

Sanierung und Erweiterung Mehrfamilienhaus in 54439 Saarburg, Klosterstraße 25

Saarburg-Beurig, Flur 15, Flurstück 290/6

„Wohnen wo andere Urlaub machen!“



Baubeschreibung des Bauvorhabens

Stand 05.06.2023

GTBauträger GmbH

Industriestraße 5

54439 Saarburg

Inhaltsverzeichnis

1. Leistungsumfang
2. Der Bau
3. Innenausbau
4. Technische Ausstattung
5. Außenanlagen
6. Besondere Hinweise/ Termine

1.0 Leistungsumfang

1.1 Umfang der Leistung

Das Bauvorhaben zur Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Eigentumswohnungen, erhält 9 KFZ-Stellplätze, 5 Garagen, begrünte Außenanlagen; dazu wird jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon ausgestattet.

Der Kauf einer Wohnung umfasst folgende Einzelleistungen:

- Projektentwicklung der GTBauträger GmbH und Planungsleistungen der Architekten
- Baugrundgutachten, Tragwerksplanung, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
- Vermessungsarbeiten einschl. Übernahme in den örtlichen Katasterplan
- Ausführung des Bauvorhabens mit regionalen Fachfirmen oder eigenen Facharbeitern
- Bauleitung der GTBauträger GmbH
- Beantragung der Sondereigentumsflächen der Eigentumswohnungen
- Bemusterung: Sind Sie frühzeitig mit im Boot, können Sie vor der Ausführung der Leistung, bei uns die Auswahl der Sanitärobjekte, Wandoberflächen, Lage der Elektroinstallationen sowie Art und Farben der Bodenbeläge entscheiden.

Wir stellen Ihnen eine umfassende Auswahl von modernen und äußerst qualitativen Produkten vor, unter denen Sie -ohne Aufpreis- entscheiden können.

Sollten dennoch andere Vorstellungen zur Ausstattung bestehen, sind wir diesen Sonderwünschen auch aufgeschlossen und prüfen die Umsetzung gerne für Sie.

Bei Übergabe der Wohnung wird Ihnen schlüsselfertig eine fertig ausgebaute Wohnung übergeben.

Die im Exposé, den Visualisierungen und Zeichnungen enthaltenen Objekte und Möbeln dienen zur Darstellung der Maßstäblichkeit und Grundlage zur Elektroplanung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

2.0 Der Bau

2.1 Allgemeines zum Bauvorhaben

Die Nutzung des Gebäudes ist als Wohnungsnutzung vorgesehen und beantragt, das Sondereigentum wird auch unter der Voraussetzung dieser Nutzung verkauft.

Das Gebäude ist als Massivbau in monolithischer Bauweise mit Wärmedämmsteinen außen und Schallschutzwänden zwischen den Wohnungen vorgesehen. Das Gebäude ist teilunterkellert und besteht aus 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, mit folgenden Wohnungen:

EG: 3 Wohnungen, jeweils mit Terrasse und Grünfläche

OG: 3 Wohnungen, jeweils mit Balkon oder Loggia

DG: 2 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse oder Balkon

Das Gebäude entspricht dem „KfW-Effizienzhaus 55“, gemäß GEG 2020. Das GEG 2020, ist das zum Zeitpunkt der Planung aktuell gültige Gebäudeenergiegesetz.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Außenbereiche, wie Terrassen, Balkone, Loggia oder Dachterrasse.

Einige zusätzliche Abstellräume außerhalb der Wohnungen liegen im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes, erreichbar über eine Außentreppe.

Die Fassade erhält einen hochwertigen Außenputz mit einem hellen oder gedeckten Farbanstrich. Die Fassade des vorstehenden Treppenhauses und der Gauben werden eventuell mit einem Farb- oder Materialwechsel ausgeführt.

In den Außenanlagen werden, in der Nähe des Hauseingangs, Fahrradstellplätze und ein Unterstand für Abfall- und Wertstofftonnen errichtet.

Jede Wohnung erhält einen KFZ-Stellplatz, auf Wunsch kann -je nach Verfügbarkeit- ein zweiter KFZ-Stellplatz oder eine der 5 Garagen erworben werden.

Von uns werden Leerrohre zu den Garagen und in den Bereich der KFZ-Stellplätze geführt, damit zu einem späteren Zeitpunkt von den Eigentümern Installationen, wie z.B. für E-Auto Ladestationen, vom späteren Eigentümer veranlasst werden können.

