

BAUBESCHREIBUNG SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

BAUVORHABEN: Neubau Wohnungen
"Wohnbebauung Waldviertel A1"
Finkenweg 14, 16, 18
Simeonweg 2, 4
65199 Wiesbaden

BAUTRÄGER: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Kronprinzenstr. 28
65185 Wiesbaden

Lage Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtteil Dotzheim am Waldrand auf dem Grundstücksareal „Waldviertel“. Die Umgebung des Grundstücks besteht aus ausgedehnten Waldflächen im Westen, einer Freizeitanlage mit Tennisplätzen und Bolzplatz im Norden, einer Wohnsiedlung im Osten („Holländische Siedlung“) und einem kleinen Wäldchen im Süden. Zu dem Grundstück gelangt man über die öffentlichen Straßen Langendellschlag und Greifstraße sowie über die Privatstraße Simeonweg auf dem Grundstücksareal „Waldviertel“. Das Gebiet ist gut erschlossen und verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten und die Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wiesbadener Innenstadt, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Fahrtzeit mit dem Auto oder Bus erreichbar.

Allgemein Die Leistung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH umfasst die gesamte schlüsselfertige Erstellung der nachfolgend beschriebenen Wohngebäude sowie zweier Tiefgaragen auf Grundlage des Kaufvertrages.

Es werden 5 Wohnhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit insgesamt 56 Stellplätzen errichtet. In der oberen Tiefgarage (Ebene 1) befinden sich 33 Stellplätze und in der unteren Tiefgarage (Ebene 2) 23 Stellplätze.

In der Baubeschreibung sind die Häuser mit nachfolgender Zuordnung nach Nummern benannt:

- **Haus 1:** Finkenweg 18
- **Haus 2:** Finkenweg 16
- **Haus 3:** Finkenweg 14
- **Haus 4:** Simeonweg 4
- **Haus 5:** Simeonweg 2

Die Wärmedämmung der Gebäudehülle ist mit bis zu 16 cm Außenwanddämmung und 3-fach verglasten Fenstern überdurchschnittlich und übertrifft die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016. Die Gebäude erhalten eine Abluft-Lüftungsanlage. Die umweltfreundliche Beheizung erfolgt mittels Nahwärme.

Die Hauseingänge der Häuser 1, 2 und 3 sind stufenlos über den Finkenweg und die Hauseingänge der Häuser 4 und 5 stufenlos über die Privatstraße Simeonweg erreichbar. Darüber hinaus haben die Häuser 4 und 5 eine zweite, stufenlose Zuwegung vom Finkenweg aus und einen zweiten, nicht überdachten Nebeneingang an der Nordseite. Alle Häuser sind an die Tiefgaragen angebunden, die Häuser 1, 2 und 3 an die obere Tiefgarage (Ebene 1) und die Häuser 4 und 5 an die untere Tiefgarage (Ebene 2).

Die Tiefgaragenzufahrt zur oberen Tiefgarage (Ebene 1) befindet sich am Langendellschlag, die Tiefgaragenzufahrt zur unteren Tiefgarage (Ebene 2) befindet sich an der Privatstraße Simeonweg.

Jedes Haus verfügt über einen Aufzug. Die Wohnungen verfügen in überdachten Bereichen über stufenlose Balkonaustritte (ca. 2,5 cm Aufschwelle als Türanschlag). In nicht überdachten Bereichen bei ebenerdigen Wohnungen ist ein geringer, ca. 5 cm hoher Niveauunterschied vom Innenraum zu den Terrassen und ein Höhenunterschied von ca. 15 cm bei den Fenstertüren zu den Außenanlagen geplant. Zu den Dachterrassen der Penthäuser, zu den Terrassen der Maisonettwohnungen der Häuser 4 und 5 der Ebene 2 sowie zu den Terrassen der Maisonettwohnungen der Häuser 4 und 5 der Ebene 1 über der Tiefgaragenzufahrt gibt es konstruktionsbedingt eine Stufe.

Die Gebäude sind voll unterkellert. In den Kellergeschossen sind, neben den Tiefgaragen, die Kellerräume der Wohnungen, die gemeinschaftlich genutzten Nebenräume, wie Wasch- und Trockenraum, der Fahrradraum (nur im Haus 1) sowie Haustechnikräume untergebracht.

Die Wohnungen zeichnen sich u.a. durch gut nutzbare, süd-orientierte Balkone, Loggien bzw. Terrassen aus. Den Wohnungen sind teilweise Gartenanteile gem. den Gartennutzungsplänen zugeordnet. In den Staffelgeschossen sind Penthäuser-Wohnungen mit Dachterrassen geplant.

