

# ENTWICKLUNGSPROJEKT BU 11 • Trier Tarforst



## **AUGUSTINUS WOHN PARK**

**Hochwertiges Residenz-Wohnen  
auf Trier Tarforst**

### **BAUBESCHREIBUNG**



[www.select-development.eu](http://www.select-development.eu)

## Baubeschreibung Augustinus Park in Trier-Tarforst

### 3. Bauabschnitt - Gebäude Wohnen West (D) & Gebäude Wohnen Ost (E)

#### Leben und Wohnen im Augustinus Park „Tarforster Höhe“



#### 1. Vorbemerkungen

Das Entwicklungsgrundstück „Östlich Olbeschgraben“ liegt zwischen gewachsenen Wohnquartieren und unmittelbar am Nahversorgungszentrum Tarforster Höhe. Angesichts der Attraktivität des Standortes haben sich die verschiedensten Dienstleister angesiedelt, die mit ihren unterschiedlichen Angebotsformen weit über den Standort hinaus von der Bevölkerung angenommen werden. Es gehört zu den 4 großen Nahversorgungszentren von Trier. Dieses lebendige Dienstleistungsumfeld sollte um eine architektonisch qualitätsvolle und sowohl an ökologischen als auch an ökonomischen Kriterien orientierte Wohnbebauung auf dem anschließenden Gelände in unterschiedlichen Formen weitergeführt und abgerundet werden.

Im 1. Bauabschnitt wurde ein Studentenwohnheim realisiert, das den nördlichen Abschluss bildet. Im Westen wurden Wohnungen in drei Gebäuden als 2. Bauabschnitt realisiert. Der letzte 3. Bauabschnitt wird mit weiteren Wohnungen bebaut, deren Beschreibung sich hier darstellt.

#### 2. Städtebauliche Nutzung

Das Entwicklungsgrundstück mit 13.668 m<sup>2</sup> Größe ist durch die Kohlen-, Karl-Carstens- sowie durch die Augustinusstraße gut erschlossen und an das Teilstadtgebiet Tarforster Höhe gut angebunden. Die

Busanbindung an die Innenstadt, an die nahe gelegene Universität sowie an die weiteren Höhenstadtteile und die Umlandgemeinden ist gegeben.

Die Nutzung des gesamten Projekts dient fast ausschließlich dem Wohnen und kleineren gewerblichen Einheiten wie ein Café und ein Büro. Städtebaulich ist das Grundstück von gewachsenen Wohngebieten und einem neu entwickelten weiteren Wohngebiet eingeschlossen. Die erhöhte Lage gibt den Nutzern einen weitestgehend unverbaulichen Ausblick in die Umgebung und die umgebenden Berge und Täler.

#### 3. Erreichbarkeit

Das Grundstück liegt auf der Tarforster Flur, südwestlich des Ortskerns von Tarforst und schließt derzeit das in den letzten 20 Jahren entstandene Wohnquartier auf der Tarforster Höhe nach Süd-Westen hin ab. Unmittelbar angrenzend gibt es derzeit eine neue städtebauliche Entwicklung BU 14 und BU 13, in deren Rahmen eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen entstehen wird. Insofern ist das Entwicklungsgrundstück eingebettet in ein Wohngebiet und liegt zugleich unmittelbar neben einem Einkaufs- und Nahversorgungszentrum.

Die Trierer Innenstadt ist mit der Buslinie 6 u. 16 in wenigen Minuten erreichbar.

Die Universität liegt 800 Meter entfernt und kann zu Fuß in ca. 10 Minuten oder mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreicht werden.