Die Veranlassung und Genehmigungseinholung von Ladestationen obliegen den jeweiligen Wohnungseigentümern. Die Bedingungen der Genehmigung sind uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt und können nicht zugesichert werden.

2.2 Wände

Das Außenmauerwerk besteht aus mineralischen Porenbetonsteinen, die aufgrund der hochporösen Dichte über besonders gute Wärmedämmeigenschaften verfügen. Bei diesem Aufbau ist eine zusätzliche flächige Wärmedämmung aus Polystyrol (Styropor) oder Mineralwolle außen an der-Fassade nicht erforderlich. Die Dämmung mit Mineralwolle ist nur im Bereich des Bestandsmauerwerks an der Straßenfront erforderlich.

Das Material der neu verwendeten Porenbetonsteine behält, durch die Verwendung von hochwertigen Außen- und Innenputzen, weiterhin seine dampfdiffusionsoffene Eigenschaft. Dies lohnt sich, denn durch die dampfdiffusionsoffene Konstruktion wird ein gutes Raumklima geschaffen. Der Kalkputz wirkt sich positiv auf die Raumluft aus, da er im Gegensatz zu Gips- und auch den Zementputzen mehr Luftfeuchte aufnehmen und auch wieder abgeben kann.

Wichtig ist, dass auch der Innenanstrich auf dieses ökologische System angepasst ist und mit Silikatfarben gestrichen wird, damit der Wandaufbau weiterhin dampfdiffusionsoffen bleibt. Die Verwendung von Silikatfarben führen wir zum Erstanstrich entsprechend aus.

Die tragenden Innenwände sind aus Kalksandstein geplant. Dies sind ideale Mauersteine mit hoher Rohdichte für ein gutes Tragverhalten und besonders gute Schallschutzwerte. Aus diesen Gründen führen wir die Treppenhaus-, Aufzugs- und tragende Wohnungstrennwände in Kalksandsteinen aus.

Nichttragende Wände innerhalb der Wohnungen werden nicht als Trockenbauständerwände errichtet, sondern massiv aus Porenbeton, meist mit 17,5 cm dicken Wänden, gemauert.

Die Raumhöhe der Wohnungen ist um ca. 15 cm höher als das geforderte Mindestmaß nach Landesbauordnung. Mit ca. 2,55 m lichter Höhe werden große Wohnräume besser zur Geltung kommen und nicht so gedrungen wirken, wie dies bei dem geforderten Mindestmaß von 2,40 m wirken würde. Auch können die Fensteröffnungen so größer gestaltet werden.

2.3 Decken

Die Decken bestehen aus ca. 25 cm dicken Stahlbetondecken, mit 20 cm hohem Fußbodenaufbau.

Die hochwertige Dämmung im Fußbodenaufbau der Wohngeschosse, verbessert den Schallschutz und sorgt auf der Dachterrasse für den erforderlichen Wärmeschutz zum darunterliegenden Geschoss.

Die Terrassen im Erdgeschoss sind überdacht von den Balkonen des Obergeschosses.

Die Balkone werden als frei vor dem Gebäude stehende Stahlkonstruktionen auf Stützen gebaut, sodass Wärmebrücken zum Wohnhaus verhindert werden und die Balkonkonstruktion sich optisch vom Gebäude abhebt.

2.4 Dach

Das Dach des Wohnhauses wird, wie das Bestandsgebäude, als Satteldach ausgeführt. Diese Dachform ist mit der Bauverwaltung abgestimmt, um das Gebäude optisch ins Straßenbild einzufügen.

Das Dach wird gemäß den Anforderungen des Energieeffizienzhauses gedämmt.

Die Dacheindeckung des Daches und der Gauben wird als harte Bedachung, wie z.B. Zink-Stehfalzeindeckung oder Flachdachpfannen, jeweils regionaltypisch in dunkler Farbe ausgeführt.

2.5 Innere Erschließung/ Geschosstreppen/ Personenlift

Das Treppenhaus liegt mittig an der östlichen Gebäudeseite und erschließt alle Wohnungen. Im vorhandenen Kellergeschoss befindet sich der Hausanschlussraum und einige zusätzliche Wohnungsabstellräume.