Die bauliche Ausstattung der Wohnungen ist vom Käufer in Teilen wählbar. Der Kaufpreis für die Wohnanlage bezieht sich auf die nachstehende, detailliert beschriebene Ausstattung. Die Ausstattungsgegenstände werden bemustert.

Technik u. Normen Die Gebäude werden nach der Hessischen Bauordnung und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt.

Eine Abweichung von DIN-Normen behält sich der Verkäufer vor, soweit die Ausführung den ‚Anerkannten Regeln der Technik‘ entspricht, soweit diese keinen Nachteil für den Kaufgegenstand bewirken bzw. einen erhöhten Komfort für die Bewohner gewährleistet.

Die geplante stufenlose Ausführung der Balkonaustritte entspricht nicht den geltenden DIN-Normen sowie den Flachdachrichtlinien. In Verbindung mit einem Entwässerungsrost vor den Fenstertüren und den Überdeckungen dieser Bereiche durch Balkone und Dachüberstände stellt dies eine Ausführung gemäß dem ‚Stand der Technik‘ dar und ist zwingend, um Ansprüche an die Barrierefreiheit zu erfüllen.

Eine vollständige Barrierefreiheit der Häuser, Wohnungen und Außenanlagen nach DIN 18040 wird nicht zugesichert.

Mit der Baugenehmigung wurden die Schallschutznachweise nach DIN 4109–1989 geführt. Planerisch und baulich werden auch die Vorgaben aus DIN 4109–2018 umgesetzt.

- Planung** Enthalten sind alle erforderlichen Planungen zur Durchführung der Bau-
maßnahme, wie Bauantragsplanung, Ausführungsplanung, statische
Berechnungen usw. im üblichen Umfang.
- Entwässerung** Die Entwässerung der Häuser erfolgt bis zu den Übergabeschächten im
Trennsystem. Die Weiterführung zum öffentlichen Bereich, zum Regen-
wasser- und Schmutzwasserkanal über die Privatstraße Simeonweg zur
öffentlichen Straße, Langendellschlag, erfolgt ebenfalls im Trennsys-
tem. Das Regenwasser wird, entsprechend den Vorgaben der Entsor-
gungsbetriebe der Stadt Wiesbaden ELW, in Regenrückhaltesystemen
in den Außenanlagen und auf der Decke der oberen Tiefgarage gespei-
chert und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Die Einleitung des Regenwassers der Hauptdächer in das Regenwas-
serrückhaltesystem auf dem Tiefgaragendach erfolgt über Einlaufkästen
in den Außenanlagen. In den Freianlagen sind Entwässerungsschächte
angeordnet, deren Revisionsdeckel sichtbar bleiben. Hebeanlagen in
den Gebäuden nach technischer Erfordernis.
- Gründung** Fundamente und Bodenplatten als wasserundurchlässige Stahlbeton-
konstruktion gemäß Statik.
- Mauerwerk / Wände** Keller-, Tiefgaragenaußenwände als wasserundurchlässige Stahlbeton-
konstruktion nach Statik.
- Innenwände, tragend und nichttragend: Kalksandstein bzw. Stahlbeton,
Steingüte und Wandstärken nach Statik.
- Gebäudeaußenwände und tragende Innenwände in Kalksandstein-
mauerwerk bzw. Stahlbeton nach Statik.
Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände.
- Decken** Stahlbeton-Decken gemäß Statik. Kellerdecke mit unterseitiger Wärme-
dämmung.
- In Teilbereichen erhalten Räume, nach technischer Erfordernis, zur Ver-
kleidung von Installationen abgehängte Gipskartondecken bzw. Gips-
kartonverkoofferungen. Diese sind in den Aufteilungsplänen mittels
Schraffur symbolisch gekennzeichnet.
- Dachkonstruktion** Aufbau von innen nach außen:
Stahlbetondecke gem. Statik
Dampfsperre
Wärmedämmung gemäß Energieeinsparnachweis
Dachabdichtung
Extensive Dachbegrünung bzw. Plattenbelag auf den Dachterrassen
Oberbelag Dachterrassen, Feinsteinzeug, Farbe Taupe

Zum Schutz der Dachdichtung und für ein besseres Mikroklima erfolgt eine extensive Dachbegrünung. Das Gründach verhindert zudem ein zu starkes Aufheizen der Penthäuser im Sommer.

Balkone

Stahlbeton-Balkonplatten und -Brüstungen mit Metallgeländer, Oberfläche mit Farbbeschichtung nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Oberbelag Balkone, Balkonbelag, Feinsteinzeug, Farbe Taupe.

Putz

Wohnungen

Gipsputz, geglättet (Filigrandecken ohne Putz, Fugen gespachtelt)

Kellerräume

Wände unverputzt und Decken mit gespachtelten Fugen und Anstrich.