#### 4. Erschließung

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Grundstückes ist vollständig gegeben. Hauptzugang ist über die Karl-Carstens-Straße, die eine Stichstraße der Augustinusstraße bildet. Die Straßen sind befestigt und verfügen neben einer entsprechenden Bewässerung auch über die ortsübliche Beleuchtung. Elektrizität-, Wasser-, Gas-, Kanal- und Telefonanschlüsse stehen am Grundstück zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf für die angrenzende Wohnbebauung wird über eine Tiefgarage und Außenstellplätze gedeckt, die unmittelbar von der Augustinusstraße aus angefahren werden kann. Hier stehen insgesamt ca. 118 Tiefgaragenplätze und ca. 26 Außenstellplätze zur Verfügung (davon 11 Plätze behindertengerecht). Hiervon sind 46 Tiefgaragenstellplätze für den 3. BA (=Bauabschnitt) vorgesehen, davon sind 6 behindertengerecht ausgeführt.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird nach Fertigstellung der geplanten Gebäude gemäß der Außenanlagenplanung, die vom Architekten und Bauherren festgelegt wird, hergerichtet und begrünt.

Der zentrale Platz wird nur für Service-Fahrzeuge befahrbar sein.

Es gibt eine fußläufige Verbindung durch den Wohnpark, ausgehend von der Bushaltestelle in der Karl-Carstens-Straße hin zur Stichstraße von der Augustinusstraße, die eine Querung möglich macht.

#### 5. Wohngebäude (Wohnen West & Wohnen Ost)

Es werden zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und einer darunter befindlichen Tiefgarage errichtet. Im Gesamtgebäude gibt es einen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen von Ein- und Zwei-Zimmer Wohneinheiten mit Bad, Küche, Abstellräumen und Loggia bis zu Drei-Zimmer Wohneinheiten mit Bad, Küche, Gäste WC, Abstellräumen und Loggia. Die Gebäude sind jeweils mit einem Aufzug erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich Tiefgaragenstellplätze und Abstellräume sowie kleinere Technikräume. Die Gestaltung und Oberflächenbeschaffenheit der Materialien und Bauteile, sofern diese nicht im Folgenden ausdrücklich aufgeführt sind, wird zusammen mit dem Bauherren und dem Architekten sowie den zuständigen Behörden der Stadt Trier unter Berücksichtigung eines passenden Gesamtkonzeptes festgelegt.

Die Gebäude sind über je einen Haupteingang zugänglich. Teilweise sind die Wohnungen durch überdachte Laubengänge zu erreichen. Die Gebäude werden entsprechend den heute gültigen Normen und technischen Richtlinien erstellt – im Wesentlichen aus Stahlbeton und Mauerwerk. Die Innenwände zusätzlich aus Gipskarton, genauer siehe unter Konstruktion in Punkt Nr. 6.

Vor dem Hintergrund der Umwelt- und Klimadiskussion versteht es sich von selbst, dass ein zukunftsfähiges energetisches Konzept realisiert werden wird. Technische Bausteine wie der Einsatz eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes zur Energiegrundversorgung sind für die gesamte Parkbebauung vorgesehen. Entsprechende Energiekennzahlen der Bauteile lassen einen sparsamen Energieeinsatz erwarten.

Die Ausführung des Gesamtgebäudes wird nach Energieeinsparverordnung (EnEV) neueste Fassung vorgenommen, im sog. KfW 55 Standard.

## 6. Konstruktion und konstruktiver Aufbau

Die Gründung erfolgt mittels einer durchgehenden starken Bodenplatte. Die Wände im UG / Tiefgarage werden aus Stahlbeton gefertigt. Dieses erfolgt mittels Fertigteilen oder Ortbeton. Die Decke über der TG wird mit Ortbeton hergestellt. Alle weiteren Decken werden mit Filigranplatten hergestellt. Die Wände ab dem EG und aller weiteren Geschosse, speziell die Außenwände und die tragenden Wände sowie die Wohnungstrennwände werden hauptsächlich aus Kalksandstein und soweit erforderlich aus Beton hergestellt.

Alle nichttragenden Wände werden aus Gipskarton mit im Wesentlichen doppelter Beplankung hergestellt oder teilweise wird eine Beplankung zur Aufnahme von Hängeschränken auch mit einer Verstärkung aus Holzwerkstoff ausgeführt, z.B. für den Bereich der Küchen.

Der Fußbodenaufbau in den einzelnen Etagen ab der Geschossebene EG wird mit Dämmung, einem schwimmenden Estrich und dem Bodenbelag ausgeführt. In der Dämmebene werden die Zuleitungen Elektro- und der Technischen Gebäudeausrüstung verlegt. Im schwimmenden Estrich wird die Fußbodenheizung verlegt.

