

Neubau Mehrfamilienhaus in 66709 Weiskirchen, In der Perch 9

**Ganz nach dem Motto der Gemeinde Weiskirchen,
gilt:**

„Ankommen, Aufatmen, Durchatmen!“



Baubeschreibung des Bauvorhabens

Stand 06.12.2021

GTBauträger GmbH

Industriestraße 5

54439 Saarburg

Inhaltsverzeichnis

1. Lage
2. Leistungsumfang
3. Der Bau
4. Innenausbau
5. Technik
6. Außenanlagen
7. Besondere Hinweise/ Termine

1.0 Lage

1.1 Informationen zum Ort Weiskirchen

Weiskirchen liegt im Saarland und gehört zum Landkreis Merzig-Wadern und liegt inmitten des Naturparks Saar-Hunsrück, zwischen Saarbrücken und Trier.

Nördlich ca. 8km entfernt liegt die Bundesstraße B409, ebenfalls ca. 8km entfernt östlich bei Losheim, der Anschluss an die Bundesstraße B 286.

Der Landstrich zählt zur Mittelgebirgslandschaft Schwarzwälder Hochwald und liegt auf einer Höhe von ca. 400m ü.NN.

Das milde Reizklima und die gesunde Hochwaldluft, machen den Ort nicht nur für Besucher interessant. Aktuell leben ca. 6.300 Einwohner in Weiskirchen.

Weiskirchen verfügt über Kindergarten, Grundschule und Erweiterte Schulen, weitere Schulen befinden sich gut erreichbar in benachbarten Orten.

Zahlreiche Busverbindungen u.a. Richtung Merzig oder Trier verbindet Weiskirchen ins nahe Umland, zudem verfügt Weiskirchen auch über eine Tankstelle.

Neben einem vielfältigen Vereinsleben werden in der Ortschaft gut ausgebaute Rad- und Wanderwege angeboten, dazu Tennis- und Sportplätze, Minigolfplatz und Beach-Volleyballfelder. Erweitert wird das Angebot durch ein chemiefreies Waldfreibad und das „Vitalis Bäderzentrum“.

In unmittelbarer Nähe des neuen Gebäudes, liegt die Hochwaldhalle, die Jugendherberge sowie die Seniorenresidenz. Auch das Zentrum Weiskirchens ist fußläufig in 5-10 Minuten zu erreichen. Das Zentrum des Ortes bietet unter anderem einen Kurpark mit großem Parkweiher und einem botanischen Staudengarten.

Die bekannten Hochwaldk Kliniken am Ortsrand leisteten ebenfalls einen entscheidenden Beitrag den Ort Weiskirchen als Kur- und Naherholungsgebiet bekannt zu machen.

1.2 Lage des Bauvorhabens

Die Straße „In der Perch“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Weiskirchen, in unmittelbarer Nähe zur AWO-Seniorenresidenz St. Mattheis und der Hochwaldhalle sowie nahe den Wanderwegen „Traumschleife Zwei-Täler-Weg“ und „Traumschleife Hochwald-Pfad“.

Die Bezeichnung des Grundstückes lautet: Gemarkung Weiskirchen, Flur 6, Flurstück 96/25. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Ortskern Weiskirchen und hat eine Größe von 1.418 m².

Die Zufahrt erfolgt über die L151, bzw. Trierer Straße oder innerorts aus dem Zentrum kommend, über die Jugendherbergstraße oder die Forsthausstraße.

Der Straßenabschnitt „In der Perch 7-9“ ist eine Privatstraße und zugehörig zu den Flurstücken 96/23, 96/24, 96/25 und 96/26. Die jeweiligen Grundstücksgrenzen liegen mittig der Anliegerstraße.

Der Straßenabschnitt ist eine Sackgasse und liegt angrenzend an die Seniorenresidenz, in ruhiger Lage, inmitten einer Wohnbebauung,

Es gibt ausreichend KFZ-Stellplätze in der Nähe und eine direkte Anbindung an die Landstraße L151.

2.0 Leistungsumfang

2.1 Umfang der Leistung

Das Bauvorhaben zur Realisierung eines Wohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen, einschl. 10 KFZ-Stellplätzen, Terrassen und begrünten Außenanlagen, 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 Mitarbeitern
- 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 und Oberflächenmaterialien, wie z.B. Bodenbeläge, entscheiden.