Treppenhäuser

Unterputz mit strapazierfähigem Strukturoberputz. Decken ohne Putz, Fugen gespachtelt und Anstrich.

Außen

Wärmedämmverbundsystem mit bis zu 16 cm Dämmstoffdicke gemäß Energieeinsparnachweis.

Oberputz: hochwertiger Dekorputz hellgetönt in Kratzputzstruktur. Farbgebung gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

In Teilbereichen 12 cm WDVS bzw. 14 cm WDVS mit Klinkerriemchenverblendung.

Estrich

Schwimmender Estrich (Heizestrich) in den Wohnungen.

Fenster, Rollläden, Haustür

Fenster

Wohnraumfenster aus hochwertigem Mehr-Profilsystem aus Kunststoff (PVC-hart), Farbe innen weiß und außen farbig, Grauton nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas gemäß EnEV-Nachweis. In Teilbereichen mit Mattierung, siehe Ansichten der Aufteilungspläne. Teilweise Hebeschiebetüren zu Balkonen / Terrassen siehe Ansichten der Aufteilungspläne.

Fensterbeschläge mit integrierter verschlusseitiger Grundsicherheit (Pilzzapfenverriegelung) und Fenstergriffen mit Sicherheits-Sperr-Mechanismus (Secustik®) als integrierte Basissicherheit. Ebenerdige Wohnungsfenster erhalten einen Beschlag mit Einbruchhemmung nach RC-2-N.

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Rollläden/ Raffstore/ Schiebeläden

Verdunklungs- bzw. Verschattungselemente, Anordnung siehe Ansichten der Aufteilungspläne.

Rollladenpanzer mit elektrischem Antrieb. Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung. Panzer aus Kunststoff bzw. Aluminium, abhängig von der Fenstergröße. Farbe Grauton nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Außenraffstore mit elektrischem Antrieb. Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung, ohne Windwächter, außenseitig mit Blende, Farbe Grauton nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Schiebeläden, Aluminium, Farbe ähnlich Perlbeige nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Haustür Haustüranlage, thermisch getrennte Aluminiumprofile, bestehend aus Eingangsflügel und Seitenelementen bzw. Oberlicht. Aufteilung gemäß Architektenplanung des Bauträgers, Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers. Drückergarnitur und Stoßgriff in Edelstahl ausführung.

Vordach Metallvordach als Hauseingangsüberdachung bei Haus 1, 2 und 3. Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Briefkastenanlagen Briefkastenanlagen der Häuser 1, 2 und 3 freistehend vor der Haustüranlage montiert. Briefkastenanlagen der Häuser 4 und 5 in Wandmontage im Seitenelement der Haustüranlage montiert, Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Fliesen-/ Plattenarbeiten

Bäder/ WC Aus der Bemusterung können Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik und Steingutfliessen gewählt werden.

Bodenbelag in Bädern, WC: Feinsteinzeugfliesen im Format 30x60 cm, ca. 6 Farben nach Wahl des Käufers. Die Bodenfliesen werden gerade verlegt.

Wandbelag in Bädern, WC: Steingutfliessen im Format 30x60 cm, Farbe Weiß, bzw. Feinsteinzeugfliesen im Format 30x60 cm, ca. 6 Farben nach Wahl des Käufers.

Verlegung Wandbelag in Bädern: Im Bereich von Duschen raumhoch; im Bereich von Waschbecken, Badewannen und WC ca. 1,20 m hoch; an Wandflächen ohne Objekte mit Sockelfliesen aus Wandbelag.

Verlegung Wandbelag in WC`s: Im Bereich von Waschbecken und WC ca. 1,20 m hoch; an Wandflächen ohne Objekte mit Sockelfliesen aus Wandbelag.

Treppenhaus Natursteinbelag als Bodenbelag einschl. Podesten und Sockel. Sauberlaufmatte an der Hauseingangstür. Nebeneingänge Haus 4 und 5 ohne Sauberlaufmatte.

Fensterbänke Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Naturstein, in den Bädern gefliest, soweit vorhanden.

Parkettarbeiten Parkett in allen Wohnräumen: Stabparkett in Schiffsbodenverlegung, Mehrschichtparkett ca. 10 mm stark, Nuttschicht ca. 3-4 mm, einschl. Stab-Sockelleisten Breite / Höhe = 20 / 15 mm. Holzart Eiche - Oberflächenbehandlung versiegelt.

Bodenbeläge Keller / Garage

Keller-/ Nebenräume Bodenanstrich der Kellerräume mit Bodenfarbe, Grauton.

Tiefgarage Beton mit Beschichtung bzw. Verbundestrich.

