

PROJEKTENTWICKLUNG der

ORS IMMOBILIEN GMBH
Heinrich-Böll-Str.33
55268 Nieder-Olm
Mail: info@ors-immobilien.de



RHEIN
leben

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

NEUBAU VON DREI REIHENWOHNHÄUSER & EINEM DOPPELWOHNHAUS



2Q2025

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG FÜR ARCHITEKTENHÄUSER DER ORS IMMOBILIEN GMBH

TRANSPARENZ UND KOSTENSICHERHEIT

Die ORS Immobilien GmbH ist Bauträger für die Errichtung von schlüsselfertigen Architektenhäusern mit einem hohen Qualitäts- und Designanspruch zum Festpreis. Wichtig für uns sind insbesondere Transparenz und Sicherheit für unsere Kunden mit dem Ziel, die im Bau üblichen Mehrkosten und eine damit verbundene Nachfinanzierung zu vermeiden. Bereits in der Beratungs- und Verkaufsphase legen wir sehr hohen Wert auf die umfassende Aufklärung und Beratung unserer Kunden. Dabei profitieren sie von der langjährigen Erfahrung unseres Architekten- und Ingenieurteams in Projektentwicklung, Planung und Durchführung.

INDIVIDUELLE UND MODERNE ARCHITEKTUR

Die individuelle und moderne Architektur zeichnet sich durch kreative Gestaltung und innovative Lösungen aus, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Sie verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch und setzt auf nachhaltige Materialien und eine energieeffiziente Bauweise. Offene Grundrisse und große Fensterflächen schaffen helle, einladende Räume, die Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verbinden.

ENERGIEEFFIZIENTES, UMWELTSCHONENDES SOWIE NACHHALTIGES BAUEN

Energieeffizientes, umweltschonendes und nachhaltiges Bauen sind ein zentraler Ansatz, um die ökologischen Auswirkungen des Bauens zu minimieren. Eine sorgfältige Planung der Gebäudehülle sorgt für optimale Dämmung, wodurch der Energiebedarf für Heizung und Kühlung erheblich gesenkt wird. Der Einsatz einer modernen Wärmepumpe ermöglicht es, den Energiebedarf nachhaltig zu decken. Die Ausbildung von Grünflächen und der Erhalt des Schwemmbaches fördert die Biodiversität und verbessert das Mikroklima. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Technologien wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch ein gesundes Wohnumfeld geschaffen. Letztlich trägt dieser Ansatz dazu bei, die Lebensqualität zu erhöhen und zukünftigen Generationen eine intakte Umwelt zu hinterlassen.

PLANUNGSLEISTUNGEN

Die Planungsleistungen umfassen ein breites Spektrum an aufeinander abgestimmten Tätigkeiten. Dazu gehören die städtebauliche Einbindung und die architektonische Planung ebenso wie die Planung der Standsicherheit, beginnend mit der Untersuchung des Baugrundes, des Wärme- und Schallschutzes sowie der haustechnischen Anlagen, wobei Architekten und Ingenieure eng zusammenarbeiten. Die eigentliche Bauausführung wird durch Fachleute konsequent überwacht um die Langlebigkeit der Gebäude und Anlagen zu gewährleisten.

DER BAULEITER

Der Bauleiter spielt eine zentrale Rolle in der Realisierung von Bauprojekten und ist für die gesamte Organisation und Koordination auf der Baustelle verantwortlich. Er fungiert als Bindeglied zwischen den verschiedenen Gewerken, Architekten, Ingenieuren und dem Auftraggeber, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten. Zu seinen Aufgaben gehört die Überwachung der Baufortschritte, die Einhaltung von Zeitplänen sowie die Sicherstellung der Qualität und der Sicherheitsstandards. Letztlich trägt der Bauleiter entscheidend zum Erfolg eines Projekts bei und sorgt dafür, dass die Vision in die Realität umgesetzt wird.

BEMUSTERUNGEN

Bemusterungen sind ein entscheidender Schritt im Planungs- und Bauprozess, bei dem Materialien, Farben und Oberflächen für ein Projekt ausgewählt werden. Dieser Prozess ermöglicht es Bauherren und Architekten, verschiedene Optionen zu vergleichen und die besten Entscheidungen für das Design und die Funktionalität des Gebäudes zu treffen. Die Auswahl der richtigen Materialien ist nicht nur eine Frage der Ästhetik, sondern auch der Nachhaltig- und Pflegeleichtigkeit. Zudem können Bemusterungen helfen eine klare Vorstellung der gewählten Materialien zu vermitteln. Der Austausch zwischen Architekten und Fachleuten ist während dieses Prozesses besonders wichtig, um sicherzustellen, dass alle Wünsche und Anforderungen berücksichtigt werden. Letztlich ist die Bemusterung ein kreativer und strategischer Schritt, der maßgeblich zur Gestaltung eines harmonischen und funktionalen Wohnraums beiträgt.

LEISTUNGSÜBERSICHT

Basisausstattung

Optional gegen Aufpreis

PLANUNGS-UND INGENIEURLEISTUNGEN		
Genehmigungsplanung (M 1:100)	X	
Baugrundgutachten	X	
Öffentlich bestellter Vermesser, Grob-, Feinabsteckung, Nivellement	X	
Amtlicher Lageplan	X	
Wärmeschutznachweis nach gesetzl. Vorgaben	X	
Energieausweis	X	
Schallschutznachweis	X	
Nachweis des konstruktiven Brandschutzes	X	
Strom- und Wasserantrag	X	
Wohnflächenberechnung	X	
Berechnung des umbauten Raums	X	
Standortsicherheitsnachweis inkl. Bewehrungspläne und Abnahmen	X	
Ausführungsplanung (M 1:50)	X	
Vergabe der Bauleistungen	X	
Bauleitung durch erfahrene Architekten und Ingenieure	X	
BAUSTELLENEINRICHTUNG		
Baustelleneinrichtung	X	
Schnurgerüst	X	
Baustellentoilette	X	
Bauwasser- und Baustromanträge	X	
Kostenübernahme Bauwasser / Baustrom / Baustromzähler	X	
Entsorgung Bauschutt	X	
Koordination Versorgungsunternehmen	X	
Gerüst während der Bauphase	X	
ERDARBEITEN		
Auswertung Baugrundgutachten	X	
Mutterboden abschieben	X	
Herstellung der Baugrube	X	
Schotterplanum gemäß Baugrundgutachten für die Häuser	X	
Schotterplanum für Terrassen, Eingänge, Stellplätze und Einfahrt	X	
Entwässerungsleitungen	X	
Versorgungsleitungen	X	
Versorgungsgräben	X	
Umlaufende Regenentwässerung	X	
Arbeitsräume verfüllen	X	
Aushub laden und entsorgen	X	
Retentionszisternen nach Vorgaben	X	
Entwässerungsgenehmigung	X	
Übergabeschacht DN 1000, für SW	X	
Ringerder	X	

ROHBAU		
Bodenplatte aus WU-Beton gem. Statik	X	
Rohrdurchführungen mittels Rohrkragen	X	
Fundamente der inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich	X	
Massives Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem	X	
Stahlbetondecken	X	
Massives Innenmauerwerk für tragende Wände	X	
Schornstein für Anschluss Kamin		X
Umlaufender Ringbalken gemäß Statik	X	
Abdichtung Mauerwerkssockel (gegen nicht drückendes Wasser)	X	
DACHSTUHL		
Zimmermannsmäßiger Dachstuhl	X	
Sparren und Pfetten aus Nadelholz / Konstruktionsvollholz / Brettschichtholz	X	
Dachüberstände / Gesimskästen mit Drei-Schicht-Platten lackiert	X	
DACHEINDECKUNG		
Braas Topas Flächenziegel oder gleichwertig	X	
Sturmverklammerung gemäß Klammerplan	X	
Konter- und Traglattungen	X	
Holzfaserdämmplatten als Unterdeckplatten	X	
SAT-Durchgangspfanne		X
Lüftungziegel für Entwässerungsentlüftung	X	
Traufbleche	X	
Dachrinnen und Fallrohre nebst Zubehör in Zinkblech	X	
FENSTER		
Kunststofffenster Fabrikat Veka, Rehau, Pax oder gleichwertig, außen in Farbe nach Wahl des Architekten, innen in weiß	X	
Dreifachverglasung mit warmer Kante	X	
Verklebte Scheiben	X	
Mehrfach Pilzkopfverschlüsse	X	
Außenfensterbank Aluminium in Farbe nach Wahl des Architekten	X	
EPDM Abdichtung bei bodentiefen Fenstern im EG	X	
Innenfensterbänke aus Granit oder gleichwertig	X	
Sitzbank im Erker Haus 1 aus Eiche	X	
MDF-Holz Innenfensterbänke weiß lackiert		X
Elektrische Raffstore Warema, Roma oder gleichwertig	X	
Funkraftstore		X
Dachflächenfenster Velux oder Roto	X	
Verschattung für Dachflächenfenster mit einem motorbetriebenen Rollladen		X
HAUSTÜR		
Aluminium Haustür mit seitlicher Festverglasung in RC 2 mit elektrischem Türöffner, Sicherheitsschloss und drei Schlüsseln	X	