Die Treppenkonstruktion ist, wie die Geschossdecken, aus Stahlbeton und wird aus Gründen des Schallschutzes zu den angrenzenden Wänden entkoppelt. Die Treppenläufe sind ca. 1 m breit mit einem seitlichen Metallgeländer. Die Absturzsicherung auf den Geschossebenen wird ebenfalls mit einem Geländer ausgeführt.

Die Unterseite der Treppenläufe werden als Betonfertigteile mit glatter Betonuntersicht ausgeführt und gestrichen. Der Flur und die Treppe werden gefliest.

Die rollstuhlgerecht geplante Wohnung liegt im Erdgeschoss. Es wird jedoch zusätzlich auch ein Personenlift eingeplant, der die beiden höher liegenden Geschosse ebenfalls barrierefrei erschließt.

Der Personenlift kann mit einer Kabinengröße von 1,10 m x 1,40 m ausgestattet werden.

Die Geschosshöhe beträgt 3,01 m und wird mit bis zu 17 Steigungen ausgeführt. Das geplante Steigungsverhältnis mit einer Stufenhöhe von ca. 17,7 cm und einer Auftrittsbreite der Stufe von ca. 28 cm ist angemessen, sicher und lässt sich bequem gehen.

3.0 Innenausbau

3.1 Allgemeines zum Thema Ausstattung

Wir bieten aus eigener Überzeugung hochwertige Ausführungen und Ausstattungen an, die qualitativ das Gebäude auch entsprechend aufwerten.

Wir beobachten, dass oftmals der Begriff „hochwertig“ für Standardausführungen Verwendung findet, oder weitere Kosten nach sich zieht. Sprechen Sie uns auf das Thema an, denn in unseren Wohnungen ist im Preis bereits inklusive:

- dampfdiffusinsoffener Wandaufbau im Ausbau bestehend aus:
- Kalkputz, mit feinkörnigem Filzoberputz und Bioinnensilikatfarbe.
- kein günstiger Trockenbau, auch die nichttragenden Innenwände werden gemauert.
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.
- Auswahl an Bodenbeläge wie Mehrschicht-Fertigparkett in den Wohn und Schlafräumen (schwimmend verlegt, Dicke 12-14mm, optisch Einstab „Eiche Rustikal“, Materialpreis inkl. der Verlegearbeiten sind mit 80€/ m2 enthalten).
- Bodenbelag in den Bädern, WC`s, Abstellräumen und Küche wird mit Fliesen „Large Stone Anthrazit“, Abmessungen z.B. 60 x 60 cm oder 60 x 120 cm mit Kreuzfuge verlegt, oder nach Auswahl wenn frühzeitig die Bemusterung erfolgen kann (Materialpreis inkl. der Verlegearbeiten sind mit 80€/ m2 enthalten).

- Boden- und Wandfliesen sind bei uns im Standard bereits mit Größen bis 60 x 120 cm enthalten, incl. Sockelfliesen aus diesem Material. Der Abschluss der Wandfliesen wird ansprechend mit Edelstahlleisten ausgeführt.
- Sanitärobjekte von z.B. V&B Serie Omnia Architectura, oder FORMAT o. glw.
- zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper im Bad.
- bodengleiche geflieste Duschen in Abmessungen von ca. 100 x 120 cm, mit Duschrinne aus Edelstahl, Länge ca. 1 m, der Marke TECE oder glw.
- 3 fach verglaste Kunststofffenster eines Markenherstellers, z.B. IDEAL Fensterbau Weinstock
- elektrische Rollläden der Wohnungsfenster, steuerbar über Taster (beim 2. Rettungsweg manuell zu bedienen).
- Innentüren der Firma Hörmann oder Herholz, Umfassungszarge und Türblatt-Oberflächen z.B. in glattem Weißlack Dekor. Festlegung bei Bemusterung.
- Haustüre aus Aluminium mit 5-fach Verriegelung, guter Wärmedämmung und optisch ansprechende Ausführung, Türsystem Hörmann oder IDEAL Fensterbau Weinstock, bzw. glw.
- Treppenhaus mit Personenlift, Abmessungen der Kabine 1,10 m x 1,40 m.
- schallentkoppelte Betontreppe, Treppenhaus mit Edelstahlgeländer oder innerhalb der Geschossdecken mit gemauerter Brüstungswand; Treppenbelag mit Fliesen.
- Video-Gegensprechanlage der Türklingel, der Marke RITO.
- innerhalb der Dachterrasse Ausführung einer hochwertigen Flachdachabdichtung aus EPDM, Ausführung durch Meisterbetrieb.
- Verlegung Leerrohre zu den KFZ-Stellplätzen, um spätere Installationen von Wallboxen und weiteren Beleuchtungen zu vereinfachen.