Innentüren Wohnungsabschlusstüren mit Stahlzarge, Oberfläche innen weiß, dicht- und selbstschließend, Mehrfachverriegelung, Einbruchschutzklasse RC 2, Sicherheitsschutzbeschlag mit Wechselgarnitur in Edelstahl.
Zimmertürelemente, Röhrenspan, Holzzarge mit Futter und Bekleidung, Oberflächen weiß, Edelstahlgarnitur, teilweise Schiebetüren zwischen den Räumen Wohnen-Essen-Kochen und Zimmer bzw. Abstellraum und Glas-Rahmentüren zwischen den Räumen Dielen und Wohnen-Essen-Kochen siehe Aufteilungspläne.

Schlosserarbeiten

Treppenhaus Metallgeländer mit Anstrich, Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Tiefgarage Rollgittertor. Je Stellplatz ist ein Transponder enthalten.

Geländer Balkone /
Dachterrassen Metallgeländer, Oberfläche farbbeschichtet, Farbe Grauton gem. Farbkonzept des Architekten des Bauträgers.

Kellertrennwände Nichttragende Abtrennungen als Gittertrennwände, Höhe $\geq 2,00$ m.

Außentreppen Stahltreppen der Maisonette-Wohnungen Nr. 401, 402, 501 und 502 der Häuser 4 und 5, feuerverzinkt.

Schreinerarbeiten Interne Wohnungstreppe der Maisonette-Wohnungen Nr. 401, 402, 501 und 502 der Häuser 4 und 5 als Zweiholmtreppe mit Holzstufen aus Eiche mit Metallgeländer mit lackierter Oberfläche.

Aufzug Personenaufzug mit Haltestellen auf jeder Etage, Innenausstattung in Edelstahl mit Spiegel.

Maler- / Tapezierarbeiten

Wohnungen Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche, erhalten Vliestapeten in glatter Optik und weißem Anstrich.

Keller-/ Nebenräume Wände und Decken weiß gestrichen. Deckendämmung und in Teilbereichen nötige Wanddämmungen mit heller Oberfläche.

Tiefgaragen Decken mit hellem Anstrich.

Installationen

Heizung

Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuch-Heizkörper. Einzelne Räume ggfs. mit Zusatzheizkörper nach Heizlastberechnung. Die Treppenhäuser erhalten im UG einen Heizkörper zur Temperierung.

Die Beheizung der Häuser erfolgt mittels Nahwärme, welche durch die Stadtwerke Wiesbaden ESWE bereitgestellt wird. Das Blockheizkraftwerk der Nahwärmeversorgung befindet sich in der Heizzentrale des Hauses Greifstraße 10K der angrenzenden Wohnanlage.

Von dort wird die Nahwärme in Nahwärmeversorgungsleitungen erdverlegt und über die Tiefgaragen bis zu den Nahwärme-Hausstationen in den Technikräumen der Häuser geführt.

Für die Wärmeübergabe an die Kreisläufe der Fußbodenheizung und des Trinkwassers verfügt jedes Haus über eine eigene Nahwärme-Hausstation mit einem Pufferspeicher und einer Frischwasserstation. Ausgenommen hiervon ist Haus 5, das sich die Technikräume und die Nahwärme-Hausstation mit Haus 4 teilt.

Der Bauträger hat für die Wohnanlage mit der ESWE Versorgungs AG einen Vertrag zur Errichtung von Nahwärme-Hausstationen geschlossen.

Der Bauträger wird zudem für den Käufer unbefristete Verträge mit der ESWE Versorgungs AG für die Belieferung mit Wärme abschließen. Die laufenden Kosten trägt ab Besitzübergang der Wohnanlage der Käufer. Da Mängelansprüche des Bauträgers gegenüber der ESWE Versorgungs AG betreffend die Nahwärme-Hausstationen den Abschluss eines Full-Service-Wartungsvertrages, der auch drehende, bewegliche und elektrotechnische Anlagenteile umfasst, voraussetzt, hat der Bauträger darüber hinaus für den Käufer einen solchen Full-Service-Wartungsvertrag abgeschlossen. Der Käufer ist verpflichtet, diesen auf die Dauer der gesetzlichen Verjährungsfrist für Mängel der Werkleistung aufgrund des Kaufvertrages mit dem Bauträger aufrechtzuerhalten und durchzuführen. Die laufenden Kosten trägt ab Besitzübergang der Wohnanlage der Käufer.

Die zur Abrechnung der verbrauchten Wärmemengen erforderlichen Zähl- und Messeinrichtungen, sowohl in der Wohnung, wie im Keller, verbleiben im Besitz eines Dritten (eines Wärmedienstleisters). Die laufenden Kosten für diese Messeinrichtungen trägt der Eigentümer der Wohnanlage.

Lüftung

Die Wohnungen werden zur Energieeinsparung und aus Komfortgründen mit Abluft-Lüftungsanlagen analog *DIN 1946-6 – Lüftung von Wohngebäuden* ausgestattet.