AUSSENPUTZ		
Wärmedämmverbundsystem geklebt und gedübelt	X	
Anputzleisten	X	
Eckschienen	X	
Mineralischer Scheibenputz als Oberputz 3mm	X	
Fassadenanstrich in Farbe nach Wahl des Architekten	X	
Sockel gefilzt, Sockelanstrich in Farbe nach Wahl des Architekten	X	
Vollflächige Gewebearmierung	X	
Sockelabdichtung	X	
INNENPUTZ		
Kellenschnitte	X	
Aufbrennsperre	X	
Gipsputz in Wohnräumen in Oberflächengüte Q2	X	
Kalkzementputz in Feuchträumen in Oberflächengüte Q2	X	
TROCKENBAU		
DACHSCHRÄGEN		
Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle	X	
Dampfsperre	X	
Unterkonstruktion	X	
Einlagige Gipskarton-Beplankung in Oberflächengüte Q2	X	
WÄNDE		
Metallständerwände in Erd- und Dachgeschoss mit beidseitiger zweilagiger Beplankung in Oberflächengüte Q2 tapezierfertig	X	
Metallständerwände im Dachspitz mit beidseitiger zweilagiger Beplankung in Oberflächengüte Q2		X
WC- UND WASCHTISCHVORWAND / SCHACHTVERKLEIDUNGEN		
Metallständerkonstruktionen in Erd- und Dachgeschoss mit zweilagiger Beplankung in Oberflächengüte Q2	X	
Metallständerkonstruktionen im Dachspitz mit zweilagiger Beplankung in Oberflächengüte Q2		X
ESTRICH		
Schwimmend verlegte Zement-Heizestriche mit Ausnahme des Hauswirtschaftsraums in Erd- und Dachgeschoss auf unterseitig eingebauter Systemplatte bzw. Trittschalldämmung, im Erdgeschoss mit zusätzlicher Wärmedämmung	X	
Schwimmend verlegter Zementestrich im Dachspitz auf Trittschalldämmung	X	
Schwimmend verlegter Zement-Heizestrich im Dachspitz auf Trittschalldämmung (nur bei optionalem Ausbau)		X
INNENTREPPE		
Stahlholmtreppen mit massiven Eichentrittstufen und Flachstahlgeländer, Stahl lackiert in Farbe nach Wahl des Architekten	X	
Alternativ Holzwangentreppe mit Eichentritt- und Setzstufen, Ganzstahlgeländer mit Punkthaltern seitlich an den Wangen befestigt, Holzwangen in Farbe nach Wahl des Architekten		X
Wandhandläufe in Eiche rund	X	
Wandhandläufe in Eiche eckig		X

FLIESENARBEITEN		
DIELE		
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit Fliesensockeln	X	
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 30 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen (Mosaik) Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 5 x 5 cm mit Fliesensockeln		X
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM		
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit Fliesensockeln	X	
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 30 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen (Mosaik) Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 5 x 5 cm mit Fliesensockeln		X
GÄSTE-WC		
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit Fliesensockeln	X	
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 30 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen (Mosaik) Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 5 x 5 cm mit Fliesensockeln		X
WC und Waschtischseite halbhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 30 x 60 cm	X	
WC und Waschtischseite halbhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 60 cm		X
WC und Waschtischseite halbhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 40 cm		X
BAD		
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit Fliesensockeln	X	
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 30 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen (Mosaik) Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 5 x 5 cm mit Fliesensockeln		X
Wannen, WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 30 x 60 cm	X	
Wannen, WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 60 cm		X
Wannen, WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 40 cm		X
Geflieste Wandnische in der Dusche	X	
Edelstahlabschlussschienen	X	

FLIESENARBEITEN		
DUSCH-BAD IN DACHSPITZ OPTIONAL		
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 30 x 60 cm mit Fliesensockeln		X
Bodenfliesen (Mosaik) Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hell-, mittel- oder dunkelgrau im Format 5 x 5 cm mit Fliesensockeln		X
WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 30 x 60 cm		X
WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 60 cm		X
WC und Waschtischseite halbhoch / Dusche raumhoch Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 20 x 40 cm		X
Geflieste Wandnische in der Dusche		X
Edelstahlabschlussschienen		X
BODENBELAGSARBEITEN		
Fertigparkett der Firma Meister, Joka, Havo, Bauwerk, oder gleichwertig in Eiche hell oder natur Landhausdiele in Erd- und Dachgeschoss	X	
Fertigparkett der Firma Meister, Joka, Havo, Bauwerk oder gleichwertig in Eiche hell oder natur Landhausdiele im Dachspitz		X
Fertigparkett der Firma Meister, Joka, Havo, Bauwerk oder gleichwertig in Eiche hell oder natur Fischgrätmuster in Erd- und Dachgeschoss		X
Fertigparkett der Firma Meister, Joka, Havo, Bauwerk oder gleichwertig in Eiche hell oder natur Fischgrätmuster im Dachspitz		X
INNENTÜREN		
DIELE		
Ganzglastür Klarglas in Blockrahmen	X	
Ganzglastür satiniertes Glas in Blockrahmen		X
ZIMMER IN ERD- UND DACHGESCHOSS		
Innentüren Fabrikat Jeld-Wen, Huga, Herholz, Lebo oder gleichwertig, weiß foliert, geschlossenes glattes Türblatt, Umfassungszargen weiß foliert mit runder Kante	X	
Innentüren Fabrikat Jeld-Wen, Huga, Herholz, Lebo oder gleichwertig, weiß lackiert, geschlossenes glattes Türblatt, Umfassungszargen weiß lackiert mit runder Kante		X
Edelstahl Drückergarnituren, Bundbartschlösser mit Flüsterfalle	X	
ZIMMER IM DACHSPITZ		
Innentüren Fabrikat Jeld-Wen, Huga, Herholz, Lebo oder gleichwertig, weiß foliert, geschlossenes glattes Türblatt, Umfassungszargen weiß foliert mit runder Kante		X
Innentüren Fabrikat Jeld-Wen, Huga, Herholz, Lebo oder gleichwertig, weiß lackiert, geschlossenes glattes Türblatt, Umfassungszargen weiß lackiert mit runder Kante		X
Edelstahl Drückergarnituren, Bundbartschlösser mit Flüsterfalle		X