Wir stellen Ihnen eine komfortable Auswahl von modernen und äußerst qualitativen Produkten vor, unter denen Sie -ohne Aufpreis- entscheiden können. Sollten dennoch andere Vorstellungen bestehen, sind wir diesen Sonderwünschen auch aufgeschlossen und prüfen dies gerne für Sie.

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

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

3.0 Der Bau

3.1 Allgemeines zum Neubau

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

Das Gebäude ist ein Neubau als Massivbau in monolithischer Bauweise. Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Gebäude besteht aus 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, mit folgenden Wohnungen:

EG: 2 Wohnungen mit Terrasse

OG: 2 Wohnungen mit Loggia/ Balkon

DG: 2 Wohnungen mit Dachterrasse

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

Alle Wohnungen verfügen über eigene Außenbereiche, wie Terrassen, Balkone/ Loggien oder Dachterrassen. Zusätzliche Abstellräume zu jeder Wohnung liegen, von außen zugänglich, ebenerdig links vor dem Hauseingang.

Die außenliegenden Abstellräume werden optisch von der Fassade getrennt. Jeder Abstellraum erhält eine Steckdose und Beleuchtung, die auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet ist.

Die Fassade erhält einen hochwertigen Außenputz mit einem hellen oder gedeckten Farbanstrich. Zwischen einigen Fenstern wird eine Akzentuierung mit einem Farb- oder Materialwechsel ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen KFZ-Stellplatz, auf Wunsch kann ein zweiter KFZ-Stellplatz erworben werden.

3.2 Wände

Das aufgehende 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 an der gesamten Fassade nicht erforderlich.

Nur im Bereich von Stahlbetonstützen und der Loggien, wo konstruktionsbedingt höhere Wandlasten anfallen, wird ein tragfähigerer Stein oder Stahlbeton verwendet und mit einer außenliegenden Dämmung gearbeitet.

Das Material der Porenbetonsteine erhält weiterhin seine dampfdiffusionsoffene Eigenschaft, durch die Verwendung von hochwertigen Außen -und Innenputzen. Dies lohnt sich, denn durch eine solche dampfdiffusionsoffene Konstruktion wird nicht nur ein gutes Raumklima geschaffen, sondern die antibakteriellen Kalkputze gleichen den Feuchtegehalt in der Raumluft aus, da sie Feuchte aufnehmen und auch wieder abgeben können und somit ein gesundes Raumklima unterstützen und auch bei temporär hohem Feuchteanfall der Raumluft einen raschen Schimmelbefall vermeiden. Wichtig ist, dass auch der Innenanstrich auf dieses ökologische System angepasst ist und mit Silikatfarben gestrichen wird. Dies führen wir entsprechend aus.

Die tragenden Innenwände sind aus Porenbeton mit höheren Steifigkeitsklassen oder aus Kalksandstein. Kalksandsteine sind idealer Mauersteine mit hoher Rohdichte für ein gutes Tragverhalten und bessere Schallschutzwerte. Zudem sind die Treppenhauswände aus Gründen

des Schallschutzes 30cm statt 24cm dick. Schallschutzbedingt wird die Wand zum Aufzug in einer besonders hohen Rohdichteklasse ausgeführt.

Nichttragende Wände innerhalb der Wohnungen werden aus Porenbeton gemauert, nicht als Trockenbauständerwände.

Die Raumhöhe der Wohnungen ist um ca. 26 cm höher als das geforderte Mindestmaß der Landesbauordnung. Mit ca. 2,66 m lichter Höhe werden die großen Wohnräume besser zur Geltung kommen und nicht so gedrungen wirken, wie dies bei dem Mindestmaß von 2,40m wirken würde. Auch können die Fensteröffnungen so größer gestaltet werden.

3.3 Decken

Die Decken bestehen aus 24 cm dicken Stahlbetondecken, mit jeweils 23 cm dickem Fußbodenaufbau in allen drei Geschossen. Dieser hohe Fußbodenaufbau verbessert den Schallschutz und die Realisierung von stufenfreien Zugängen zu den Dachterrassen oder Loggien sowie den guten Wärmeschutz des Erdgeschosses zum Baugrund.