Aus Bad und WC wird die verbrauchte Raumluft über Abluftelemente abgesaugt. Die Frischluft wird über feuchtegeregelte Zuluftelemente in die Aufenthaltsräume geführt. Diese Zuluftelemente werden am Rollladenkasten bzw. Fensterrahmen oder in die Außenwände in Räumen Wohnen-Essen-Kochen bei Fenstern mit Raffstores eingebaut.

Die Lüftung stellt einen hygienischen Mindest-Luftwechsel sicher und reduziert Wärmeverluste durch die Raumlüftung. Natürlich kann auch zusätzlich über die Fenster gelüftet werden.

Aufgrund der Funktionalität der vorgenannten Lüftungsanlage sind Dunstabzüge in den Küchen generell als Umlufthauben auszuführen. Die Küchen werden ohne Zu- bzw. Abluftelemente ausgeführt.

Der Wasch- und Trockenraum bzw. ein Kellerraum im Kellergeschoss erhält einen Abluftventilator in einer Wanddurchführung, welcher die Fortluft in einen Lichtschacht abführt. Zusätzlich ist im Kellergeschoss eine Wanddurchführung in einem Lichtschacht zur Luftnachströmung vorhanden.

Sanitärausstattung

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenspüle, Geräteanschlussventil, Abwasseranschluss, generell Aufputzmontage im Bereich hinter den Küchenzeilen.

Waschmaschinen

Im Kellergeschoss der Häuser 1, 2 und 3 ist je ein Wasch- und Trockenraum geplant. Für jede Wohnung wird ein Waschmaschinen-/ Trocknerstandplatz hergestellt.

Bei den Häusern 4 und 5 werden die Waschmaschinen- und Trocknerstandplätze in dem jeweiligen zur Wohnung gehörenden Kellerraum der Ebene 2 bzw. für die Maisonette-Wohnungen im Abstellraum der Ebene 1 hergestellt.

Außenzapfstellen

Frostsichere Zapfstellen sind vorgesehen für folgende Bereiche:

- je ebenerdige Wohnung 1 Stück
- je DG-Wohnung 1 Stück

Badausstattung

Badobjekte gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt.

Es sind Objekte der Fa. Keramag Marke Renova Nr. 1 Plan vorgesehen. Badewannen und Duschtassen sind Produkte der Firma Kaldewei.

Die Duschen in den Bädern (nur Hauptbäder nicht DU-WC) werden als ebenerdige, geflieste Duschbereiche ausgeführt. Die Duschen in DU-WC werden mit Duschtassen Fabrikat Kaldewei Duschplan ausgeführt. Diese Duschwannen sind mit Unterbau ca. 160 mm hoch.

Waschtisch Bad: Fa. Keramag, Renova Nr. 1 Plan, ca. 850 mm Breite

Waschbecken Dusche/WC: Fa. Keramag, Renova Nr. 1 Plan, ca. 550 mm Breite

Hand-Waschbecken WC: Fa. Keramag, Renova Nr. 1 Plan, ca. 450 mm Breite

Waschtisch Armaturen: Fa. Grohe, Eurostyle Cosmopolitan Einhebel-Waschtischmischer

WC – Anlage: Fa. Keramag, Renova Nr. 1 Plan, Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel

Badewannenanlage:	Kaldewei Saniform Plus 1800/800 mm
Wannenarmatur:	Fa. Grohe, Tempesta Cosmopolitan Einhand-Wannen-Batterie Handbrause und Brauseschlauch
Dusche in Bad:	Geflieste Duschbereiche mit Rinnenablauf
Dusche in WC/Dusche	Kaldewei Duschplan, 900/900 mm
Duscharmatur:	Einhand Brause-Batterie Handbrause und Brauseschlauch

Elektroausstattung

Elektro

Elektrokabel, Verteilung und Unterverteilung, Zählerschrank im Kellergeschoss. Die Häuser 4 und 5 teilen sich einen Elektroraum. Für das Haus 5 befinden sich die Unterverteilung Allgemein und Zähler-schränke im 2. Untergeschoss des Hauses 4. Der Hausanschluss, Wandlerzählung der Ladestationen und die Hauptübergabepunkte von Telekom und Unitymedia befinden sich ebenso im 2. Untergeschoss des Hauses 4.

Absicherung nach VDE-Vorschrift. Alle Elektro-, Antennen- und Telefonkabel in Wohnungen und Treppenhaus unter Putz. Im Keller und der Tiefgarage auf Putz. Die elektrische Versorgung der Hauswirtschafts-/Waschräume erfolgt über gemeinschaftlich genutzte Zähler. Die elektrische Versorgung der Tiefgaragen erfolgt über separate Zähler.

