandhängend aus Sanitärporzellan (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Geberit Serie Renova Plan), komplett mit WC-Sitz (Softclose) und Einbau-Wandspülkasten (vergleichbar z.B. mit Fabrikat Geberit Typ Kombifix oder Duofix) mit weißer Abdeck-Platte und Wasserspartaste

4.7.2 Waschtischanlagen

In den Badezimmern, ein Waschtisch wandhängend aus Sanitärporzellan, Breite ca. 60 cm (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Geberit Serie Renova Plan).

Im Gäste-WC ein Waschtisch, Breite ca. 45 cm (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Geberit Serie Renova Plan).



Verchromte Armatur als Einhebelmischer (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S).

4.7.3 Badewannenanlage

Körperform-Stahlbadewanne, ca. 1,70 x 0,75 m (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Kaldewei, Typ Saniform).

Verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Mischbatterie in Aufputzausführung (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S) mit strahlverstellbarer Handbrause (vergleichbar hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Wertigkeit z.B. mit Raindance Select) und zugehörigem Brauseschlauch.

In den Wohneinheiten 1 und 2 erhält die Badewannenanlage zusätzlich einen Brauseschlauch und Wandstange Fabrikat Hansgrohe, Serie Talis S mit Brausegarnitur Raindance Select

Glasduschkabinen sind nicht im Leistungsumfang enthalten



4.8 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation in den Wohneinheiten erfolgt unter Putz. Zu- und Anschlussleitungen im Hausanschlussraum auf Putz in PVC-Rohren.

In den Wohnräumen wird ein Standard-Flächenschalterprogramm der Firmen GIRA, Merten, Busch-Jäger, Opus oder gleichwertig vorgesehen. Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Zähler zur Erfassung des Energieverbrauchs. Dieser befindet sich in dem jeweiligen Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum.

Die Ausstattung der in den Wohneinheiten vorhandenen Räume erfolgt entsprechend der folgenden Tabellen:

- Jede Wohneinheit erhält einen Medienverteilerkasten. Darin wird der Anschlusspunkt des jeweiligen Versorgers (Telekom, Vodafone etc.) vorgesehen. Weiterhin dient der Medienverteiler als Gegenstelle zu den Datenleerdosen (Kosten für Module und auflegen sind vom Käufer zu tragen) sowie die Verteilung der „Kabel-Installation“ enthalten.

Doppelhaushälfte 1 und 2

Raumtyp	Steckdose	Doppelsteckdose	Steckdose separat Abgesichert	Außensteckdose mit Kontrollschaltung	Herd-Anschlussdose	Ausschalter mit Deckenauslass	Kontroll-Ausschalter mit Auslass	Wechselschaltung mit Deckenauslass	Datendose (RJ45) 1-fach	Datendose 2-fach	Antennenleerdose	Rauchmelder (Batteriebetrieben)	Raumthermostat (der Fußbodenheizung)	Haustelefon der Gegensprechanlage
offene Küche	2	4	1		1	1								
Wohn- und Esszimmer	3	4				1		1	1	1	1	1	1	
Flur Erdgeschoss	1							1				1		
Garderobe	1							1				1		
Gäste-WC	1						1							
Bad	2	1				1	1						1	
Kinderzimmer 1	2	2				1				1	1	1	1	
Kinderzimmer 2	2	2				1				1	1	1	1	
Eltern	4	1						1		1	1	1	1	
Flur Obergeschoss	1							1						1
Hobby / Lounge	2	4				1		1	1	1	1	1	1	1
Hobby 2 (Wohneinheit 2)	2	4				1							1	
Abstellraum	1		2*			1								
HAR	1	2	2*			1								
Treppenhaus je Etage								1						
Terrasse				1			1							