Der Entwurf des Gebäudes ist so gestaltet, dass die Erdgeschossterrasse teilweise überdacht von den auskragenden Balkonen des Obergeschosses sind. Die Balkone im Obergeschoss liegen innerhalb des Gebäudes so, dass durch die teilweise Überdeckung des Staffelgeschosses der Balkon auch teilweise überdacht ist und somit als Loggia zu bezeichnen ist.

Die Dachterrassen des Staffelgeschosses sind wiederum teils mit einem Überstand des Flachdaches überdacht.

Somit wird nicht nur der Sonnenschutz verbessert, auch ist der Bereich von Terrasse in den Wohnraum besser bei Regen geschützt.

Aufgrund dieser Überdachung, des zusätzlichen Einbaus der Entwässerungsrinne vor den Balkon- und Dachterrassentüren und der fachgerechten planerischen Abstimmung aller betroffenen Gewerke, kann auf eine 15cm Stufe verzichtet werden und der Zugang barrierefreier gestaltet werden.

3.4 Dach

Ausbildung als Stahlbeton-Flachdach, mit Wärmedämmung und Gefälledämmung und einer mit EPDM Abdichtung (Synthese-Kautschuk, regional „Saargummi“ genannt).

Oberseitig wird mit Bautenschutzmatte und 5cm Kiesschüttung die Abdichtung geschützt und erreicht so die Klassifikation „harte Bedachung“.

Die Entwässerung wird über Attika-Abläufe in außenliegende Fallrohre abgeleitet.

3.5 Innere Erschließung/ Geschosstreppen/ Personenlift

Das Treppenhaus liegt mittig im Gebäude und erschließt alle Wohnungen.

Die Treppenläufe sind, wie die Geschossdecken, aus Stahlbeton und werden aus Gründen des Schallschutzes zu den angrenzenden Wänden entkoppelt. Die Treppenläufe sind 1m breit, die

Absturzicherung wird als Edelstahlgeländer seitlich an die Treppenläufe befestigt und liegt innerhalb des Treppenauges und engt somit die Treppenbreite nicht ein.

Die Unterseite der Treppenläufe werden als Betonfertigteile mit glatter Betonuntersicht ausgeführt. Die Oberfläche wird gestrichen und die Trittstufen werden gefliest.

Die beiden barrierefrei geplanten Wohnungen liegen im Erdgeschoss, es wird zusätzlich auch ein Personenlift eingeplant, der die beiden höher liegenden Geschosse erschließt.

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

Die Geschosshöhe beträgt 3,14m und wird mit 18 Steigungen, mit einer Steigungshöhe von 17,4cm und einer Treppenstufe von 28cm ausgeführt. Dieses Steigungsverhältnis ist angemessen, sicher und lässt sich bequem laufen.

4.0 Ausbau

4.1 Allgemeines zum Thema Ausstattung

Wir bieten aus eigener Überzeugung hochwertige Ausführungen und Ausstattungen an, die qualitativ das fertige Werk 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:

- dampfdiffusionsöffener Wandaufbau einschl. Kalkputz, mit feinkörnigem Filzoberputz und Bioinnensilikatfarbe
- Kalkputze
- kein günstiger Trockenbau, auch die nichttragenden Innenwände werden gemauert
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Auswahl an Bodenbeläge wie Mehrschicht-Fertigparkett, Dicke 14mm, optisch Einstab, oder Fliesen 60x60 und 60x120cm mit Kreuzfuge), Materialauswahl nach Bemusterung.
- Boden- und Wandfliesen, bei uns im Standard bereits Größen bis 0,60 x 1.20m, incl. Sockelfliesen aus diesem Material, Wandfliesenkanten mit Edelstahlstahlleisten
- Sanitärobjekte von z.B. V&B Serie Omnia Architectura, oder FORMAT o. glw.
- zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- bodengleiche geflieste Duschen in Abmessungen von 1,0 x 1,20m, mit Duschrinne aus Edelstahl, Länge ca. 1m, der Marke TECE oder glw.
- 3fach verglaste Kunststofffenster mit Aluminium-Fensterbank
- elektrische Rollläden der Wohnungsfenster, steuerbar über Taster (beim ausgewiesenen 2. Rettungsweg manuell zu bedienen)
- Innentüren der Firma Hörmann oder Herholz, Umfassungszarge und Türblatt-Oberflächen z.B. in glattem Weißlack oder Duradecor Holz-Maserung. Festlegung bei Bemusterung.