Als Schalterprogramm wird das Fabrikat Merten M-Smart, Farbe Weiß oder Fabrikat Busch-Jäger Future Linear, Farbe Studioweiß, nach Wahl des Bauträgers, ausgeführt.

Sprechanlage

Wechselsprechanlage mit Freisprechstelle und Türöffnertaste innerhalb jeder Wohnung. Die Türsprechstelle am Hauseingang ist mit einer Kamera ausgerüstet. Nebenhauseingangstür der Häuser 4 und 5 ohne Sprech-, Klingelanlage.

Leuchten

Für folgende Bereiche sind Leuchten vorgesehen:

- Hauseingang mit Wandleuchte bzw. Deckenleuchte
- Treppenhäuser / Schleusen mit Aufputz-Wand- / Deckenleuchten,
- Kellerräume mit Aufputz-Kunststoff-Ovalleuchten bzw. Langfeldleuchten
- Tiefgarage mit Langfeldleuchten
- Hauszuwegung mit Pollerleuchten
- Balkon-/ Terrassenleuchten

TV / Digitaler Multimedia-Anschluss

Betriebsfertiger Anschluss an das Breitbandkabel für Fernseh- und Rundfunkempfang. Verkabelung vom Hauptanschluss im Keller mit einem Koaxkabel in jede Wohnung, bis zum jeweiligen Wohnungsverteiler. Digitaler Multimedia-Anschluss mit Koaxkabel an die vorgesehenen Multimediadosen. Durch den Bauträger wird für die Wohnanlage ein befristeter Vertrag mit Unitymedia abgeschlossen. Die laufenden Kosten trägt der Eigentümer der Wohnanlage.

Rollläden Elektrische Rollladenantriebe, Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung.

Rauchmelder Die Rauchmelder in den Wohnungen verbleiben im Besitz eines Dritten (eines Wärmedienstleisters). Die laufenden Kosten für diese Melder trägt der Eigentümer der Wohnanlage.

Elektroausstattung der Wohnungen

Die nachfolgende Zusammenstellung gilt nur als Mindestausstattung. Die Ausstattungsangaben sind exemplarisch für die Räume angegeben. Die Gültigkeit beschränkt sich auf die in der jeweiligen Wohneinheit vorhandenen Räume.

Wohnen / Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung,
- 1 Steckdose,
- 3 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose,
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Ausschalter mit Kontrolleuchte,
- 1 Anschluss Raumthermostat

Kochen

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 schaltbare Steckdose mit Serienschaltung,
- 2 Doppelsteckdosen in Arbeitshöhe,
- 1 Steckdose mit sep. Zuleitung (Kühl, Gefrier),
- 1 Herdanschlussdose,
- 1 Steckdose mit sep. Zuleitung (Spülmaschine),
- 1 Steckdose für Umlufthaube,
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Anschluss Raumthermostat (nur in räumlich geschlossenen Küchen)

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
- 1 Steckdose,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose,
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Anschluss Raumthermostat

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,

- 1 Steckdose,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose,
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Anschluss Raumthermostat

DU-WC

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Steckdose,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

Bad

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat,
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

WC

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat

Diele

- 1 - 2 Deckenbrennstellen mit Wechsel- oder Tasterschaltung (je nach Größe),
- 1 - 2 Steckdosen (je nach Größe),
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 Telefondose,
- 1 u.P. Verteilerkasten mit Multimediafeld und 2 Steckdosen,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Türsprechanlage,
- 1 Klingeltaster vor Haustür,
- 1 Anschluss Raumthermostat (nur in räumlich geschlossenen Dielen)

Balkon / Terrasse

- 1 Wandbrennstelle,
- 1 Steckdose (im EG zusätzlich schaltbar),
- 1 Lampe mit Leuchtmittel

Kellerraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter,
- 1 Steckdose

Tiefgarage

Die Zufahrt zur oberen Tiefgarage (Ebene 1) erfolgt über den Langendellschlag. Die Zufahrt zur unteren Tiefgarage (Ebene 2) erfolgt über die Privatstraße Simeonweg. Die Tiefgaragen werden mittels eines Rollgittertors verschlossen. Die Bedienung erfolgt mittels Näherungskartenleser. Die Dachflächen der Tiefgaragen werden oberseitig begrünt. Die Ausführung des Tiefgaragenfußbo-

dens erfolgt im Gefälle für die Wasserableitung zu Vertiefungen im Boden, Trockenrinnen ohne Gefälle, die in der oberen Tiefgarage zu Bodeneinläufen führen, die an die Entwässerungsleitungen angeschlossen sind, und in der unteren Tiefgarage in Vertiefungen in der Bodenplatte münden, die im Bedarfsfall zu entleeren sind. Bei den Stellplätzen in den Tiefgarage wird im Randbereich unter Installationstrassen und den statisch erforderlichen Bandkonsolen die lichte Höhe von 2,00 m (Stehhöhe) in Teilbereichen unterschritten.