MALERARBEITEN		
Deckenfugen schließen	X	
Decken spachteln in Oberflächengüte Q2	X	
Wände spachteln in Oberflächengüte Q3		X
Decken spachteln in Oberflächengüte Q3		X
Dachschrägen spachteln in Oberflächengüte Q3		X
Raufasertapeten mit weißem Dispersionsfarbanstrich in Erd- und Dachgeschoss	X	
Raufasertapeten mit weißem Dispersionsfarbanstrich im Dachspitz		X
Malervlies mit weißem Dispersionsfarbanstrich in Erd- und Dachgeschoss		X
Malervlies mit weißem Dispersionsfarbanstrich im Dachspitz		X
Malervlies mit Dispersionsfarbanstrich gemäß Farbkarte in Erd- und Dachgeschoss		X
Malervlies mit Dispersionsfarbanstrich gemäß Farbkarte im Dachspitz		X
ELEKTROINSTALLATION		
Hauptverteilerschrank inkl. Zählerplatz Sicherungen und Fehlerstromschalter, Reihenklemmen, Erweiterungsreserve	X	
Alle Leitungen unter Putz bzw. im Trockenbau verlegt (außer im Hauswirtschaftsraum)	X	
Raumthermostate der Firma Busch-Jäger Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in Alpinweiß in Erd- und Dachgeschoss	X	
Raumthermostate der Firma Busch-Jäger Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in Alpinweiß im Dachspitz		X
Alternativ Raumthermostate der Firma Gira Typ E55 in weiß im Erd- und Dachgeschoss		X
Alternativ Raumthermostate der Firma Gira Typ E55 in weiß im Dachspitz		X
Alternativ Raumthermostate der Firma Jung LS 990 in weiß in Erd- und Dachgeschoss		X
Alternativ Raumthermostate der Firma Jung LS 990 in weiß im Dachspitz		X
Ausstattung der Räume gemäß Ausstattungsliste	X	
Zusätzliche Ausstattung		X
Schalter und Steckdosen der Firma Busch-Jäger Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in Alpinweiß	X	
Alternativ Schalter und Steckdosen der Firma Gira Typ E55 in weiß		X
Alternativ Schalter und Steckdosen der Firma Jung LS 990 in weiß		X
Duplex Netzwerksteckdosen gemäß Ausstattungsliste	X	
Zusätzliche Duplex Netzwerksteckdosen		X
Sprechanlage SKS oder gleichwertig, Audio mit Türstation außen im Bereich der Haustür und Innenstation im Erdgeschoss	X	
Sprechanlage SKS oder gleichwertig, Audio und Video mit Türstation außen im Bereich der Haustür und Innenstation im Erdgeschoss		X
Zusätzliche Innenstation Audio im Dachgeschoss		X
Zusätzliche Innenstation Audio und Video im Dachgeschoss		X
Zusätzliche Innenstation Audio im Dachspitz		X
Zusätzliche Innenstation Audio und Video im Dachspitz		X
Sat Anlage Satellitenschüssel 85cm aus Aluminium anthrazit mit Multischalter MS 5/8 inklusive LNB Quattro digital Ultra-High-Definition		X

HEIZTECHNIK		
Luft-Wasser-Wärmepumpe Fabrikat Vaillant, Buderus, Viessmann, Weishaupt oder gleichwertig mit Warmwasserspeicher und Pumpengruppe	X	
Fußbodenheizung mit Ausnahme des Hauswirtschaftsraums in Erd- und Dachgeschoss	X	
Einzelraumsteuerung mit Ausnahme des Hauswirtschafts- und des Treppenraums für alle Räume in Erd- u. Dachgeschoss	X	
Wandheizkörper im Dachspitz	X	
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone im Bad im Dachgeschoss	X	
Fußbodenheizung im Dachspitz		X
Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone im Dusch-Bad im Dachspitz		X
Einzelraumsteuerungen für alle Räume im Dachspitz		X
Unterputz Heizungsverteiler in Erd- und Dachgeschoss	X	
Unterputz Heizungsverteiler im Dachspitz		X
SANITÄRINSTALLATION		
Hauseinführung mit Druckminderer und Manometer	X	
Absperrvorrichtung	X	
Schmutzfilter	X	
Versorgungsleitungen je nach Erfordernis Edelstahlrohr bzw. Mehr-Schicht-Kunststoffverbundrohr	X	
Rohrleitungsämmung	X	
Abflussleitungen aus Geberit silent PP oder gleichwertig Querschnitt nach Anforderung Entwässerungsplanung	X	
Geberit-Vorwand Montageelemente oder gleichwertig	X	
KÜCHE / HAUSWIRTSCHAFTSRAUM / GARTEN		
Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spülbecken und Spülmaschine in Küche	X	
zusätzlicher Kaltwasseranschluss für Kühlschrank		X
Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spülbecken und Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum	X	
Frostsicherer Kaltwasseranschluss mit abschließbarem Auslaufventil an Fassade gartenseitig	X	
Frostsicherer Kaltwasseranschluss mit abschließbarem Auslaufventil an Fassade straßenseitig	X	
GÄSTE-WC		
Geberit iCon spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß	X	
Geberit Acanto spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 30 für 2-Mengen-Spülung in weiß	X	
Betätigungsplatte Geberit Sigma 50 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Geberit iCon Light Handwaschbecken 53cm breit mit Ablagefläche unterbaufähig in weiß	X	
Geberit iCon Unterschrank für Handwaschbecken 53cm breit in weiß		X
Geberit Acanto Handwaschbecken 45 cm breit unterbaufähig in weiß		X
Geberit Acanto Unterschrank für Handwaschbecken 45cm breit in weiß		X
Geberit Lichtspiegel rund mit indirekter LED-Beleuchtung		X
Waschtischarmatur Grohe Essence in chrom	X	
Waschtischarmatur Grohe Essence in hard graphite		X

BAD		
Geberit iCon spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß	X	
Geberit Acanto spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Geberit One spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 30 für 2-Mengen-Spülung in weiß	X	
Betätigungsplatte Geberit Sigma 50 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 70 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Geberit iCon Doppelwaschtisch 120 cm breit unterbaufähig in weiß	X	
Geberit iCon Unterschrank für Waschtisch 120 cm breit mit zwei Schubladen in weiß		X
Geberit Acanto Doppelwaschtisch 120 cm breit unterbaufähig in weiß		X
Geberit Acanto Unterschrank für Waschtisch 120 cm breit mit zwei Schubladen in weiß		X
Geberit One Doppelwaschtisch 120 cm breit unterbaufähig in weiß		X
Geberit One Unterschrank für Waschtisch 120 cm mit zwei Schubladen in weiß		X
Geberit Option Spiegelschrank mit Beleuchtung und 3 Türen 120 cm breit, 70 cm hoch in weiß		X
2 Stück Waschtischarmaturen Grohe Essence in chrom	X	
2 Stück Waschtischarmaturen Grohe Essence in hard graphite		X
Geberit Tawa Rechteck-Badewanne 170 x 75 cm in weiß	X	
Geberit Soana Rechteck-Badewanne 180 x 80 cm in weiß		X
Einhandwannenbatterie Wandmontage mit Stab-Brause Grohe Essence in Chrom	X	
Einhandwannenbatterie Wandmontage mit Stab-Brause Grohe Essence in hard graphite		X
Geflieste Dusche inkl. Geberit Rinne CleanLine 20 in Edelstahl gebürstet	X	
Geflieste Dusche inkl. Geberit Rinne CleanLine 80 in Edelstahl gebürstet		X
Grohe Euphoria Duschesystem 310 mit Kopf- und Handbrause in chrom	X	
Grohe Euphoria Duschesystem 310 mit Kopf- und Handbrause in hard Graphite		X
DUSCH-BAD IN DACHSPITZ		
Geberit iCon spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Geberit Acanto spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Geberit One spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 30 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 50 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Betätigungsplatte Geberit Sigma 70 für 2-Mengen-Spülung in weiß		X
Geberit iCon light Waschtisch 60 cm breit unterbaufähig in weiß		X
Geberit iCon Unterschrank für Waschtisch 60cm breit mit zwei Schubladen in weiß		X
Geberit Acanto Waschtisch 60 cm breit unterbaufähig in weiß		X

	Basisausstattung	Optional gegen Aufpreis
Geberit Acanto Unterschrank für Waschtisch 60cm breit mit einer Schublade in weiß		X
Geberit One Waschtisch 60 cm breit unterbaufähig in weiß		X
Geberit One Unterschrank für Waschtisch 60 cm mit zwei Schubladen in weiß		X
Waschtischarmatur Grohe Essence in chrom		X
Waschtischarmatur Grohe Essence in hard graphite		X
Geflieste Dusche inkl. Geberit Rinne CleanLine 20 in Edelstahl gebürstet		X
Geflieste Dusche inkl. Geberit Rinne CleanLine 80 in Edelstahl gebürstet		X
Grohe Euphoria Duschesystem 310 mit Kopf- und Handbrause in chrom		X
Grohe Euphoria Duschesystem 310 mit Kopf- und Handbrause in hard graphite		X