- Haustüre aus Aluminium mit 5-fach Verriegelung, guter Wärmedämmung und optisch ansprechende Ausführung, Türsystem des Herstellers Blecher
- Treppenhaus mit Personenlift, Abmessungen Kabine 1,10m x 1,40m
- schallentkoppelte Betontreppe, Treppenhaus mit Edelstahlgeländer und gefliestem Bodenbelag
- Video-Gegensprechanlage der Türklingel, der Marke RITO
- hochwertiges Flachdachabdichtung aus EPDM und 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, Blecher, Stiebel, V&B Roth , Hager , Merten , Saargummi , Kann , hansgrohe , TECE, Hörmann etc. verarbeitet.

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

4.2 Balkone/ Dachterrassen

Alle Terrassen/ Balkone erhalten einen Oberflächenbelag aus Betonplatten (ca. 40 x 40cm).

Die Brüstungswände der Balkone und Dachterrassen, werden ebenfalls massiv ausgeführt mit einer oberseitigen umlaufenden Attikaabdeckung. Partiiell werden in den Brüstungsfeldern Glasausschnitte eingesetzt, um die Terrassenfläche offener und heller zu gestalten und den Blick in den Garten auch im Sitzen zu ermöglichen.

4.3 Estrich

Das Bauvorhaben wird mit klassischen Zementestrichen mit wassergeführter Fußbodenheizung ausgeführt. Unterhalb der Estrichdämmplatten werden zusätzliche Schalldämmplatten verlegt.

4.4 Sanitärräume

Die Sanitärobjekte werden innerhalb einer Installationswand befestigt und angeschlossen. Diese Fläche wird je nach Erfordernis, raumhoch oder als Sanitärblock auf eine Ablagehöhe von ca. 1,20-1,30m geschlossen.

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 Handtuchaken 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 266ml*

WC-Anlage:

- Sanitärkeramik Wand-WC, weiß
z.B. Fabr. *FORMAT Design Wand-WC, spülrandlos, 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 39mm, chrom, o. glw.*
- Ablauf Duschrinne Edelstahl
z.B. Fabr. *TECE Duschrinne drainprofile 55 x 1000mm, 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.

4.5 Küchen

Die Küchenplanung muss von den zukünftigen Eigentümern rechtzeitig veranlasst werden, damit uns rechtzeitig zur Sanitär- und Elektroinstallation Ihre Küchenplanung vorliegt. Nur so können wir die Steckdosen, Trinkwasser-Zuleitung und Abwasser 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.

4.6 Fenster/ Wohnungstüren/ Innentüren

Alle Wohnungen und das Treppenhaus erhalten Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Dreifachverglasung. Die Fenster sind farblich beschichtet, voraussichtlich außen in einem Grauton, innen weiß.

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

Die Terrassentüren erhalten ein Hebeschiebeelement mit einem feststehenden Seitenteil.

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. 90cm und ca. 2,10m hoch sein.

Alle Innentüren 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 KäuferIn schon feststeht.

4.7 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 Aufsatzrollladenkästen, die Revisionsöffnung der Rollladenkästen liegt innen.

Die Balkonfenster erhalten aufgrund eines Stahlbetonunterzugs, aller Voraussicht nach, Vorbau-Rollladenkästen mit außenliegender Revision.

4.8 Hauseingang

Der Hauseingang ist gut von der Straße aus erkennbar, das Türelement der Haustüre wird aus Aluminiumrahmen mit einem seitlichen Element eingebaut, z.B. Hörmann Haustüranlage Thermo Safe. Die Hausnummer, das Tableau der Wohnungsklingeln und die Briefkästen befinden sich in direkter Nähe der Haustüre.

Neben dem Hauseingang befindet sich der überdachte Bereich zum Abstellen von Fahrrädern, Rollatoren etc.

Die Nebentüren zum Hausanschlussraum, werden als Stahl-Sicherheitstüren, in gleicher Oberflächenfarbe wie die Haustüren ausgeführt.