Die Tiefgarage erhält zur natürlichen Belüftung entsprechende Lüftungsöffnungen in Wänden bzw. Decken, die in den Außenanlagen sichtbar sind.

E-Mobilität Für jede Wohnung besteht die Möglichkeit jeweils bei 1 Tiefgaragenstellplatz je Wohnung eine E-Ladestation einzurichten mit einer Leistung von $\geq 3,7$ kW als Sonderwunsch gegen Aufpreis.

Vom Bauträger wird hierfür bereits ein Teilausbau der Infrastruktur im Zuge der Neubaumaßnahme hergestellt.

Von dem Käufer können für die Einrichtung einer E-Ladestation zusätzlich die E-Verkabelung vom Unterverteiler aus und die E-Ladestationen (Wallboxen) über die Stadtwerke Wiesbaden ESWE erworben werden.

Erwerb, Betrieb, Wartung und Abrechnung dieser käuferseitigen Ladeinfrastruktur erfolgt durch die ESWE Versorgungs AG, mit der die GWW einen Kooperationsvertrag geschlossen hat.

Freiflächen Die Außenanlagen werden einschließlich Pflanzarbeiten gemäß der Planung des Landschaftsarchitekten des Bauträgers fertig gestellt.

Hauszuwegungen, Feuerwehranleiterstellen und Müllplätze werden mit Betonpflaster bzw. Betonplatten verlegt. Die Treppenanlagen bestehen aus Blockstufen, Oberfläche Sichtbeton, Farbe Grau. Zwei Müllplätze sind in den Freiflächen angeordnet zum Finkenweg und zur Privatstraße Simeonweg.

Geländeabtreppungen erfolgen mittels Betonwinkelsteinen bzw. Stahlbetonwänden. Nötige Absturzsicherungen werden als Stabgitterzäune oder Metallgeländer mit Anstrich, Farbe nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers ausgeführt. Je Hauseingang sind Fahrradbügel geplant. Die Gebäude erhalten einen umlaufenden Traufstreifen.

Die ebenerdigen Wohnungen erhalten jeweils einen Freibereich, welcher durch Hecken eingefasst ist. Die Terrassen werden mit Plattenbelag hergestellt, Betonplatten mit Natursteinvorsatz nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. In den Freibereichen sind teilweise TG-Entlüftungsöffnungen, Einlaufkästen der Regenwasserrückhaltung auf dem Tiefgaragendach der oberen Tiefgarage und Kellerlichtschächte geplant.

Zusätzlich zum Baumbestand werden diverse Solitärbäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt. Die unversiegelten Grundstücksflächen und die intensiv begrünten Flächen über den Tiefgaragen erhalten Rasenflächen mit einer Saatgutmischung für "Gebrauchsrasen/Spielrasen" bzw. Bepflanzungen mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern, gemäß Planung des Landschaftsarchitekten des Bauträgers.

Für die Pflanzungen ist im Kaufpreis eine Fertigstellungspflege für das 1. Jahr ab Pflanzung enthalten.

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen und in den Gartennutzungsplänen dargestellten Flächen P4 und P5 (Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) auf dem Grundstück dürfen ohne die Zustimmung des Umweltamtes keine Veränderungen oder Rodungen durch den Käufer vorgenommen werden.

Abgrenzung / Dienstbarkeiten / Bewirtschaftungskosten

Der zwischen dem Grundstück Waldviertel A1 (Flurstück 169) und dem angrenzenden Grundstück Waldviertel A2 (Flurstück 168) liegende Privatweg von der Privatstraße Simeonweg zum Finkenweg befindet sich zur Hälfte bzw. in Gänze auf dem Grundstück A2 (Flurstück 168). Neben den gegenseitigen Wegerechten für die Grundstücke Waldviertel A1 und A2 besteht für diesen Privatweg auch ein Wegerecht für die Allgemeinheit.

Die Bewirtschaftung des Weges erfolgt durch die GWW. Die Kosten trägt hälftig der Eigentümer der Wohnanlage.

Für die auf dem Grundstücksareal Waldviertel geplante Privatstraße Simeonweg als Verbindung vom Langendellschlag zur Greifstraße besteht ein Wegerecht für alle Grundstücke des Waldviertels und für die Allgemeinheit sowie eingeschränkte Fahrrechte für alle Grundstücke des Waldviertels. Eine für Kfz nutzbare Verbindung zwischen den beiden öffentlichen Straßen Langendellschlag und Greifstraße ist nur für Rettungsdienste möglich und wird durch das Anbringen von Straßenpollern als Durchfahrtschutz verhindert.