Im UG erfolgt auf dem Beton kein Fußbodenaufbau. Beschichtungen und Farbanstriche auf den Böden werden nur nach Erfordernis aufgebracht – Entscheidung bleibt Bauherren vorbehalten.

Die Gestaltung und die Oberflächenbeschaffenheit der Materialien und Bauteile, sofern diese nicht im Folgenden ausdrücklich aufgeführt sind, werden zusammen mit dem Bauherren und dem Architekten festgelegt.

## 7. Baustoffe

Ein ausgewogenes Energiekonzept ist nur zusammen mit dem Einsatz wohngesunder Baustoffe sinnvoll. Es wird darauf geachtet, ökologisch unbedenkliche Baumaterialien einzusetzen.

Die verwendeten Baustoffe entsprechen der DIN und dem Stand der Technik.

## 8. Brandschutz- und Sicherheitstechnik

In Abstimmung mit Bauaufsicht und Feuerwehr wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet, welches allen diesbezüglichen Anforderungen gerecht wird. Die Sicherheitsbestimmungen sowie die Konzeption werden durch unabhängige Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz erarbeitet und abgenommen. Die Überwachung erfolgt ebenfalls von einem weiteren Sachverständigen, der auch gemeinsam mit der Behörde und der Feuerwehr die Abnahmen durchführt.

## 9. Nutzung der Geschosse

### Untergeschoss

- Technikräume
- Abstellräume
- Tiefgaragenstellplätze

### EG / 1. OG / 2. OG

- Wohnungen verschiedener Größen und Zuschnitte (1-Zimmer Appartements, 2-Zimmer Appartements bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Loggien) Wohn- und Essbereich sind jeweils großzügig zusammengefasst und als ein Raum bezeichnet

## 10. Tragende Außenwände / Oberflächen

Die tragenden Außenwände werden vom EG- bis 2. OG in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt und mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten wärmegeklämt. Die Ausführung wird nach DIN erfolgen, sowie nach der ENEC und der erforderlichen Dämmstärke nach dem Energie Standard KW 55.

Die Innenseite der Wände wird mit einem Gips Putz versehen und geweißt. Der Bauherr entscheidet dann ob hier noch eine Tapete zur Ausführung kommt. Diese ist jedoch nicht Bestandteil der Baubeschreibung, sondern eine Sonderleistung, die auch separat vom Käufer zu vergüten ist.

## 11. Tragende und nichttragende Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus Stahlbetonwänden oder Mauerwerk hergestellt. Die nichttragenden Innenwände werden in den Bereichen, in denen sie z.B. wegen Wohnungstrennwänden notwendig sind, ebenfalls aus Stahlbeton oder Mauerwerk hergestellt. Diese werden im Inneren der Appartements, mit Gips Putz versehen, bzw. in den Bädern mit Kalkzementputz. In den Fluren, Treppenhäusern und öffentlichen Bereichen werden die Wände auch mit Gips Putz ausgeführt. Die Wände werden geweißt.

Die nichttragenden Wände werden aus Gipskarton hergestellt. Diese werden gespachtelt und geweißt.

Der Bauherr entscheidet im Fortgang, ob hier eine Tapete zur Ausführung kommt. Diese ist nicht Bestandteil der Baubeschreibung, sondern eine Sonderleistung, die auch separat vom Käufer zu vergüten ist.

## 12. Decken

Diese werden in den Obergeschossen aus Filigranplatten hergestellt. Auf den Massivdecken kommen ein Fußbodenaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung sowie ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung in den Wohnbereichen, zur Ausführung, siehe auch unter Punkt 6.

Die Decken werden verspachtelt und geweißt. Der Bauherr entscheidet dann ob hier noch eine Tapete zur Ausführung kommt. Diese ist jedoch nicht Bestandteil der Baubeschreibung, sondern eine Sonderleistung, die auch separat vom Käufer zu vergüten ist.

## 13. Treppen

Die Treppenläufe werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten Geländer aus Stabstahl inkl. passender Handläufe. Die Treppenstufen werden aus Naturstein hergestellt. Die Untersichten der Treppenläufe werden geweißt, direkt auf den Beton.