5.0 Technische Ausstattung

5.1 Hausanschlüsse

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse liegen im Bereich des privaten Straßenabschnittes „In der Perch“. Die Hausanschlüsse wurden auf das Baugrundstück gelegt. Das Gebäude ist an folgende Hausanschlüsse angebunden:

- Trinkwasser
- Elektro
- Telekom
- Schmutzwasser
- Regenwasser

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.

Der Satellitenanschluss in die einzelnen Wohnungen wird vom Bauträger übernommen.

5.2 Entsorgungsleitungen

Die Anschlussleitungen der Sanitärobjekte liegen in den Wohnungen verdeckt in einer dafür vorgesehenen Trockenbauinstallation, dem sogenannten Sanitärblock.

Die Abwasseranschlüsse der Waschmaschinen und Küchenspülen liegen auf Putz an der Wand.

Der Anschluss der Schmutzwasser-Falleitung erfolgt innerhalb der Schächte. Die Abwasserleitungen werden schalldämmend installiert, die Deckendurchführungen werden brandschutztechnisch geschlossen. Die erforderliche Strangentlüftung erfolgt über Dach.

Die Fallrohre der Schmutzwasser-Entwässerungsleitungen liegen zentral in den Schächten und werden unter der Gebäude-Bodenplatte bis zur Anschlussstelle auf dem Grundstück geführt. Der Schacht mit der Revisionsöffnung liegt vor dem Gebäude.

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

5.3 Versorgungsleitungen

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

Der Wasserverbrauch der jeweiligen Wohnung wird separat gezählt.

5.4 Heizung/ Warmwasser

Das Gebäude wird über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die als Monoblock Ausführung in den Grünanlagen aufgestellt wird, z.B. Stiebel Eltron WPL 47, Energieeffizienzklasse A+/ A++. Innerhalb der Grünanlage wird die Anlage mit einer dauergrünen Hecke eingefriedet.

Das Warmwasser und die Beheizung der Wohnungen erfolgt über die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zusätzlich steht für die Heizung ein 1.000 l Pufferspeicher im Hausanschlussraum bereit, z.B. Stiebel Eltron WDH 1000 SBP o.glw.

Die Wohnungen wird mit einem Fußbodenheizungsverteiler und den erforderlichen Regel- und Messeinrichtungen ausgestattet. 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: 91cm/ 1.46m/ 19cm o.glw. und je Warmwasseranschluss ein Durchlauferhitzer.

5.5 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.

5.6 Elektro

Im kleinen Gemeinschaftsraum links vom Hauseingang, liegt der Hausanschluss für Elektro und Telekom. Hier wird die Hauptverteilung und die Zähleranlagen installiert.

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

Mit Planung der Elektroinstallationsarbeiten erhält der Kunde/ die Kundin, eine Elektroplanung seiner Wohnung im M. 1:50. Gemeinsam wird die Planung dann besprochen und gegebenenfalls angepasst. Diese individuelle Elektroplanung ist jedoch nur möglich solange der Baufortschritt dies ermöglicht. Ist der Kaufinteressent noch nicht bekannt, wird die Elektroausstattung nach dem Möblierungsplan der Architekten entwickelt.

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

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

Die Installation zur Deckenbeleuchtung wird bereits im Rohbau realisiert, sodass im Nachhinein hier leider keine Änderungen möglich ist.

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

Die Balkone oder Terrassen erhalten eine Wandleuchte und eine schaltbare Steckdose.

In den außenliegenden Abstellräumen, wird jeweils eine Leuchte mit Tasterbedienung und eine Außensteckdose installiert. Diese Installation wird auf den Zähler der jeweiligen Wohnung geschaltet.

Die Türklingel wird als Videosprechanlage montiert, Türstation an 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 Elektro Hausanschlussraum montiert.

Die Elektroinstallation ist mit einer überdurchschnittlichen 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
	Bad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner jew. 230 V/ 16 A
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

6.0 Außenanlagen

6.1 Allgemeines

Die Außenanlagen unterteilen sich in die versiegelten Verkehrsflächen vor dem Gebäude, der begrünten Gemeinschaftsflächen und der Terrassenflächen des Sondereigentums der Wohnungen 1 und 2.

Links neben dem Hauseingang sind die außenliegenden Abstellräume untergebracht. Rechts neben dem Hauseingang können die Fahrräder untergestellt werden.