Die Kosten für die Unterhaltung, die Instandhaltung, die Pflege und den Winterdienst der Privatstraße Simeonweg und den angrenzenden Platz werden nach Flächenanteilen aufgeteilt. Die Bewirtschaftung der Privatstraße Simeonweg erfolgt durch die GWW.

Vorgenannte Regelungen werden mittels Grunddienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Darüber hinaus wird der Öffentlichkeit das Wegerecht zur Benutzung des Weges zwischen dem Grundstück Waldviertel A1 (Flurstück 169) und dem angrenzenden Grundstück Waldviertel A2 (Flurstück 168) als fußläufige Verbindung von der Privatstraße Simeonweg zum Finkenweg und das Wegerecht zur Benutzung der Privatstraße Simeonweg als fußläufige Verbindung zwischen den öffentlichen Straßen, Langendellschlag und Greifstraße, ebenfalls mittels Grunddienstbarkeit zugesichert.

Mobiliar Die in der Leistungsbeschreibung aufgeführten Sanitärobjekte werden entsprechend der Darstellung in den Aufteilungsplänen eingebaut. Weiteres in den Plänen eingezeichnetes Mobiliar soll dem Kunden nur eine Einrichtungsmöglichkeit darstellen und wird nicht mitgeliefert.

Ansprüche wegen Mängeln

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag.

Die Pflanzungen in den Außenanlagen gehen nach Abnahme der Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (1 Jahr nach der Pflanzung) in die Verantwortung des Käufers über und es erfolgt keine weitere Pflege oder ein Austauschen von ausgefallenen Pflanzen mehr. Für die Entwicklungspflege (2. und 3. Jahr nach Fertigstellung) und die Unterhaltungspflege (ab dem 4. Jahr nach Fertigstellung) ist seitens des Käufers ein Pflegeauftrag zu vergeben.

Übergabe Vor der Übergabe wird eine Baureinigung durchgeführt.

Hinweis Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind zulässig in Bezug auf das Vertragsobjekt, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar sind. Der Verkäufer ist zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Vertragsobjektes nicht gemindert werden. Erscheint es aufgrund der Erfahrung und der fortschreitenden Bautechnik als sinnvoll, können die in vorgenannter Leistungsbeschreibung aufgeführten Gegenstände und Leistungen durch andere, gleichwertige ersetzt werden. Bei Änderungen von Bau- und DIN-Normen behält sich der Verkäufer Änderungen in der Konstruktion und Ausführung vor, ebenso bleiben Änderungen aufgrund von konstruktiven bzw. statischen Gründen vorbehalten.

Die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sind Grundlage des Festpreises.

GWW WIESBADENER WOHN-
BAUGESELLSCHAFT MBH

Wiesbaden, den 12.03.2020

URBACH
ARCHITEKTEN GBR

Baugewerbliche Architektensozietät
Inh. Florian Urbach und Alexander Falter

Schuppstrasse 41
65191 Wiesbaden
Telefon 0611 560070
Telefax 0611 560072
mail@urbach-architekten.de
www.urbach-architekten.de



P4
FLÄCHE ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

P5
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SIMEONWEG 2

SIMEONWEG 4

PLAN GARTENNUTZUNGSPLAN
TEIL 2 von 2
E-1

05.02.2020
M 1:200

PROJEKT 424.04 WALDVIERTEL 2.BA
NEUBAU VON 5 MFH

FINKENWEG 14-18
SIMEONWEG 2-4
65199 WIESBADEN

BAUHERR GWW WIESBADENER
WOHNBAUGESELLSCHAFT MBH

KRONPRINZENSTR. 28
65185 WIESBADEN

FINKENWEG 18

FINKENWEG 16

FINKENWEG 14



URBACH
ARCHITECTEN GBR

Baugewerbliche Architektensocietät
Inh. Florian Urbach und Alexander Falter

Schuppstrasse 41
65191 Wiesbaden
Telefon 0611 560070
Telefax 0611 560072
mail@urbach-architekten.de
www.urbach-architekten.de

P4
FLÄCHE ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

P5
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

PLAN GARTENNUTZUNGSPLAN
TEIL 1 von 2
ERDGESCHOSS

05.02.2020
M 1:200

PROJEKT 424.04 WALDVIERTEL 2.BA
NEUBAU VON 5 MFH

FINKENWEG 14-18
SIMEONWEG 2-4
65199 WIESBADEN

BAUHERR GWW WIESBADENER
WOHNBAUGESELLSCHAFT MBH

KRONPRINZENSTR. 28
65185 WIESBADEN

SIMEONWEG 2

SIMEONWEG 4