Doppelhaushälfte 3 und 4

Raumtyp	Steckdose	Doppelsteckdose	Steckdose separat Abgesichert	Außensteckdose mit Kontrollschaltung	Herd-Anschlussdose	Ausschalter mit Deckenauslass	Kontroll-Ausschalter mit Auslass	Wechselschaltung mit Deckenauslass	Datendose (RJ45) 1-fach	Datendose 2-fach	Antennenleerdose	Rauchmelder (Batteriebetrie- ben)	Raumthermostat (der Fußbodenheizung)	Haustelefon der Gegensprech- anlage
offene Küche	2	4	1		1	1								
Wohn- und Esszimmer	3	4				1		1	1	1	1	1	1	
Diele/Flur	2							1				1		
Gäste-WC	1						1							
Bad Obergeschoss	2	1				1	1						1	
Zimmer 1	2	2				1				1	1	1	1	
Zimmer 2	2	2				1				1	1	1	1	
Flur Obergeschoss	1							1						1
Flur Untergeschoss	1							1						1
HAR/HWR	1	2	2*			1								
Bad Untergeschoss	2	1				1	1						1	
Schlafen	4	1						1		1	1	1	1	
Treppenhaus je Etage								1						
Terrasse				1			1							

Bauteile welche mit einem Stern (*) gekennzeichnet sind, sind je nur einmal je Wohnung vorgesehen. Dies betrifft zum Beispiel Anschlussdosen für Waschmaschinen oder Trockner welche in Bädern oder auch Abstellräumen vorgesehen werden können. Festlegung erfolgt entsprechend der Verortung im Plan.

Der Hauseingang erhält außen einen Leuchtauslass, welcher dauerhaft unter Spannung steht. Die durch den Käufer zu montierende Leuchte muss selbstständig Schalten (Bewegungsmelder o.ä.)

Übergreifendes

Die Beleuchtung der Carports erfolgt über Wannenleuchten, mit beleuchteten Tastern an den Zugängen. Batteriebetriebene Rauchmelder werden in Schlafräumen sowie in Fluren vorgesehen.

Antennenanlage

Auf dem Grundstück ist sowohl ein Breitbandkabelanschluss von Vodafone, als auch ein Anschluss der Telekom vorhanden.

Hinweis: Nach Auswahl des Versorgers durch den Käufer erfolgt der Anschluss an dem Übergabepunkt im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum, Kostentragung durch den Käufer.

Die Zuleitungen der Verkabelung an die jeweiligen Anschlussdosen erfolgt durch den Bauträger. Die vertragliche Regelung mit einem Signalanbieter nebst Anschluss im Technikraum erfolgt käuferseitig.

5 Grundausstattung

5.1 Wohnräume

- Boden
schwimmender Estrich auf Trittschall-Dämmung
Zweischicht-Fertigparkett, versiegelt
Bauwerk ‚Monopark‘, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers

Holzart: Eiche hell (geeignet für Fußbodenheizung) in allen Wohn-, Esszimmern, Schlafräumen und Fluren einschl. Eiche-Sockelleisten ca. 15x20 mm. Parkettstärke ca. 10 mm, Nuttschicht ca. 2-3 mm. Sortierung rustikal.

Die Verlegeart in den Wohn- und Essräumen, den Dielen und den Fluren ist im Schiffsverband
- Wände
Malervlies, Anstrich weiß
- Decke
Raufaser, feine Struktur, gespritzt oder tapeziert mit weißem Anstrich
- Innentüren
Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen Farbe weiß; Drückergarnitur in Edelstahl; alle Türen erhalten aus Gründen der Lüftungsanlage einen Unterschnitt
- Innenfensterbänke
Kunststein, Fabrikat: Caesarstone oder gleichwertig.
Farbe Snow 2141 oder gleichwertig, Oberfläche Viento. Sofern Fenster nicht bodentief

5.2 Küchen

- Boden
offene Küchen mit Fertigparkett wie im Wohnraum
- Wände
Malervlies, Anstrich weiß
- Decke
Raufaser, feine Struktur, gespritzt oder tapeziert mit weißem Anstrich

5.3 Abstellräume

- Boden
Fertigparkett wie im Wohnraum, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss mit Bodenfliesen z.B. Settecento Serie Evoque taupe natural ret., Größe ca. 60x60 cm oder gleichwertig, einschl. Fliesensockelleisten

- Wände Malervlies, Anstrich weiß
- Decke Raufaser, feine Struktur, gespritzt oder tapeziert mit weißem Anstrich