Das Design und die Materialien werden vom Architekten und dem Bauherrn ausgesucht und festgelegt.

#### 14. Aufzüge

Die einzelnen Gebäude werden mit Personenaufzügen versehen.

Fabrikat: Schindler Aufzugsbau oder gleichwertig.

#### 15. Böden – Oberböden in den einzelnen Etagen ab den EG - Terrassen

In den Wohnungen wird hauptsächlich Fliesen oder Parkett verlegt, Bruttomaterialgrundpreis ca. 38,- €/m<sup>2</sup>.

In den Bädern werden Fliesen verlegt, Bruttomaterialgrundpreis ca. 35,- €/m<sup>2</sup>. Diese Materialien und Oberböden sind vom Käufer vorab zu bemustern.

In den Fluren und Gemeinschaftsbereichen werden Fliesen oder Naturstein verlegt. Hier legen der Architekt und der Bauherr die Materialien und die Ausführung fest.

Die Terrassen Beläge werden aus WPC Dielen oder gleichwertig belegt. Das ist eine aus Harz und Kunststoff hergestellte Platte in Holzoptik, die einen holzähnlichen Belag darstellt, welcher pflegeleicht ist.

#### 16. Fassade

Gemäß der Energieeinsparverordnung wird die Außenhaut der Fassade mit einem hellen verputzten Wärmedämm-Verbundsystem belegt. Als Putzoberfläche ist ein 2 – 3 mm Oberputz vorgesehen.

Die Kunststoffenster werden mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, u-Wert ca. 0,7 mit Aluminium-Außenfensterbänken hergestellt. Fenstergarnituren Edelstahloptik (Fabrikat: Hoppe Amsterdam o.glw.) Die Fenster werden mit einem elektrischen Rollladen System ausgestattet. Die Absturzsicherung in den Wohnungen, bei bodentiefen Fenstern, wird mittels Glasscheibe ausgeführt. Die Laubengänge erhalten ein Geländer aus Stabstahl. Das Design und die Materialien werden vom Architekten und dem Bauherrn ausgesucht und festgelegt.

#### 17. Türen

Die Wohnungseingangstüren erhalten ein weißes Türblatt mit Kunststoffbeschichtung (Fabrikat: Resopal o.glw.) mit erhöhter Einbruchhemmung der Klasse WK 3 sowie absenkbarer Schallschutzschiene im unteren Türabschluss und in einer Stahlumfassungszarge mit Zylinderschloss und Türspion. Das gesamte Gebäude erhält eine Schließanlage (mit je 3 Schlüsseln je Wohneinheit). Türgarnituren aus Aluminium oder Edelstahl (Fabrikat: Hoppe Amsterdam o.glw.)

Die Innentüren in den Wohnbereichen erfolgen aus massiven Röhrenspan, kunststoffbeschichtet oder furniert (Fabrikat: Herholz o.glw.), Materialgrundpreis (brutto) je Tür 300,- €.

Die Zarge wird als Holzzarge ausgeführt.



Beispielabbildungen

Türfabrikat: „Herholz“ o.glw.

Türgarnitur: Hoppe Amsterdam o.glw.

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

#### 18. Eingangstürenanlage der Hauszugänge

Die Eingangstür wird aus einem Stahl- oder Aluminiumprofil mit einem Verbundsicherheitsglas hergestellt und erhält eine Griffstange aus Edelstahl. Im Bereich der Eingangstür wird eine Videosprechanlage installiert. Die Wohnungen werden mit entsprechenden Video-Gegensprechstellen ausgestattet. Die Briefkastenanlage befindet sich im Eingangsbereich und für jede Wohnung wird ein Briefkasten zur Verfügung gestellt.



Beispielabbildung  
Video Türsprechanlage  
System „Ritto“ o.glw.



Beispielabbildung  
Video Gegensprechstelle  
System „Ritto“ o.glw.