Für den Bau werden ausschließlich Markenprodukte führender Hersteller wie Ytong, Villeroy und Boch, Roth, Hager, Merten, Saargummi, Kann, Hansgrohe, TECE, Hörmann etc. verarbeitet.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit unseren regionalen Partner-Meisterbetrieben des Handwerks, können wir Ihnen eine sehr gute und fachgerecht ausgeführte Bauqualität zusichern.

3.2 Balkone/ Loggia/ Dachterrasse

Alle Balkone, Loggia und Dachterrasse erhalten einen Oberflächenbelag aus einem Plattenbelag (ca. 40 x 40 cm), der Terrassenbelag im Erdgeschoss wird gepflastert.

Die Brüstungswand der Dachterrasse wird massiv ausgeführt mit einer oberseitigen umlaufenden Attikaabdeckung.

3.3 Estrich

Das Bauvorhaben wird einem Fließestrich ausgeführt. Im diesem Heizestrich ist die wassergeführte Fußbodenheizung verlegt.

3.4 Sanitärräume

Die Sanitärobjekte werden zumeist innerhalb einer Installationswand befestigt und angeschlossen. Diese Fläche wird je nach Erfordernis raumhoch oder als Sanitärblock auf eine Ablagehöhe von ca. 1,20 m geschlossen und gefliest.

Die Badausstattung ist geplant mit:

Waschtisch:

- Sanitärkeramik Waschtisch, weiß
z.B. Fabr. Villeroy & Boch, Serie Collaro, 60 x 47 cm, o. glw.
- Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Hebelgriff und Zugstangen-Ablauf,
z.B. Fabr. Hansgrohe Serie Metropol, Oberfläche chrom, o. glw.
- Waschtisch-Unterschrank, Breite gesamt 120 x 56 x 52 cm
z.B. Fabr. FORMAT Design Oberfläche Eiche Dekor Merino
- Flächenspiegel über Waschtisch, Größe ca. 120 x 80 cm
z.B. Fabr. AS-Baddesign mit umlaufender Beleuchtung o.glw.
- Handtuchhalter oder Handtuchhaken für Wandmontage
z.B. Fabr. Format Design 3.0, 1-armig, chrom oder Herzbach Pixa chrom o.glw.
- nachfüllbarer Seifenspender
z.B. Fabr. Format Pro Sensor-Seifenspender 266 ml

WC-Anlage:

- Sanitärkeramik Wand-WC, weiß
z.B. Fabr. FORMAT Design Wand-WC, o.glw.
- WC-Sitz, abnehmbar mit Absenkautomatik
z.B. Fabr. FORMAT 2.0 WC-Sitz, o.glw.
- WC-Betätigungsplatte, 2 Mengentechnik, weiß
z.B. Fabr. TECE, Serie square II Metall, weiß, o.glw.
- WC-Bürstengarnitur, mit Glas und Bürste
z.B. Fabr. FORMAT Design 3.0 Bürstengarnitur, satiniert, chrom, o.glw.
- WC-Papierhalter
z.B. Fabr. FORMAT Design 3.0 ohne Deckel, chrom, o.glw.

Dusch-Anlage:

- Stabhandbrause einschl. Grundkörper iBox
z.B. Fabr. hansgrohe, Fertigmontageset Metropol mit Brausenhalter, chrom o.glw.

- zusätzliche Kopfbrause

z.B. Fabr. hansgrohe, Raindance E300 1jet, mit Brausearm 39 mm, chrom, o. glw.

-Ablauf Duschrinne Edelstahl

z.B. Fabr. TECE Duschrinne drainprofile 55 x 1000 mm, gebürstet, o.glw.

-Handtuchheizkörper

z.B. Fabr. ALRONA Handtuchwärmer, 50 x 140 cm, anthrazit, o.glw.

In unserem Musterbad in Saarburg, können Sie sich von unserer hochwertigen Standardausstattung der Sanitärobjekte, Fliesenarbeiten und Duschatrennung überzeugen.