5.4 Bäder und Gäste-WC

- Boden schwimmender Estrich auf Dämmung, Bodenfliesen z.B. Settecento Serie Evoque taupe natural ret., Größe ca. 60x60 cm oder gleichwertig, einschl. Fliesensockelleisten
In besonderen Fällen, z.B. im Bereich von Duschtassen oder gefliesten Duschen, ist die Verwendung von kleinteiligeren Fliesen im v.g. Fliesenprogramm vorgesehen.
- Wände Wandfliesen z.B. Settecento Serie Evoque taupe natural ret., Größe ca. 60x60 cm oder gleichwertig, einschl. Fliesensockelleisten in folgenden Bereichen:

Im Badewannen-/Duschbereich und in spritzwassergefährdeten Bereichen türhoch gefliest.

Im Waschbecken und WC-Bereich auf Höhe ca. 1,20 m (ca. Oberkante Ablage/Vorwandinstallation); restliche Wandflächen, geputzt und gespachtelt, weißer Anstrich

Duschtrennwände für Dusche und/oder Wanne sowie Accessoires sind nicht enthalten.
- Abdichtung Bäder Nach Erfordernis werden Böden und Wände fachgerecht abgedichtet, z. B. System Mapeguard WP, alkalibeständige Abdichtungs- und Entkopplungsbahnen für die Verlegung von Naturstein und Fliesen, Hersteller Mapei oder vergleichbar.
Die Abdichtungen werden im jeweiligen System des Herstellers ausgeführt.
- Decke Raufaser, feine Struktur, gespritzt oder tapeziert mit weißem Anstrich
- Vorwandinstallation Die Vorwandinstallation wird mit der Wandfliese belegt, Höhen wie vor.

6 Ausbauarbeiten

6.1 Schallschutz

Der bauliche Schallschutz wird gemäß Baugenehmigung erfüllt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Normwerte nach DIN 4109 eingehalten werden, die Verhinderung von Störgeräuschen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

In den nachfolgenden Tabellen 1 bis 3 ist das Anforderungsprofil hinsichtlich des baulichen Schallschutzes definiert.

Tabelle 1

Anforderungen an die Luftschalldämmung zum Schutz von (fremden) Aufenthaltsräumen

Bauteil	Erforderliches bewertetes Bau-schalldämm-Maß Erf. R'_{w} [dB]
Wohnungstrennwände	≥ 55 dB ¹
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 55 dB
Wohnungstrenndecken	≥ 55 dB
Decken über Keller	≥ 55 dB
Wohnungseingangstüren	≥ 37 dB ²
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57 dB

Sprache mit normaler Sprechweise ist nicht verstehbar. Laute Musik ist hörbar; sehr laute Musik ist deutlich hörbar. Übliche Haushaltsgeräte sind kaum hörbar.

Tabelle 2

Anforderungen an die Trittschalldämmung zum Schutz von (fremden) Aufenthaltsräumen

Bauteil	Erforderliches bewertetes Bau-schalldämm-Maß bei Trittschalldämmung Erf. $L'_{B,w}$ [dB]
Wohnungstrenndecken und Decke über KG	≤ 46 dB
Treppenläufe und -podeste	≤ 46 dB

Gehgeräusche im Allgemeinen sind nicht störend. Spielende Kinder sind noch hörbar.

Tabelle 3

Maximal zulässige Geräusche von haustechnischen Anlagen

¹ Wände müssen auf dem Rohboden stehen.

² Bei Türen gilt ein Vorhaltemaß von 5 dB. Das im Labor gemessene Schalldämm-Maß $R_{w,P}$ [dB] muss 5 dB höher sein als das Schalldämm-Maß der am Bau funktionsfertig eingebauten Türanlage R_w [dB], also $R_{w,P} = R_w + 5$ dB.

Anlage	Kennzeichnender Schalldruckpegel Erf. $L_{AF, max, n}$ [dB]
Wasserinstallationen (Wasser- versorgungs- und Abwasseranla- gen)	≤ 30 dB
Sonstige haustechnische Anla- gen (z.B. Aufzug)	≤ 30 dB

Bei üblichem Wohnverhalten und gegenseitiger Rücksichtnahme zwischen den Nachbarn ist ein ruhiges Wohnen bei weitgehendem Schutz der Privatsphäre gewährleistet. Die Wahrnehmung von Störgeräuschen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

6.2 Wärmeschutz

Das Gebäude wird gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes berechnet.