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

#### 19. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Richtlinien. Die Zähleranlage befindet sich im Technikraum im Untergeschoss. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung. Schalter- und Steckdosenprogramme Fabrikat „Merten“ oder gleichwertig. Über eine Gemeinschaftsanlage wird ein Internet- und Kabelfernseh-Zugang angeboten. Der Anschluss an das Kabelnetz der Deutschen Telekom oder eines anderen Betreibers wird in jeder Wohnung zur Verfügung gestellt und muss, wenn gewünscht, durch den Käufer beim Betreiber selbst angemeldet werden.



Beispielabbildung  
Schalterprogramm: Merten M-Smart  
(oder gleichwertig)



Beispielabbildung  
Einbauspots Badezimmer

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

**Beispielhafter Vorschlag (Änderungen durch Bauherren vorbehalten)**

Wohn- und Essbereich	2 Deckenauslässe mit Serienschaltung (Bei Räumen mit zwei Zugangstüren zum Wohn- und Essbereich ist für einen der Deckenauslässe eine Wechselschaltung vorgesehen) 6 Steckdosen 1 Telefonanschlussdose 2 Antennenanschlussdosen (Kabelanschluss)
Schlafen	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 4 Steckdosen 1 Antennenanschlussdose (Kabelanschluss)
Küche	1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschaltung 5 Steckdosen 230V 1 Herdanschlussdose 400V 1 Steckdose für Umluft-Dunstabzug 1 Spülmaschinenanschluss
Bad	Einbauspot mit Serienschaltung 2 Steckdosen 1 Wandauslass (Spiegelleuchte) 1 Anschluss Lüfter, Nachlaufgesteuert
Diele	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose
Diele Ab 4m Länge	2 Deckenauslässe mit mindestens 2 Schaltstellen 1 Steckdose
Gäste WC	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Steckdose
Loggia/Terrasse	1 Wandauslass (schaltbar von innen) 1 Steckdose (schaltbar von innen)
Abstellraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 1 Anschluss Lüfter, separat schaltbar 1 Steckdose 1 Anschluss für Waschmaschine 1 Anschluss für Wäschetrockner
Arbeitszimmer	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 3 Steckdosen 1 Antennenanschlussdose (Kabelanschluss)

**20. Sanitär- und Badausstattung - Bau**

(Wand- und Bodenbeläge siehe Punkte 10, 11 und 15)

Sämtliche Bäder werden mit rutschsicheren Keramikfliesen ausgestattet. Die Bäder und WC´s werden nur teilweise raum hoch gefliest und in Teilen zwischen 1.20 m und 1.25 m hoch. Der Rest der Wandflächen wird geweißt. Das ist in den jeweiligen Plänen der einzelnen Wohnungen genau eingetragen. (Siehe dazu die Beispielspläne am Ende der Baubeschreibung)

Fliesenmaterialgrundpreis beträgt ca. 38,- €/m<sup>2</sup> (brutto).

**21. Allgemeinbeschreibung: Heizung - Lüftung – Sanitär**

**Heizungs- und Warmwasserversorgung:**

Der 3. Bauabschnitt wird ebenfalls wie auch die übrigen Gebäude des Wohnparks über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Die über die erzeugte Grundlastabdeckung hinaus erforderliche Wärme, wird durch einen Gasbrennwertkessel zur Sicherung von Spitzenbelastungen gewährleistet. Es handelt sich um ein hochmodernes Heizsystem, welches dazu beitragen wird, die Energiekosten gering zu halten. Zur Wärmeverteilung im Gebäude und in den Wohnbereichen dient eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die in den einzelnen Wohneinheiten, mittels Raumtemperaturregler einzeln einstellbar ist.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine dezentrale Wohnungsstation, die in jeder einzelnen Wohneinheit installiert ist und über das zentrale Heizungssystem versorgt wird.

In diesen Wohnungsstationen ist auch die Verteilung der Fußbodenheizung untergebracht.

Jedes Badezimmer erhält einen Handtuchheizkörper in der Größe H x B = ca. 1.250x500 mm.