AUSSENANLAGEN		
Befestigte Flächen herstellen, mit kleinformatigem Rechteckpflaster nach Planung des Architekten	X	
Kiesstreifen am Gebäudesockel, wenn hier kein Pflaster oder Terrassenbelag angrenzt	X	
Bodenbelag der Terrasse aus Betonwerksteinplatten Farbe nach Vorgabe des Architekten auf Splittbett.	X	
Grünflächen erhalten Rasensaat, für die Anwuchspflege ist der Käufer verantwortlich	X	
Anpflanzen von Heckenpflanzen aus Jungpflanzen Höhe ca. 100 cm z.B. Haselnuss (Corylus avellana) oder andere Pflanzen gem. Pflanzliste des Bebauungsplans zwischen den Gartenabschnitten von Haus 1-5 zur natürlichen Trennung der Gärten, für die Anwuchspflege ist der Käufer verantwortlich.	X	
Bodenbelag der Dachterrasse aus Betonwerksteinplatten Farbe nach Vorgabe des Architekten auf Stelzlagern oder im Splittbett	X	
Geländer der Dachterrassen als Ganzglasgeländer mit Edelstahl Handlauf	X	
Vordach nach Planung des Architekten	X	
Mülltonnenboxen aus Aluminium nach Planung des Architekten	X	
Briefkasten nach Planung des Architekten, Renz, Lippert oder gleichwertig	X	

ALLGEMEINE LEISTUNGEN BASISAUSSTATTUNG

00 VORBEMERKUNGEN

Die in Prospekt, Baugesuch und Plänen eingetragene Möblierung und Küchenausstattung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil der Bauleistung. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung des Gebäudes zu wahren, bleiben Farbgebung und Materialauswahl für Allgemeineigentum und Fassade der ORS Immobilien GmbH vorbehalten.

01 DIE GEBÄUDE ENTSPRECHEN DEM AKTUELLEN GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Wir bauen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des aktuell gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz). Die Grundlage bildet der Wärmeschutznachweis mit den notwendigen Vorgaben der Dämmwerte der einzelnen Außenbauteile.

02 BAUGRUNDGUTACHTEN

Im Vorfeld der Bauarbeiten wird eine Baugrunduntersuchung durch ein Umwelt- und Geotechniklabor durchgeführt. Die Informationen aus dieser Untersuchung werden in einem Bodengutachten dokumentiert. Aus dem Bodengutachten gehen Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse und Gründungsempfehlungen hervor. Das Bodengutachten wird von der ORS Immobilien GmbH ausgewertet und dient als Grundlage für die statischen Berechnungen. Je nach Planung und Grundstückparameter ist eine chemische Bodenanalyse erforderlich, welche im Bedarfsfall im Leistungsumfang der ORS Immobilien GmbH enthalten ist.

03 ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Die Planung der Gebäude erfolgt individuell nach grundstücksbezogenen Parametern. Hierzu wird ein Architekturbüro und Fachplaner mit den nachfolgenden technischen Vorleistungen und der Beratung beauftragt:

- Erstellung eines Grundstücksnivellement (Geländeaufnahme)
- Grob- und Feinabsteckung durch öffentlich bestellten Vermesser
- Bodengutachten (ggf. mit chemischer Analyse)
- Beschaffung Lageplan, Katasterauszüge und Kanalplan
- Beantragung der notwendigen Energieträger (Wasser und Strom)
- Ausarbeitung der Genehmigungsplanung im Maßstab 1:100
- Ausarbeitung der Entwässerungsplanung
- Wohnflächenberechnung nach DIN 277
- Berechnung des umbauten Raumes
- Statische Berechnung des Hauses
- Wärmeschutznachweis nach gesetzlichen Vorgaben
- Energieausweises nach gesetzlichen Vorgaben
- Schallschutznachweis nach gesetzlichen Vorgaben
- Nachweis des konstruktiven Brandschutzes
- Ausarbeitung der Ausführungsplanung im Maßstab 1:50
- Vergabe aller Gewerke
- Bauleitung

Die Kosten für Leistungen von Ämtern, Behörden und öffentlich bestellten Vermessungs- oder Prüffachleuten, die für die Ausführungen der in dieser Baubeschreibung beschriebenen Leistungen erforderlich sind, sind im Kaufpreis enthalten.

URHEBERRECHT:

Alle Zeichnungen und Pläne sind geistiges Eigentum der ORS Immobilien GmbH. Sie dürfen nur mit Einverständnis von der ORS Immobilien GmbH veröffentlicht, kopiert oder benutzt werden.

04 BAULEITUNG

Die Bauleitung erfolgt durch ein Architekturbüro im Auftrag der ORS Immobilien GmbH. Wir überwachen die Qualität der verwendeten und zugesicherten Leistungen und sorgen für eine termingerechte Abwicklung. Es können auf Wunsch Baustellentermine vereinbart werden (z.B. im Zuge der Leistungsabrechnung nach MaBV-Raten).

05 BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung umfasst die Bereitstellung aller erforderlichen Maschinen, Gerüste, Fahrzeuge usw., welche zur Ausführung der in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen notwendig sind. Die Bauschuttentsorgung, die beauftragten Leistungen und das Baustellen-WC sind Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Baustellenabsicherung, falls erforderlich, ist ebenfalls Bestandteil. Die für die Erstellung des Bauvorhabens notwendigen Baustellenflächen, Baustraße, Arbeits- und Lagerflächen, Demontagen von Freileitungen, Zäunen etc. sowie Verhandlungen zur Straßenbenutzung und evtl. Absperrungen sowie hieraus resultierende Gebühren und Kosten sind Sache der ORS Immobilien GmbH.

Kosten für Baustrom und Bauwasser werden bis zur Übergabe des Wohneigentums an den Käufer von der ORS Immobilien GmbH getragen.

06 ERDARBEITEN

Die Erd- und Entwässerungsarbeiten werden gemäß Empfehlung des Baugrundgutachtens ausgeführt. Als Mindestanforderung gilt eine kapillare, frostsichere Lage aus Schotter oder, je nach Anforderungen an den Wasserschutz, Recycling-Material, sonst genau nach Bodengutachten und Statik unterhalb der Bodenplatte oder Streifenfundamenten.

07 VER- UND ENTSORGUNG / GEBÄUDEENTWÄSSERUNG

Die Liegenschaft wird mit Zuleitungen für Frischwasser, Strom und Telekommunikation sowie einem Abwasseranschluss versorgt.

Die Trinkwasser Versorgung erfolgt über einen zentralen Übergabepunkt nach Vorgabe der Versorger in der Außenanlage. Hierfür wird ein Anschlussschacht erstellt, der in Abstimmung mit dem Versorger mit einer gemeinschaftlichen Wasseruhr bestückt wird. Von hier erfolgt die weitere Verteilung in die jeweiligen Häuser. Der jeweilige Verbrauch wird hier erfasst. Die Strom- und Telekommunikationsanschlüsse werden in jedes Haus einzeln eingeführt. Jedes Haus erhält einen eigenen Stromzähler vom Versorger. Der Abwasseranschluss erfolgt über einen gemeinschaftlichen Übergabeschacht für alle fünf Häuser. Die hierfür erforderlichen Schmutzwasserleitungen werden nach dem Entwässerungsplan aus PVC-Rohren, einschließlich aller Formstücke, teils unter der Bodenplatte verlegt.

Die Regenentwässerung wird zusammen mit den Fallrohren der Dachentwässerung angeschlossen und über eine gemeinsame Retentionszisterne für Haus 1 bis 3 und eine gemeinsame Retentionszisterne für Haus 4 und 5 in den Schwemmbach eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt somit in einem Trennsystem. Die Stromversorgung für die notwendig Pumpe in der Retentionszisterne für Haus 1 bis 3 wird von Haus 3 über einen Unterzähler zur Verfügung gestellt. Die Stromversorgung für die notwendig Pumpe in der Retentionszisterne für Haus 4 und 5 wird von Haus 5 über einen Unterzähler zur Verfügung gestellt.