3.5 Küchen

Die Küchenplanung muss von den zukünftigen Eigentümern und Eigentümerinnen rechtzeitig veranlasst werden, damit uns zur Sanitär- und Elektroinstallation auch Ihre Küchenplanung vorliegt. Nur so können wir die Elektroinstallationen, Trinkwasser-Zuleitung und Abwasseranschluss in der Anzahl und Lage genau an seinen zukünftigen Ort setzen. Wenn die individuelle Küchenplanung uns nicht rechtzeitig vorliegt, werden wir die Installationen nach den Architektenplänen zur Küchenplanung ausführen.

3.6 Fenster/ Wohnungstüren/ Innentüren

Alle Wohnungen und das Treppenhaus erhalten Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Dreifachverglasung. Die Fenster sind beschichtet in Weiß oder einem Grauton nach Auswahl des Bauträgers.

Die Fenster- und Fenstertüren erhalten eine Dreh-oder Drehklipp-Funktion.

Die Dachterrasse, Balkone und EG-Terrassen erhalten zumeist ein Hebeschiebeelement mit einem feststehenden Seitenteil oder eine Terrassen- /Balkontür mit einer Dreh-, Drehklipp-Funktion.

Wohnungseingangstüren dieses Bauvorhabens sind verpflichtend als dicht- und selbstschließende Türen vorzusehen. Die Zargen und Türblätter werden einbruchhemmend sowie mit widerstandsfähiger und pflegeleichter Oberfläche eingeplant.

Namhafte Produkte der Marken Hörmann oder Herholz-Türen werden für die Innentüren verwendet.

Die Höhe der Türen wird über dem Mindeststandard liegen, so wird z.B. die lichte Öffnung der Wohnungseingangstüren mind. 90 cm und ca. 2,10 m hoch sein.

Alle Innentüren innerhalb der Wohnungen werden als Umfassungszargen mit Türblättern aus Röhrenspanstegplatte mit widerstandsfähiger und pflegeleichter Oberflächenbeschichtung eingebaut.

Farbe und Struktur kann bei der Bemusterung festgelegt werden, wenn zum Zeitpunkt der Türenbestellung der/ die Käufer/in schon feststeht.

3.7 Rollläden

Die Rollläden werden elektrisch gesteuert. Nur bei den Fenstern des ausgewiesenen 2. Rettungsweges müssen diese, aus Sicherheitsgründen, manuell bedienbar sein. Alle Fenster erhalten gedämmte Rollladenkästen.

3.8 Hauseingang

Das Türelement der Haustür wird aus Aluminiumrahmen mit einem seitlichen Element eingebaut, z.B. Hörmann Haustüranlage Thermo Safe. Die Hausnummer, das Tableau der Wohnungsklingeln und die Briefkästen befinden direkt in diesem Element oder in direkter Nähe der Haustüre.

Gegenüber oder neben dem Hauseingang befindet ein Bereich zum Abstellen von Fahrrädern.

4.0 Technische Ausstattung

4.1 Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse wurden auf das Baugrundstück gelegt. Das Gebäude ist an folgende Hausanschlüsse angebunden:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Elektro
- Telekom

Im Kaufpreis der Wohnung sind die Kosten der Hausanschlüsse enthalten. Vom Käufer/ der Käuferin sind lediglich die Anschlüsse für den privaten Telefon-/ Internetanschluss und evt. gesonderte Fernsehanschlüsse zu veranlassen sowie deren Kosten zu tragen.

Die Leitungsführung des Satellitenanschluss in die einzelnen Wohnungen wird vom Bauträger übernommen.

4.2 Entsorgungsleitungen

Die Anschlusszuleitungen der Sanitärobjekte liegen in den Bädern verdeckt in einem dafür vorgesehenen Sanitärblock.

Die Abwasseranschlüsse der Küchenspülen liegen auf Putz an der Wand. Der Waschmaschinenanschluss wird im Abstellraum oder im Bad vorgesehen.

Der Anschluss der Schmutzwasser-Falleitung erfolgt innerhalb der Schächte. Die Abwasserleitungen werden schallgedämmt installiert, die Deckendurchführungen werden

brandschutztechnisch geschlossen. Die erforderliche Strangentlüftung des Schmutzwassers erfolgt über Dach/ Außenwand.