Der Bereich für die Mülltonnen liegt seitlich auf dem Vorplatz und wird blickdicht eingezäunt und mit einem abschließbaren Tor versehen.

6.2 Vorplatz/ Parken

Auf dem Vorplatz werden 10 KFZ-Parkplätze hergestellt. Die Abmessungen eines KFZ-Stellplatzes beträgt 2,50 x 5,0m. Diese Bodenflächen, der seitliche Umgang neben dem Gebäude sowie der Bodenbelag der außenliegenden Abstellräume werden gepflastert.

Ausschnitte und Abdeckungen zu Kanaldeckeln und Revisionsschächten sind erforderlich und stellen keinen Mangel dar.

Die Zufahrt zum Gebäude ist als Flächen für die Feuerwehr stets freizuhalten, ebenso die Aufstellfläche von 3 x 3m vor den 2. Rettungswegen, ist für das Anleitern der Feuerwehr stets freizuhalten.

Wir haben bereits zwei Leerrohre vom Hausanschlussraum Elektro zu den KFZ-Stellplätzen verlegt, um Ihnen für zukünftig eigene elektrische Installationen eine kostengünstige Zuleitung zu ermöglichen.

Zusätzliche Beleuchtungen oder Installationen von KFZ-Ladestationen sind von den einzelnen Eigentümern, bzw. der Eigentümergemeinschaft zu beantragen und zu veranlassen. Vom Bauträger kann dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht veranlasst werden, dies obliegt den späteren EigentümerInnen der Wohnungen.

6.3 Allgemeine Grünflächen und Wohnungsterrassen

Seitlich und rückwärtig wird der Hang der Freifläche mit Betonwinkelmauer abgefangen, die Freifläche begrünt und mit ortstypischen Sträuchern und Baumanpflanzungen angelegt.

Der Standort der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird ebenfalls mit immergrünen Hecken eingefriedet.

Die Wohnungsterrassen werden optisch zu den allgemeinen Flächen abgegrenzt und gepflastert. Vor den Terrassentüren werden Entwässerungsrinnen eingebaut.

Der Auflage der Baugenehmigung entsprechend, wird vor dem Gebäude ein Pflanzstreifen mit drei Bäumen angelegt.

7.0 Besondere Hinweise/ Termine

7.1 Allgemein

Der vertragliche Lieferumfang wird definiert durch den Notarvertrag, dem die Baugenehmigungspläne als Grundlage der Teilungserklärung des Sondereigentums zugrunde liegen sowie 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 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 angemessenen, gedeckten Farben halten.

7.2 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.

7.3 Besondere Hinweise

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

7.4 Wartungen/ Gewährleistungen

Für technische Einrichtungen, wie den Personenaufzug, die RWA-Anlage, den dauerelastischen Fugen in Gemeinschaftsflächen, Heizungsanlage etc. sind von 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 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 bei Neubauten können Silikonfugen in den ersten Jahren vermehrt Risse aufweisen. Dieser Bewegungsprozess kommt nach einigen Jahren zum Stillstand und stellt kein Mangel dar. Gleichzeitig ist es wichtig, dass solche gerissenen Fugen wieder fachgerecht geschlossen werden, damit kein Mangel aufgrund fehlender Instandsetzung entsteht. Die Instandsetzung dieser Fugen ist keine teure Instandsetzung, aber 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. Aber auch ein genügsamer Baum oder Strauch braucht mal Wasser, Dünger oder ein Rückschnitt.

7.5 Termine

- Baugenehmigung von August 2021
- Teilungserklärung September 2021
- Erd-und Kanalarbeiten Oktober 2021
- Beginn Rohbau November 2021
- Geplanter Fenstereinbau ab Februar 2022
- Geplante Dachabdichtungsarbeiten ab Februar 2022
- Rohbauarbeiten Elektro, Heizung, Sanitär ab Juni 2022
- Weitere Ausbaugewerke ab August 2022
- Geplante Wohnungsübergaben ca. Dezember 2023

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns, wir stellen Ihnen gerne die noch freien Wohnungsgrundrisse vor und beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Wir freuen uns auf Sie
Manuel, Marco und Lucas Thielen

GTBauträger GmbH
Industriestraße 5
54439 Saarburg

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