Weiterhin werden Mehrspartenhauseinführungen für die Versorgungsleitungen unterhalb der Bodenplatte / Streifenfundamente vom Technikraum bis ca. 100 cm vor die Hauskante verlegt (Wasser, Strom, Telefon). Eventuell zusätzliche Leerrohre werden mit Dichtmanschetten versehen, um den optimalen Feuchtigkeitsschutz zu gewährleisten. Gegebenenfalls notwendige Zusatzleistungen wie z.B. Rückstausicherungen, oder Hebeanlagen bei nicht ausreichendem Gefälle in Bezug auf die Kanaltiefe sind falls notwendig Gegenstand der Leistungen der ORS Immobilien GmbH und gelten als vereinbart. Die Informationen zu den Hausanschlüssen und erforderlichen Arbeiten sowie deren Kosten entnimmt die ORS Immobilien GmbH den Anschlussbedingungen des jeweiligen Versorgers (z.B. Stadtwerke, Abwasserzweckverband, Stromversorger). Eventuelle Anpassungen auf Grund von Vorgaben der Versorger sind zulässig.

08 GRÜNDUNG / BODENPLATTE

Für die Gründung des Gebäudes wird die zulässige Bodenpressung gemäß Baugrundgutachten angesetzt. Die Bodenplatte hat eine Dicke gemäß der statischen Berechnung, und wird aus WU-Beton der Qualität C25/30 hergestellt. Eine umlaufende, sowie oberhalb der Bodenplatte verlegte, Wärmedämmung verhindert übermäßige Wärmeverluste der Bodenplatte. An den Plattendurchdringungen werden Dichtmanschetten eingebaut, die für die Dichtigkeit sorgen. Abweichungen gemäß Statik und Bodengutachten sind zulässig.

09 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ

Um Feuchtigkeitsschäden an dem Gebäude zu vermeiden, wird die Bodenplatte des Hauses nach den statischen Vorgaben in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Bodenplatte erhält zusätzlich eine Abdichtung mittels Bitumenschweißbahn, die zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit dient. Die Abdichtung und der Anstrich des Sockelputzes gem. DIN 18195-4 ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Die Abdichtung ist im Zuge der Herstellung der Außenanlage 5 cm über die spätere Geländeoberkante zu führen. Im Zuge der Erstellung der Außenanlagen wird auf die Einhaltung der DIN 18533 geachtet.

10 AUSSENWÄNDE

Die Außenwandkonstruktion ist für die Wohnqualität und insbesondere für den Wärme- sowie Schallschutz entscheidend. Die Häuser werden in massiver Bauweise hergestellt. Die Außenwände werden in 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk und 16 cm Wärmedämmverbundsystem hergestellt und stellen somit eine optimale Konstruktion im Hinblick auf die Tragfähigkeit sowie den Schall-, Brand- und Wärmeschutz dar. Die Anforderungen an die Statik und gesetzliche Vorgaben werden selbstverständlich erfüllt.

11 INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände bestehen ebenfalls aus massivem Kalksandsteinmauerwerk. Die Wandstärken ergeben sich aus der Statik sowie den konstruktiven Anforderungen. Die nichttragenden Innenwände erfolgen in Trockenbauweise und werden in der Stärke gemäß Werkplanung hergestellt. Die Vorwandinstallationen und Verkofferungen der Fallrohre und Sanitärobjekte werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt.

12 GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß statischen Anforderungen als Systemdecke mit einer Ortbetonschicht hergestellt.

13 DACHKONSTRUKTION

Es wird eine zimmermannsmäßige Dachkonstruktion aus technisch getrockneten Nadelholz bzw. Konstruktionsvollholz oder Brettschichtholz als Pfettendach gemäß den statischen Erfordernissen errichtet. Die Dachüberstände werden, wie in der Planung festgelegt, ausgeführt und unterliegen jeweils den Konstruktionsfestsetzungen des Architekten. Die Dachüberstände werden mit Dreischicht-Platten hergestellt. Der Dachüberstand ist bereits fertig endbehandelt. Dies gilt auch für die Verkleidungen des Dachüberstandes.

14 DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung besteht aus Braas Topas Flächenziegeln oder gleichwertig. Auf den Sparren wird eine ca. 50 mm starke Holzfaserdämmplatte (z.B. Steico oder gleichwertig) aufgebracht. Diese dient auch als Unterspannbahn. Weiterhin verbessert diese die Schallschutzeigenschaften und dient dem sommerlichen Hitzeschutz im Gegensatz zu herkömmlichen Unterspannbahnen.

15 SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie halbrunde Dachrinnen, Dachkehlen, Fallrohre etc. werden in Zink ausgeführt. Die Regenfallrohre werden ebenfalls aus Zinkrohren hergestellt und gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundlagen aus dem Entwässerungsgesuch dimensioniert und an das Entwässerungssystem angeschlossen.

16 FENSTER / FENSTERTÜREN / DACHFLÄCHENFENSTER

Die Fensterelemente, Fabrikat Veka, Rehau, Pax oder gleichwertig, mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit einem UG-Wert vom 0,6 bis 0,7 W/(m²K) und warmer Kante werden, gemäß den Vorschriften der DIN, luftdicht (RAL-Montage) eingebaut. Die Fenster werden außen in Farbe nach Wahl des Architekten und innen in weiß, mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt. Zweiflügelige Fenster erhalten ein Stulp.

Bodentiefe Elemente im Dachgeschoss erhalten einen Dreh-Kipp-Flügel und als Absturzsicherung ein vorstehendes Glaselement aus Verbundsicherheitsglas. Die Fenster sind standardmäßig einbruchhemmend in Anlehnung an RC 2, mit mehrfach Pilzkopfverriegelungen ausgestattet.

Die Zugänge auf die Terrassen werden als Hebe-Schiebetüren ausgeführt. Die Zugänge auf die Dachterrassen werden als Parallel-Schiebe-Kipp-Tür ausgeführt.

Als Dachflächenfenster werden Elemente der Firma Velux oder Roto eingebaut.

17 HAUSTÜR

Da der Eingangsbereich eines Hauses die Visitenkarte ist, verbauen wir eine hochwertige einbruchhemmende (RC2) Haustür aus Aluminium. Die Haustür wird in Farbe nach Wahl des Architekten geliefert und in RAL-Montage eingebaut. Das Türelement wird als geschlossenes Türblatt mit einer außen angeordneten Griffstange aus Edelstahl und einer seitlichen Festverglasung ausgeführt. Auf der Innenseite erhält die Haustür eine Drückerarmatur aus Edelstahl. Ein elektrischer Türöffner zur Öffnung über die Sprechanlage der Firma SKS oder gleichwertig wird im Türrahmen integriert. Zur Haustür werden drei Haustürschlüssel übergeben.

18 SONNENSCHUTZ / VERDUNKELUNG

Alle rechteckigen Wohnraumfenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Raffstoreanlagen des Herstellers ROMA mit der innovativen CDL-Lamelle oder gleichwertig. Diese bieten viele Möglichkeiten, Innenräume zu beschatten, zusätzlich einen guten Sichtschutz gegen Blicke von außen und erschweren, ganz geschlossen, auch den nicht erwünschten Zugriff auf dahinterliegende Fenster und Hebe-Schiebetüren. Ausgenommen hiervon sind die Dachflächenfenster. Die Raffstorekästen werden wandbündig eingebaut und eingeputzt. Die Anforderungen der energetischen Vorgaben werden erfüllt.

19 FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke bestehen aus Granit Impala geschliffen oder gleichwertig gemäß Bemusterung. Die Sitz-Fensterbank des Erkers des Hauses 1 wird in Eiche ausgeführt. Die Außenfensterbänke bestehen aus einbrennlackiertem Aluminium in Farbe nach Wahl des Architekten. Bei allen bodentiefen Elementen im Erdgeschoss wird für den fachgerechten bauseitigen Anschluss eine EPDM-Abdichtung ausgeführt.

20 AUSSENPUTZ

Die Fassaden erhalten einen vollarmierten Außenputz in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Der Außenputz erhält einen 3 mm Scheibenputz als Oberputz. Es wird ein hochwertiger Anstrich in Farbe nach Wahl des Architekten aufgebracht. Der Putzsockel wird gefilzt und ebenfalls in Farbe nach Wahl des Architekten gestrichen.