**Abluftgeräte für Bad / WC und Hauswirtschaftsräume:**

( Bad- / WC-Abluft bzw. Hauswirtschafts- / Arbeitsraum )

Die innenliegenden Bäder bzw. WCs werden gemäß dem Stand der Technik mit elektrischen Abluftgeräten ausgestattet. Eine voreingestellte Einschaltverzögerung und Nachlaufzeit stellt sicher, dass die Bäder nicht überfeuchtet werden und dass ein angenehmes Raumklima erhalten bleibt. Die hierzu erforderliche sog. Nachströmluft wird den Räumen entzogen und über entsprechende Türunterschnitte, den Bädern oder WCs zugeführt. Um hierzu den notwendigen Luft-Bilanzausgleich sicherzustellen, wird die Frischluft über entsprechend zugelassene Fassadeneinbauteile der Wohnung zugeführt.



Beispielabbildung, Raumablüfter für Bäder und Wirtschaftsräume,

Fabrikat: „Lunos bzw. Limodor“ o. gleichwertig,

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

### Wohnraum-Lüftungsgeräte:

Zum Feuchteschutz und zur Verbesserung der Luftqualität in den Wohnungen erhalten diese eine geregelte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.



Beispielabbildung, geregelte Wohnraumlüftung,  
Fabrikat: „Lunos bzw. Limodor“ o. gleichwertig,

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

## 22. Sanitär- und Badausstattung, ( Objekte und Accessoires )

### Sanitärobjekte

Die Bäder und WCs erhalten jeweils ein wandhängendes WC neuester Technik, mit offenem Spülrand zur besseren Sauberhaltung, einschl. WC-Deckel mit Quick Rel./Softclose. , eine Waschtischanlage bzw. Handwaschbecken mit Spiegel 60 x 80 cm groß) sowie eine bodengleiche Dusche mit Unterputz-Mischarmatur.

Die Warmwassererwärmung erfolgt wie bereits unter Pkt. 21 beschrieben, über eine dezentrale Wohnungsstation und wird über Wärmemengenzähler je Wohneinheit abgerechnet.



#### Waschtischanlage:

Fabr. Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0,  
Größe (600 x 470 mm, weiß alpin),  
oder glw.

**(Beispielabbildung)**

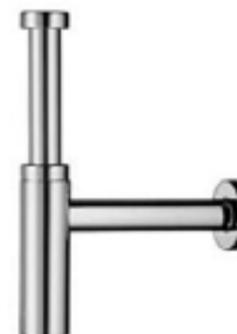


#### Handwaschbecken:

Fabr. Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0,  
Größe (500 x 400 mm, weiß alpin),  
oder glw.

**(Beispielabbildung)**

### Waschtisch- und Handwaschbecken - Designer-Siphon:



Fabrikat: Hansgrohe  
Serie: Flowstar S Siphon 1 1/4"  
oder glw.

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

### Waschtisch- und Handwaschbecken – Armaturen:

#### Waschtisch-Armatur:



Fabrikat: FORMAT, Waschtisch-Einhebelmischer,  
Serie: Sinus 35, Ausladung 110 mm, verchromt,  
oder glw.

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

#### Handwaschbecken-Armatur:



Fabrikat: FORMAT, Handwaschbecken-Einhebelmischer,  
Serie: Sinus 35, Ausladung 92 mm, verchromt,  
oder glw.

( Beispielabbildung )

**Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.**

### WC – Anlage:



WC – Anlage, wandhängend mit offenem Wasserrand, zur besseren Sauberhaltung, Fabr. Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0, Größe (565 x 375 mm, weiß alpin), mit unsichtbarem Befestigungssystem Supra Fix 2.0, einschl. WC-Sitz Subway 2.0, mit Quick Rel./Soft closing (Absenkautomatik) oder glw.