Die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 werden erfüllt.

6.3 Innenputz

Gemauerte und betonierte Wände in den Wohnungen und dem Treppenhaus erhalten einen Gipsputz als Maschinenputz Qualitätsstufe Q2, falls erforderlich Kalkzementputz.

- Die Stahlbeton- und Mauerwerkswände der Feuchträume (Bäder) erhalten einen Kalkzementputz. Ortbetondecken und Betonbauteile werden gespachtelt. Bei dieser Ausführungsart lassen sich geringe Unebenheiten in der Decke nicht vollständig vermeiden.

Die Fugenstöße von Betonbauteilen in den Wohngeschossen sowie dem Gemeinschaftsbereich werden gespachtelt. Bei dieser Ausführungsart lassen sich geringe Unebenheiten nicht vollständig vermeiden.

6.4 Estricharbeiten

Die Fußböden der Häuser erhalten einen Heizestrich auf Trittschalldämmung.

6.5 Schlosserarbeiten

Die Hauseingangstüren werden als Kunststofftür, Farbe nach Wahl des Bauträgers, Stoßgriff außen aus Aluminium, nach Wahl des Bauträgers auch in Edelstahl.

Die Hauseingangstüren werden mit Mehrfachverriegelung ausgeführt.

Die Sprechanlage wird als Audio-Gegensprechanlage neben der Haustür an die Fassade montiert. Fabrikat und Ausführung (Aufputz oder Unterputz) nach Wahl des Bauträgers.

Innerhalb der Wohnungen werden Buntbartschlösser verwendet.
Sonstige Türen und Geländer, siehe Grundausstattung.

6.6 Fenster- und Eingangsanlage

Fenster und Fensteranlagen werden, soweit nicht anders festgelegt, 3-fach verglast in Kunststoff, innen weiß, außen grau foliert, aus Hohlkammerprofil ausgeführt, wo erforderlich mit innerer Stahlrohrverstärkung und Dreh-Kipp-Beschlag nach Planung, U-Wert gemäß Wärmeschutznachweis.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggfs. 2-fach Verglasungen je nach Beanspruchungsart höhere Schallschutzklassen aufweisen können und der Bauträger unter den Umständen berechtigt ist, auch diese Ausführungsart zu wählen.

In den Untergeschossen sowie in den Erdgeschossen zur Straßenseite werden als Einbruchsschutz für Fenster und Fenstertüren RC2N Beschläge ausgeführt.

Fenstergriffe als Systembeschläge des Herstellers, Alu oder vergleichbar.

Die Fenster erhalten außen beschichtete Aluminiumfensterbänke passend zur Folierung der Fenster.

Kunststoff-Rollläden in wärme gedämmten Aufsatz-Rollladenkästen ausgeführt. Die Schal-tung/Steuerung der Rollläden erfolgt über einen Schalter in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Fensters. Ausgenommen sind untergeordnete Fenster (Abstellräume, Gäste-WC, Keller u.ä), diese erhalten keine Rollläden.

Fenster, welche gemäß Baugenehmigung als Fluchtfenster dienen, werden zusätzlich mit einem Not-Kurbelantrieb ausgestattet, alternativ Akku-Pufferung.

Die Briefkastenanlage befindet sich frei aufgestellt seitlich vor der Hauseingangstüranlage. Fabrikat nach Wahl des Bauträgers. Es bleibt die Integration der Anlage in die Haustüranlage vorbehalten.

Das Gebäude erhält eine Schließanlage, zu jedem Schließzylinder werden 3 Schlüssel geliefert.

Innerhalb der Wohneinheiten werden Buntbartschlösser verwendet.

7 Außenanlagen

Die Fahrwege zu den Carports werden mit Rechteckverbundpflaster ca. 10 x 20cm, grau, auf geeig-netem Unterbau hergestellt, ggf. wird je nach Entwässerungskonzept Ökopflaster ausgeführt.