Die Fallrohre der Schmutzwasser-Entwässerungsleitungen liegen zentral in den Schächten und werden unter der Erdgeschoss-Decke bis zur Anschlussstelle auf dem Grundstück geführt.

Der Schacht mit der Revisionsöffnung liegt innerhalb des Grundstückes in Nähe zur Straße.

Das Oberflächenwasser des Daches, der Balkone und Terrassen wird in der Regenwasser-Grundleitung gesammelt und ebenfalls zur Anschlussstelle verbunden.

4.3 Versorgungsleitungen

Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen innerhalb der Wohnungen werden aus Mehrschichtverbundrohren installiert.

Der Wasserverbrauch der jeweiligen Wohnung wird separat gezählt.

4.4 Heizung/ Warmwasser

Das Gebäude wird über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die als Monoblock Ausführung aufgestellt wird, z.B. Stiebel Eltron WPL 47, Energieeffizienzklasse A+/ A++ oder glw. der Firma Roth.

Das Warmwasser und die Beheizung der Wohnungen erfolgt über die Luft-Wasser-Wärmepumpe z.B. Stiebel Eltron WDH 1000 SBP o.glw. der Firma Roth.

Die Wohnungen werden jeweils mit einem Fußbodenheizungsverteiler und den erforderlichen Regel- und Messeinrichtungen ausgeführt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet und individuell über Raumthermostate gesteuert.

Je Wohnung wird eine Wärmeübergabestation installiert, z.B. Stiebel-Eltron, Typ GUL-B, Abmessungen b/h/t: 91 cm/ 146 cm/ 19 cm, o.glw. der Firma Roth und je Warmwasseranschluss ein Durchlauferhitzer.

4.5 Wohnungslüftung

Innenliegende Räume ohne Fenster, wie einige Sanitär- oder Abstellräume, werden über eine mechanische Entlüftungsanlage, gem. DIN 18017-3, entlüftet. Einbau Unterputz-Gehäuse in Wand oder Decke, z.B. Fabrikat Helios o. glw.

Für die anderen Räume ist noch nicht abschließend geklärt, ob jede Wohnung eine dezentrale Lüftungsanlage erhält.

Diese Anlagen verschwinden im Wandaufbau und halten die Energiekosten der Lüftungsanlage klein. Alternativ kann die erforderliche Mindestluftwechsel über z.B. eine spezielle Falzlüftung der Fensterelemente umgesetzt werden.

4.6 Elektro

Im vorhandenen Gewölbekeller an der Straßenfront, liegen auch die Hausanschlüsse für die Versorgungsleitungen. Hier werden auch die Elektro-Hauptverteilung und die einzelnen Zähleranlagen der Wohnungen installiert.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Elektroinstallation erfolgt fachgerecht gem. DIN-Normen und VDE-Richtlinien.

Mit Planung der Elektroinstallationsarbeiten erhält der Kunde/ die Kundin, einen Vorschlag der Elektroplanung der jeweiligen Wohnung. Gemeinsam mit Ihnen besprechen wir unseren Planungsvorschlag und passen ihn entsprechend Ihren Möblierungsvorstellungen an.

Diese individuelle Elektroplanung ist jedoch nur möglich solange der Baufortschritt dies zulässt. Ist eine Wohnung zum Start dieser Abwicklung noch nicht verkauft, wird die Elektroausstattung nach unserem Möblierungsplan entwickelt.

In den Wohnungen werden, in Nähe der Installationsschächte, die Elektro-Unterverteilungen montiert.

Die Anzahl an Schalter und Steckdosen, die wir üblicherweise verbauen, liegen über dem Standard nach DIN 18015, Teil 2 Tabelle 2. Wir planen eine zeitgemäße Elektroausstattung, die sinnvoll und kundenorientiert ausgelegt ist.

Die Installation zur Deckenbeleuchtung wird bereits im Rohbau, im Zuge der Betonarbeiten der Geschossdecken realisiert, sodass im Nachhinein hier leider keine Änderungen möglich sind.

Wandleuchten und ihre Lage, sind auf Kundenwunsch vor der Rohinstallation der Elektroarbeiten noch anpassbar.

Die Balkone oder Terrassen erhalten eine Außenwandleuchte und eine Außensteckdose.