21 INNENPUTZ

Die Innenwände werden einlagig in der Oberflächengüte Q2 verputzt. Hier wird unterscheiden zwischen Gipsputz, der in den Wohnräumen verwendet wird und Kalkzementputz, der in den Bädern und im Duschbereich eingesetzt wird. Innenputz kann aus technisch bedingten Gründen nicht haarrissfrei hergestellt werden. Technisch bedingte Haarrisse stellen kein Mangel dar.

22 TROCKENBAU

Zwischen den Dachsparren und Kehlbalken zum Wohnraum hin wird eine hochwertige Wärmedämmung eingebaut. Die Dämmstärke richtet sich nach den Berechnungen zur Erfüllung des Wärmeschutznachweises und den gesetzlichen Vorgaben. Darunter werden eine Dampfsperre,

und die Gipskartonverkleidung auf einer Unterkonstruktion angebracht. Die Dampfsperre wird luftdicht verklebt und erfüllt die hohen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung und die gesetzlichen Vorgaben.

Die Stoßfugen der Trockenbau-Dachschrägen werden in der Oberflächengüte Q2 gespachtelt. Der Dachraum (Studio) ist nicht ausgebaut und ohne Wand- und Bodenbeläge.

Die Trockenbauwände Fabrikat Knauf oder gleichwertig, Vorwandinstallationswände und Verkofferungen und Schachtwände werden in der Oberflächengüte Q2 gespachtelt.

23 ESTRICHARBEITEN

Der Fußboden besteht aus einem schwimmend verlegten Zement-Heizestrich auf unterseitig eingebauter Systemplatte bzw. Trittschalldämmung, im Erdgeschoss mit zusätzlicher Wärmedämmung, im Dachspitz und im Hauswirtschaftsraum Zementestrich ohne Fußbodenheizung. Die Estrichfelder werden gemäß den einschlägigen Normen an den notwendigen Stellen mit Trennfugen versehen, die auch in den Oberbelag zu übernehmen sind.

24 INNENTREPPE

Die Geschosstreppen werden als Stahlholmtreppe mit massiven Eichentrittstufen und Flachstahlgeländer ausgeführt, Stahl lackiert, RAL-Farbe nach Wahl des Architekten. Ein Wandhandlauf in Eiche-Rundstab wird an der Wand mit Stahlhaltern befestigt.

25 FLIESENARBEITEN

BODENFLIESEN IN DIELE, HAUSWIRTSCHAFTSRAUM, GÄSTE-WC UND BAD

Es werden Fliesen Fabrikat Villeroy & Boch, Format und Farbe nach Auswahl der Bemusterung orthogonal verlegt, im Bereich der Übergänge zum Parkett werden Edelstahl-Winkelschienen eingebaut. An angrenzenden Wandbereichen, die nicht mit Wandfliesen gefliest werden, wird ein zu den Bodenfliesen passender Fliesensockel Höhe ca. 7 cm eingebaut.

Bodenfliesen Feinsteinzeug Villeroy & Boch Unit Four creme, greige, dunkelbraun, hellgrau, mittelgrau oder dunkelgrau im Format 60 x 60 cm mit passenden Fliesensockeln.

WANDFLIESEN IN GÄSTE-WC UND BAD

Es werden Fliesen nach Auswahl der Bemusterung orthogonal verlegt, im Bereich der Übergänge zum Putz werden Edelstahl-Winkelschienen eingebaut. Wandfliesen im Duschbereich werden raumhoch verlegt. Im Bereich der Rückwände der Toiletten, Badewanne und Waschtischanlagen werden Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verlegt. Alle übrigen Wandflächen werden im Zuge der Malerarbeiten endbehandelt. Die Dachschrägen werden nicht gefliest.

Wandfliesen Steingut Villeroy & Boch Unit Four Wall creme oder hellgrau im Format 30 x 60 cm

26 BODENBELAGSARBEITEN

Als Bodenbelag wird ein Fertigparkett Fabrikat Meister, Joka, Havo, Bauwerk oder gleichwertig mit einer Belagstärke von bis zu 15 mm in Eiche hell, natur oder dunkel als Landhausdiele verlegt.

27 INNENTÜREN

Die Innentüren der Firma Jeld-Wen, Huga, Herholz, Lebo oder gleichwertig, Oberfläche foliert weiß werden mit Futter und Bekleidung eingebaut, Kantenausführung als Rundkante an Zarge. Die Türzargen haben die gleiche Oberfläche wie die Türblätter. Des Weiteren sind enthalten: Türschloss mit Flüsterfalle und Edelstahlgriffgarnitur, Rund-Rosetten und Bundbartschloss.

Die Türblätter sind in glatter geschlossener Ausführung ohne Glasausschnitt. Die Tür zwischen Wohnraum zur Diele wird als Ganzglastür mit Oberlicht, je nach Einbausituation der Planung mit festem Seitenfeld im Blockrahmen ausgeführt. Die Türgrößen richten sich nach der Einbausituation und Vorgaben der Ausführungsplanung. Die Standardgröße der Zimmertüren liegt bei 885 x 2135mm Rohbauöffnungsmaß.

28 WÄNDE UND DECKEN - MALERARBEITEN

Innenputz- und Trockenbauarbeiten werden in Oberflächengüte Q2 hergestellt und mit Raufasertapeten tapeziert. Die Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen.

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 Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

29 DEHNUNGSFUGEN

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Für diese Fugen kann keine Gewährleistung übernommen werden, sie sind vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und gegebenenfalls zu erneuern.

Plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch bedingt. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

30 ELEKTRISCHE ANLAGE

Die Installationsleistungen der Elektroinstallation beginnen ab Hausanschluss im Haus ab dem Übergabepunkt des Versorgers. Es wird eine VDE-konforme Verteilung mit Zählerplatz Hauptsicherungen, Stromkreissicherungen und Fehlerstromschutzschaltern aufgebaut und ein hochwertiges Schalterprogramm, Fabrikat Busch-Jäger Duro 2000, Reflex S und Reflex S/Linear in weiß installiert. Die Raumthermostate werden ebenfalls in der Serie des Schalterprogramms ausgeführt. Decken- und Wandbrennstellen werden als Kabelauslässe mit Klemmen zur Verfügung gestellt.

Haus 3 und Haus 5 verfügen über Unterzähler für die Retensionszisternen.

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften werden batteriebetriebene Rauchmelder in der Diele, im Treppenraum und allen Schlafräumen montiert.

Die Installation besteht aus nachfolgenden Leistungen, jeweils inkl. aller notwendigen Leitungen, wenn im Grundriss der Raum vorhanden ist.

ERDGESCHOSS

EINGANGSBEREICH:

- 1 Wandbrennstelle als Wandauslass mit Ein- und Ausschalter (innen in der Diele)
- 1 Klingel- und Sprechanlage

HWR / TECHNIK:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- Heizungsanschluss
- Netzwerk- und Medienanschlüsse
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

DIELE:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- Sprechanlage / Türöffner
- 1 Raumthermostat

GÄSTE-WC:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschalter
- 1 Wandbrennstelle als Wandauslass mit Ein- und Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

WOHNEN / ESSEN:

- 2 Deckenbrennstellen als Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 10 Steckdosen
- 2 TV Anschlüsse / Netzwerksteckdosen mit Doppelbelegung Cat 6
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

KÜCHE:

- 2 Deckenbrennstellen als Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 6 Steckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss E-Herd 360V / 16 A
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement (wenn in Grundriss vorhanden)

TREPPE:

- 2 Wandbrennstellen als Wandauslässe mit 2 Wechselschaltungen

TERRASSE:

- 1 Wandbrennstelle als Wandauslass mit Ein- und Ausschalter und Kontrollleuchte
- 2 Steckdosen mit Ein- und Ausschalter und Kontrollleuchte

DACHGESCHOSS

SCHLAFEN:

- 2 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Serienschaltung
- 8 Steckdosen
- 1 TV Anschluss / Netzwerksteckdose mit Doppelbelegung Cat 6
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

BAD:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschalter
- 1 Wandbrennstelle als Wandauslass mit Ein- und Ausschalter
- 4 Steckdosen und 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

FLUR:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Kreuzschaltung
- 1 Steckdose

KIND 1:

- 2 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Serienschaltung
- 8 Steckdosen
- 1 TV Anschluss / Netzwerksteckdose mit Doppelbelegung Cat 6
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

KIND 2:

- 2 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschalter
- 8 Steckdosen
- 1 TV Anschluss / Netzwerksteckdose mit Doppelbelegung Cat 6
- 1 Raumthermostat
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

ANKLEIDE: (wenn geplant):

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat

SPITZBODEN

STUDIO:

- 1 Deckenbrennstelle als Deckenauslass mit Ein- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Auf- und Abschalter für Raffstore je Fensterelement

31 HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Vaillant, Buderus, Viessmann, Weishaupt oder gleichwertig als Splittgerät, bestehend aus einem Außen- und Innengerät mit Warmwasserspeicher. Die Heizungsanlage wird außentemperaturabhängig gesteuert und erhält einen Raumtemperaturregler.