Zur Entwässerung werden die notwendigen Bodenabläufe bzw. Rinnen eingebaut. Die Einläufe sind an Geruchsverschlüsse angeschlossen. Die Dachentwässerung wird im hinteren Bereich über ein Leitungssystem mit der auf dem Grundstück befindlichen Zisterne verbunden und in die Kanalisation eingeleitet. Im zur Straße gelegenen Bereich erfolgt der Anschluss direkt.

Etwaige Stützwände oder Grenzwände werden als Winkelstützwände, nach den topographischen Erfordernissen angepasst (insoweit ggf. planabweichend). Es steht dem Bauträger frei, Alternativen auszuführen, wie zum Beispiel Trockenmauern, Gabionen etc.

Die Zuwegungen, Gehwege und evtl. erforderliche Aufstellflächen, z.B. für etwaige Fahrrad- und Müllsammelplätze, werden mit Rechteckverbundpflaster, grau, hergestellt. Die Müllsammelplätze werden als Müllschränke ausgeführt.

Entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung bzw. der Satzung der Stadt Mainz werden die sondergenutzten Gartenflächen sowie Vorgartenflächen in den nicht-befestigten Bereichen mit Kleingehölzen, Stauden, Gräsern und Bäumen bepflanzt.

Terrassenflächen, die sich in aufgefüllten und verdichteten Bodenbereichen befinden, können im Laufe der Zeit zu Setzungen führen, ein Mangel begründet sich jedoch dadurch nicht. Die Terrassen erhalten einen Belag mit Betonplatten (grau, ca. 40 x 40 cm) im Splittbett.

Die allgemeinen Erschließungswege des Gebäudes werden unter Einhaltung der Auflagen der Baugenehmigung ausgeführt.

8 Baureinigung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt vor Übergabe eine allgemeine Baureinigung.

9 Sonderwünsche

Bei der Auswahl der Materialien haben wir uns viel Mühe gegeben, um ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen.

Sollten wir trotzdem einmal nicht Ihren Geschmack getroffen haben, bieten wir Ihnen gerne Ausstattungsalternativen an.

Solche von dem Käufer gewünschte Änderungen und Erweiterungen gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können, soweit dies der Baufortschritt zulässt, nach Vereinbarung zugelassen bzw. ausgeführt werden. Die Gewährleistung wird gesondert vertraglich geregelt. Nachunternehmerleistungen werden mit einem 15%-igen GU-Zuschlag zu den entstandenen Kosten ausgewiesen.

Durch Sonderwünsche entstehende Fristverschiebungen sind mit dem Käufer vor Ausführung der Sonderwünsche zu regeln und müssen von diesen auch dem Bauträger gegenüber auch vor Ausführung anerkannt werden.

10 Schlussbemerkungen

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände – sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt – gehören nicht zum vertraglichen Lieferumfang.

Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge.

Änderungen in der Planung und Ausführung behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen.

Ebenso ist im Falle von Lieferschwierigkeiten dem Verkäufer der Austausch von den in der Baubeschreibung ausgeführten Baustoffen durch gleichwertige Materialien gestattet.

Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirken und müssen dem Käufer auch gestalterisch zumutbar sein. In der Baubeschreibung mit „oder“ bzw. „alternativ“ bezeichnete Positionen entscheidet der Bauträger nach seinem Ermessen. Der Kaufpreis ändert sich durch das wie vor beschriebene nicht.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass in den Nassräumen keine Accessoires wie Ablagen, Papierhalter, Duschtrennungen, Handtuchhalter, Spiegel, etc. enthalten sind.

Terrassenflächen, die sich in aufgefüllten und verdichteten Bodenbereichen befinden, können im Laufe der Zeit zu Setzungen führen. Ein Mangel begründet sich jedoch dadurch nicht.

Im Bereich der dauerelastischen Fugen (Wartungsfugen) zwischen Boden- und Sockelfliesen kann es in den ersten beiden Jahren nach Bezug zu diversen Abrissen kommen. Hier handelt es sich um keinen Gewährleistungsmangel – die erforderliche Nacharbeit ist durch den Erwerber zu veranlassen.

Ingelheim am Rhein, 12.08.2021

PG Josefsstraße GmbH & Co. KG