Für die Wohnungen mit zusätzlichen Abstellräumen im Keller, wird jeweils eine Leuchte mit Taster Bedienung und eine Steckdose installiert. Diese Installation wird auf den Zähler der jeweilig zugehörenden Wohnung geschaltet.

Die Türklingel wird als Videosprechanlage montiert. Die Türstation an der Hauseingangstür und jeweils innen neben den Wohnungstüren. Zusätzlich wird eine Klingel neben der Wohnungstür installiert.

Für die Gemeinschaftsflächen (z.B. Treppenhaus, Personenlift, allg. Außenbeleuchtung, etc.) wird ein eigener Zähler im Hausanschlussraum montiert.

Die Elektroinstallation ist mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Lichtschaltern und Steckdosen vorgesehen sowie Duplex Netzwerk und Satelliten-Anschlussdose.

Stromkreise: Wohn- und Schlafräume mit getrennten Stromkreisen

Küche mit Anschluss für Elektroherd 400 V/ 16 A

Küche mit Anschluss für Geschirrspüler 230 V/ 16 A

Auf Wunsch kann im Bad ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner jew. 230 V/ 16 A hergestellt werden.

Schalterprogramm: Merten Serie M- Smart Polarweiß o. glw.
Decken-/ Wandlicht: vorgerichtet mit Anschlussklemme
Rauchmelder: in Wohn- und Schlafräumen gemäß Landesbauordnung,
Installation und Betrieb den Eigentümer der
jeweiligen Wohnung

5.0 Außenanlagen

5.1 Allgemeines

Die Außenanlagen unterteilen sich in die versiegelten Verkehrsflächen neben und hinter dem Gebäude, der Parkflächen und der Außenanlagen- und Terrassenflächen des Sondereigentums der Wohnungen 1, 2 und 3.

Gegenüber, oder neben dem Hauseingang können die Fahrräder abgestellt werden.

Der Unterstand für die Abfall- und Wertstoffbehälter liegt in Nähe der Straße.

5.2 Vorplatz/ Parken

Auf dem Grundstück werden 9 KFZ-Parkplätze und 5 Garagen hergestellt. Die Abmessungen eines KFZ-Stellplatzes beträgt mind. 2,50 x 5,0 m oder als Längsparker 2,00 x 6,00m.

Diese Parkflächen werden aus Gründen der besseren Versickerung des Oberflächenwassers als Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster ausgeführt. Die Zufahrtsflächen werden voraussichtlich gepflastert oder asphaltiert.

Ausschnitte und Abdeckungen in Belagsflächen von Pflaster oder Asphalt für Kanaldeckeln und Revisionsschächten sind erforderlich und stellen keinen Mangel dar.

Wir werden Leerrohre vom Hausanschlussraum in den Bereich der KFZ-Stellplätze und der Garagen verlegen, um für etwaige zukünftige Installationen eine kostengünstige Zuleitung zu ermöglichen.

Zusätzliche Installationen von KFZ-Ladestationen sind von den einzelnen Eigentümern, bzw. der Eigentümergemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt zu beantragen und zu veranlassen.

Vom Bauträger kann dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht veranlasst werden. Dies obliegt den späteren EigentümerInnen der Wohnungen.

5.3 Grünflächen und Wohnungsterrassen

Die Außenanlagen zu den Wohnungen werden begrünt und mit ortstypischen Sträuchern und Rasen angelegt.

Die Terrassen werden gepflastert und mit Hecke und/ oder Zaun eingefriedet.

6.0 Besondere Hinweise/ Termine

6.1 Allgemein

Der vertragliche Lieferumfang wird durch den Notarvertrag festgelegt, dem die Pläne der Teilungserklärung als Grundlage zur Definition des Sondereigentums zugrunde liegen, ergänzend dazu diese Baubeschreibung.

Um während des Bauablaufes auf Unvorhergesehenes reagieren zu können, müssen wir uns Änderungen der Baupläne oder Baubeschreibung vorbehalten. Solche Änderungen könnten aus architektonischen, handwerklichen oder technischen Gründen entstehen. Sollte dies der Fall sein, werden wir uns gemeinsam mit Handwerkern und Planern abstimmen, stets mit dem Ziel die fachgerechte Ausführung, die benannte Qualität und die vereinbarten Fristen einzuhalten.