32 FUSSBODENHEIZUNG / HEIZKÖRPER

Zur Wärmeabgabe wird eine Fußbodenflächenheizung eingebaut. Erd- und Dachgeschoss erhalten je einen Heizkreisverteiler, der unter Putz eingebaut wird. Die Fußbodenheizung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben über eine Einzelraumsteuerung regelbar. Sämtliche Anschlussrohrleitungen sind aus mehrschichtigem Verbundrohr mit Dämmung.

Durch die große Heizfläche, nämlich den gesamten Fußboden, kommt diese Heizungsart mit einer niedrigen Oberflächentemperatur aus. Damit ist sie die ideale Ergänzung zur Wärmepumpe. Die gleichbleibende, milde Wärmeabstrahlung sorgt für eine ausgeglichene Temperaturverteilung.

In allen beheizten Räumen im Erd- und Dachgeschoss mit Ausnahme des Treppenraums werden im Rahmen der Elektroinstallation Raumthermostate passend zum Schalterprogramm zur individuellen Steuerung der Fußbodenheizung verbaut.

Im Dachspitz werden im Basisausbau Wandheizkörper im Bereich der Drepel vorgesehen.

33 SANITÄR

Die Leistungen im Gebäude beginnen ab dem Leitungseintritt. Zur Ausstattung im Gäste-WC und Bad stehen die Objekte gemäß der Baubeschreibung zur Verfügung. Sollten in den Zeichnungen bzw. Plänen abweichende Größen oder geometrische Formen abgebildet sein, werden diese nur geschuldet, wenn sie ausdrücklich als Sonderwunsch vereinbart werden. Für die Vorwandinstallation werden Tragständer der Firma Geberit oder gleichwertig verwendet und in Trockenbauweise geschlossen.

KÜCHE:

Die Küche erhält einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser inklusive eines Abflusses für ein Spülbecken. Küchenmöbel, Küchengeräte und Spüle oder Becken sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Der Kaltwasseranschluss für die Spülmaschine ist im Leistungsumfang enthalten.

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM:

Der Hauswirtschaftsraum erhält ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Abfluss für den Anschluss einer optionalen Spüle oder eines Ausgussbeckens. Möbel, Geräte und Spüle oder Becken als solche sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Der Kaltwasseranschluss erhält zusätzlich einen Waschmaschinenanschluss.

WASSERANSCHLUSS AUSSEN:

Im Außenbereich werden je Haus zwei (Eingang- / Gartenfront) frostsichere abschließbare Außenwasserhähne mit Kaltwasser und automatischen Auslauf angebracht.

GÄSTE-WC:

Geberit iCon spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß
Betätigungsplatte Sigma 30 für 2-Mengen-Spülung in weiß
Geberit iCon Light Handwaschbecken 53cm breit mit Ablagefläche unterbaufähig weiß
Waschtischarmatur Grohe Essence in Chrom

BAD:

Geberit iCon spülrandlose Wand-Tiefspül-Toilette mit WC-Sitz und Deckel in weiß
Betätigungsplatte Geberit Sigma 20 für 2-Mengen-Spülung in weiß
Geberit iCon Doppelwaschtisch 120 cm breit unterbaufähig weiß
2 Stück Waschtischarmaturen Grohe Essence in Chrom
Geberit Tawa Rechteck- Badewanne 170 x 75 cm weiß
Einhandwannenbatterie Wandmontage mit Stab-Brause Grohe Essence in Chrom
Geflieste Dusche inkl. Geberit Rinne CleanLine 20 in Edelstahl gebürstet
Grohe Euphoria Duschsystem 310 mit Kopf- und Handbrause in Chrom

BEMUSTERUNG SANITÄROBJEKTE:

In der Bau- und Leistungsbeschreibung der ORS Immobilien GmbH ist eine sehr hochwertige Badausstattung enthalten. Alternativ stehen gegen Aufpreis weitere Objekte und Armaturen zur Verfügung.

34 AUSSENANLAGE

Sämtliche befestigte Flächen werden mit kleinformatigem Rechteckpflaster nach Planung des Architekten hergestellt. Am Gebäudesockel, wenn hier kein Pflaster oder Terrassenbelag angrenzt, wird ein Kiesstreifen eingebaut. Die Bodenbeläge der Terrassen werden aus Betonwerksteinplatten, Farbe nach Vorgabe des Architekten, auf Splittbett ausgeführt. Abtreppungen im Bereich der Terrassen und Hauseingänge werden mit Blockstufen hergestellt. Grünflächen erhalten Rasensaat. Heckenpflanzen aus Jungpflanzen Höhe ca. 100 cm z.B. Haselnuss (*Corylus avellana*) oder andere Pflanzen gem. Pflanzliste des Bebauungsplans werden zwischen den Gartenabschnitten von Haus 1-5 zur natürlichen Trennung der Gärten gepflanzt. Für die Anwuchspflege von Rasen und Heckenpflanzen ist der Käufer verantwortlich.

Die Dachterrassen erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerksteinplatten, Farbe nach Vorgabe des Architekten, auf Stelzlagern oder im Splittbett verlegt. Als Absturzsicherung wird ein Ganzglasgeländer mit Edelstahl Handlauf montiert.

Das Vordach, Mülltonnenboxen und Briefkästen werden nach Planung des Architekten ausgeführt, um vor allem im äußeren Erscheinungsbild ein harmonisches und qualitätsvolles Gesamtkonzept sicher zu stellen.

35 ALTERNATIVE, OPTIONALE UND ZUÄTZLICHE LEISTUNGEN

Änderungen in Bezug auf Auswahl, Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, bei Wand- und Fußbodenbelägen und Innentüren sowie optionale und/oder zusätzliche Ausstattung der elektrischen Anlagen sind als Sonderwünsche des Käufers möglich, soweit diese technisch realisierbar sind, den Genehmigungen und Auflagen der Behörden nicht widersprechen und in Hinblick auf Kosten und terminliche Machbarkeit abgestimmt werden können.

36 EIGENLEISTUNG

Der angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang wird komplett erworben. Erst nach Abnahme und Übergabe des Vertragsgegenstandes können weitere Ausbauleistungen vom Käufer selbst erbracht werden. Die Eigenleistung obliegt nicht mehr der Bauleitung, Verkehrssicherheit und Gewährleistung der ORS Immobilien GmbH.

37 ÜBERGABE

Unsere Baustellen werden aufgeräumt und sauber hinterlassen. Verpackungsmaterial und der bei Bauarbeiten anfallende Schutt sowie Baustoffreste werden fachgerecht für die von uns beauftragten Leistungen entsorgt. Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

ZUSATZBAUBESCHREIBUNG CARPORT

wenn in der Planung enthalten oder zusätzlich beauftragt

01 GRÜNDUNG

Die Gründung erfolgt frostfrei mittels Einzel- und / oder Streifenfundamenten je nach Statik.

02 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt frostfrei mittels PVC-Rohren.

03 WÄNDE & STÜTZEN

Die Carportdecke wird als Metallsystemcarport ausgeführt. Seiten- und Rückwände, falls geplant, werden mit den Systembauteilen des Herstellers und einer sichtbarer Holzschalung versehen. Das Tragwerk besteht aus einer pulverbeschichteten Metallkonstruktion aus Stützen und Riegeln zur Abtragung des Dachtragwerks. Die Farbgebung erfolgt nach Festlegung durch den Architekten in dunkelgrau.

04 GESCHOSSHÖHE

Die lichte Raumhöhe des Carports, gemessen von Oberkante Oberflächenbelag bzw. Pflaster bis Unterkante Deckenkonstruktion, beträgt ca. 2,20 m.

05 DECKE

Die Carportdecke wird als Metallsystemcarport ausgeführt. In Abhängigkeit des Herstellers handelt es sich bei der Decke um eine Trapezblechdecke, unterseitig in Lichtgrau.

06 FLACHDACH / BEGRÜNUNG

Es erfolgt eine systemgebundene Flachdachausführung mit umlaufender Metallblende in gleicher Farbgebung der Tragkonstruktion. Die Dachfläche erhält eine extensive Dachbegrünung mit entsprechendem Unterbau. Für die Begrünung wird eine Substratschicht von ca. 10 cm aufgebracht.

Auf Wunsch kann gegen Aufpreis ein Elektropaket installiert werden:

07 ELEKTROPAKET

- 1 Brennstelle mit Ein- und Ausschaltung Aufputz
- 2 Steckdosen Aufputz
- 1 Zuleitung Drehstromanschluss 11 KW für einen Elektroautoanschluss (Wallbox) Aufputz.
Die Wallbox selbst ist nicht Bestandteil des Elektropaketes.

WICHTIGE INFORMATIONEN

ZU DEN ARCHITEKTENHÄUSERN DER ORS IMMOBILIEN GMBH

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertigen Häuser und stellt die geplante Basis der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen und nicht Vertragsbestandteil.

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. Verbindlich für die Bauausführung sind die textliche Baubeschreibung und nachfolgend die Pläne, die dem Kaufvertrag beigelegt sind. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Lediglich die in der textlichen Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern und dem Gäste-WC sind Bestandteil der Häuser. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. 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), Stichwort „Zimmerlautstärke“ und die DIN 4108 (Wärmeschutz) die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Nutzer um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wänden und Deckenoberflächen nicht unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte nicht überschritten werden. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden. Beheizung und Lüftung sind entsprechend aufeinander abzustimmen, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können.

Es dürfen nur Waschmaschinen (nicht Bestandteil des Hauses) mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause (nicht Bestandteil des Hauses) sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Eventuell käuferseitig eingebaute Dunstabzugshauben (nicht Bestandteil des Hauses) sind mit regelmäßig zu wartenden Aktivkohlefiltern auszustatten.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei der Übergabe weitere Hinweise erhält.

Je nach Witterung und jahreszeitlichem Bezug kann ein hochwärmedämmtes, dichtes Bauwerk bis zu zwei Jahre und mehr Austrocknungszeit benötigen. Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mindestanforderungen an den Wärmeschutz

Der energetische Mindeststandard entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Der maximal zulässige Ausstoß von CO₂ wird individuell für jedes Gebäude berechnet. Einflussgrößen sind z.B. Lage, Größe, Gliederung des Baukörpers oder Beschaffenheit der Gebäudehülle. Dabei ist der maximal zulässige Wert zu unterschreiten.

Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen der Energieausweise werden in der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Der Energieausweis ist Pflicht und wird durch einen zugelassenen Energieberater erstellt.

Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen, von Oberkannte Fertigfußboden bis Unterkannte Decke betragen im Erdgeschoss bis zu 2,70 m und im Dachgeschoss bis zu 2,50 m. Im Bereich der Dachschrägen verringert sich die Raumhöhe entsprechend der Dachneigung.

Die vorgeschriebene Mindesthöhe (Lichte) beträgt gemäß der hessischen Bauordnung 2,40 m. Somit weist vor allem das Erdgeschoss eine wesentlich größere Raumhöhe auf. Den Plänen sind die gültigen Raumhöhen als Fertigmaße zu entnehmen.

Schallschutz gegen Außenlärm

Der Lärmpegelbereich bezeichnet im Baurecht für zu bebauende Flächen, bzw. Fassadenbereiche, auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (zumeist Verkehrslärm) gerechnet werden muss. In der Regel wird der Lärmpegelbereich durch Bebauungspläne oder Lärmkarten festgelegt. Ansonsten erfolgt die Bestimmung durch Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was z.B. die Schalldämmung (vor allem der Fenster), die Platzierung von Lüftungsöffnungen oder Ausrichtung von Schlafräumen betrifft.

Änderungen der Bau- und Leistungsbeschreibung

Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen, gesetzlicher Bestimmungen, technischen Gründen (sowohl bezüglich der Haustechnik, als auch der Statik) oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten.

An Stelle der in der Baubeschreibung genannten Leistungen, Fabrikate, Materialien, Farben, Oberflächen und Ausstattungsgegenständen können gleichwertige verwendet werden. Nicht näher beschriebene Materialien werden entsprechend der Gesamtkonzeption vom Architekten ausgewählt, um vor allem im äußeren Erscheinungsbild ein harmonisches und qualitätsvolles Gesamtkonzept sicher zu stellen. Dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten.

Die ORS Immobilien GmbH kann die Bearbeitung von Sonderwünschen verweigern, sofern ihr hieraus unverhältnismäßig hohe Kosten durch technische Bearbeitung entstehen und der Käufer die Übernahme dieser Kosten verweigert oder die Sonderwünsche Einfluss auf Gemeinschaftseigentum haben sowie der Fertigstellungstermin gefährdet wird. Käuferwünsche die Planänderungen notwendig machen, werden mit nachfolgenden Stundensätzen vergütet: Architekt / Ingenieur 150,00 Euro netto, Zeichner / Technische oder sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation 125,00 Euro netto, hierzu addiert sich der, beim Zeitpunkt der Fälligkeit, gesetzlich gültige Mehrwertsteuersatz.

Freiflächen / Sondernutzungsflächen

Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch erhöht, geneigt bzw. gebösch. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Häusern zugeordnet wurden, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Im Bereich von Sondernutzungsflächen können die Feuerwehraufstellflächen, Rettungswege, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu den Sondernutzungsflächen als auch zu den Dachflächen jederzeit zu ermöglichen.

Hinweise:

Die aufgeführten Flächen wurden aus den Bauzeichnungen übernommen und sind nach der zweiten Berechnungsmethode (kurz II.BV) ermittelt, d.h. einige Bereiche, z.B. unter der Treppe oder unter den Dachschrägen, sind nicht mitgerechnet. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Grundfläche ist deutlich größer. Differenzen der Innenraummaße bleiben vorbehalten.

Bei Abweichungen in den Maßangaben zwischen den Entwurfsplänen (Verkaufsplänen), den Bauantragsplänen und der Ausführungsplanung, ist die Ausführungsplanung maßgebend. Die in den Grundrisszeichnungen aufgeführten Einrichtungsgegenstände inkl. der Küchen sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht in unseren Leistungen enthalten.

Änderungen durch Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten. Technische Änderungen bleiben der ORS Immobilien GmbH vorbehalten. Das gilt insbesondere aus technischen oder statischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen. Dies gilt ebenfalls, wenn zur vertragsgerechten Leistungserbringung notwendige Materialien, die in der Baubeschreibung beschrieben Hersteller und Typenbezeichnungen, nicht mehr ohne Verschulden der ORS Immobilien GmbH verfügbar sind. Die ORS Immobilien GmbH kann in diesen Fällen Alternativmaterialien, die gleichwertig oder höherwertig sind, verwenden, soweit dem Käufer dies zumutbar ist und ihm dadurch keine Wertminderung entsteht.

Allgemeine übliche Setzungen, Lastspannungen, Kriechen und Schwinden des Materials und Temperatureinflüsse können an Stoßstellen verschiedener Materialien und Innenecken eventuell in den ersten 2 Jahren nach Fertigstellung zu einer vereinzelt feinen Rissbildungen führen, die weder einen Einfluss auf die Qualität hat noch einen Mangel darstellt.