Das Farbkonzept des Bauvorhabens ist noch nicht abgeschlossen, die in den Plänen und Visualisierungen dargestellten Farben dienen der Orientierung, sind aber noch nicht abschließend festgelegt. Die Auslegung der Farbigkeit der Fassade wird sich aber nicht grundsätzlich ändern, sondern sich in angemessen, gedeckten Farben halten.

6.2 Sonderwünsche der Kaufinteressenten

Je nach Baufortschritt können auf Wunsch des Käufers/ der Käuferin mit GTBauträger GmbH kleinere Änderungen vereinbart werden. Etwaige Grundrissänderungen müssen vorab überprüft werden. Bei solchen kleineren Änderungen der Grundrisse nach Käuferwunsch wird weder die Flächenberechnung noch die Teilungserklärung geändert. Änderungen werden immer zusammen mit dem Kunden im Vorfeld abgesprochen, schriftlich vom Kunden per E-Mail eingereicht und von dem Verkäufer bestätigt und transparent mit Preisen hinterlegt.

6.3 Besondere Hinweise

Die Baugenehmigung und Teilungserklärung ist die Grundlage der nachfolgenden Bauplanung. Mit Ausarbeitung der Detail- und Ausführungsplanung können, nicht genehmigungspflichtige, Abweichungen im Vergleich zur Bauantragsplanung des Maßstabes 1:100 auftreten. Solche Anpassungen und Änderungen könnten aufgrund statischer oder wärmeschutztechnischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen oder technischer Entwicklung der Planung entstehen und sind kein Mangel, bzw. bedürfen nicht der einzelnen Zustimmung.

6.4 Wartungen/ Gewährleistungen

Für technische Einrichtungen, wie den Personenaufzug, der RWA-Anlage, den dauerelastischen Fugen in Gemeinschaftsflächen, Heizungsanlage etc. sind nach Übergabe des Gebäudes seitens der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen.

Die Kosten für diese Wartungsverträge sind Folgekosten, die von der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Wir sind bemüht in unseren Planungen Geräte, Bauteile und Objekte einzuplanen, die im Verhältnis ein niedriges Wartungsniveau haben.

Bitte beachten Sie auch die verpflichtende Montage und Wartung der Rauchmelder in der eigenen Wohnung.

Die Abnahme der einzelnen Baugewerke übernehmen wir als Bauträger.

Beachten Sie, dass z.B. Silikonfugen zwischen Boden und Sockel und auch im Sanitärbereich Wartungsfugen sind und auf diese Fugen keine jahrelange Gewährleistung besteht. Diese Wartungsfugen muss der Eigentümer im Blick haben und auf eigene Veranlassung instand setzen lassen.

Vor allem nach Sanierungen und auch Neubauten können Silikonfugen in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens, vermehrt Risse aufweisen. Dieser Bewegungsprozess kommt zumeist nach einigen Jahren zum Stillstand und stellt kein Mangel dar.

Gleichzeitig ist es wichtig, dass solche gerissenen Fugen wieder fachgerecht geschlossen werden, damit keine Feuchtigkeit eindringt und somit ein Schaden aufgrund fehlender Instandsetzung entsteht. Die Instandsetzung dieser Fugen ist keine teure Instandsetzung, aber dennoch sehr wichtig. Sollten Sie hierzu Fragen haben, sprechen Sie uns an.

Für die Bepflanzung der Grünanlagen wird -ab der Pflanzung- eine einjährige Entwicklungspflege von uns übernommen. Nach dieser Zeit ist die Pflege in Organisation der Eigentümergemeinschaft, bzw. der zu beauftragenden Hausverwaltung umzusetzen.

Für technische Einrichtungen, wie den Personenaufzug, die RWA-Anlage, den dauerelastischen Fugen in Gemeinschaftsflächen, Heizungsanlage etc. sind von der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen.

Wir achten im Vorfeld bereits darauf, keine pflegeintensiven Bepflanzungen vorzusehen, um die nachfolgenden Aufwandskosten gering zu halten.

6.5 Termine

Der Beginn der Baumaßnahme ist Mitte 2023. Die Fertigstellung der Wohnungen ist ab 2025 zu erwarten.

Sind Sie interessiert oder haben Sie Fragen? Dann kontaktieren Sie uns:

GTBauträger GmbH
Industriestraße 5
54439 Saarburg

Telefon: 06581-605 23 52
Mail: info@gtbau.de