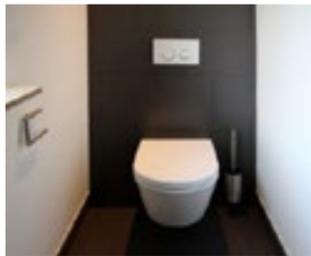
Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

**WC – Betätigungsplatte:**



Fabrikat: Geberit, Betätigungsplatte,  
 Serie: Sigma 20, mit 2-Mengen-Spültaste,  
 Farbe: Fläche Hochglanz-weiß mit verchromten Ringeinsätzen oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

**Duschanlage:**



Begehbare Dusche mit Bodeneinlauf als Punkteinlauf, mittig zentriert:  
 Fabrikat: LUX ELEMENTS, Designeinlauf für bodengleiche Duschen,  
 Serie: TUB, MQ-SET 300, 110x110 mm, (Duschablaufelement, befließbar oder mit Edelstahlrost, nach Wahl des Architekten und Bauherren) oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

**Brausen-Set:**



**Brausen-Komplett-Set:**

Fabrikat: Hansgrohe,  
 Serie: Raindance Select E 120 3jet  
 Design-Handbrause, EcoSmart,  
 9 l/min., bei 3 bar oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



**Wand-Anschlußeinheit für Brauseschlauch:**

Fabrikat: Hansgrohe,  
 Serie: Fixfit E, Schlauchanschluss de Luxe mit Rückflussverhinderer, DN 15 oder glw.



Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

## Dusch – Armatur:



### Einhebel-Mischbatterie:

Fabrikat: FORMAT, Unterputz-Brause-Einhebelmischer,  
Serie: Sinus 35, verchromt oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

## Badezimmer - Accessoires:



### WC - Bürstengarnitur:

Fabrikat: Format,  
Serie: Design, Chrom,  
mit Glasbehälter satiniert oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### WC - Papierhalter:

Fabrikat: FORMAT,  
Serie: Design Bügelpapierhalter  
verchromt, mit Deckel oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### Reserve-Papierhalter:

Fabrikat: FORMAT,  
Serie: Design, Reserve-Papierhalter,  
verchromt oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### Handtuchhalter:

Fabrikat: FORMAT,  
Serie: Design, Handtuchhalter 2-armig,  
verchromt, Ausladung 425 mm oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### Kristall-Spiegel – Zubehör gegen Aufpreis:

Fabrikat: FORMAT,  
Serie: Design, Facettenschliff ca. 15 mm  
Umlaufend oder glw.

BxH, 60 x 80 cm, Hoch-/Querformat,  
**Die Spiegelleuchte ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges!**

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### Spiegel-Zubehör gegen Aufpreis:

Fabrikat: FORMAT,  
Serie: Design, Bügeldoppelleuchte,  
Niedervolt 2 x 20 W oder glw.

Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.



### Handtuch-Heizkörper, Bad:

Fabrikat: FORMAT M,  
Serie: Badheizkörper, gerade Rohre,  
mit Ventil-Mittelanschluss,  
Größe: 1.250 x 500 mm, Farbe weiß  
oder glw.

Beispielabbildungen



### 23. Heizungsanlage und Warmwasserbereitung:

#### Wohnungsstation mit Zählereinrichtungen:

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt über Wärmemengenzähler z.B. Fabr. ISTA mit Fernablesung. Die Raum-Temperatur-Regler werden über das Schalterprogramm abgedeckt.



Fabrikat: „DeltaTec, Kamo“  
Serie: WS-B oder glw.



Es handelt sich hier lediglich um Beispielabbildungen, es besteht kein Kunden-/Käuferanspruch auf die genaue Verwendung der hier abgebildeten Materialien, Hersteller oder Gegenstände.

### 24. Küchenanschluss:

Die Küchen erhalten Kaltwasser- und Warmwasser-Anschlüsse mit Eckventilen sowie Abwasseranschlüsse als Aufputz-Installation.

Die Pläne der Käufer zu den Küchen haben nach Aufforderung des Bauherren innerhalb von spätestens **4 Wochen** vorzuliegen, so dass eine Ausführungsplanung zur Fertigstellung der Wohnungen erstellt werden kann. Hierzu können sich die Käufer individuelle Angebote durch einen Küchenplaner oder Verkäufer Ihrer Wahl erstellen lassen, welche zwingend innerhalb von **4 Wochen** dem Bauherren bzw. dessen Bauleitung für die Haustechnik vorzuliegen sind.

Geschieht diese nicht innerhalb der First, wird nach dieser Baubeschreibung ausgeführt.

### 25. Barrierefreie Ausführung bzw. Vorhaltung:

Die barrierefreien Wohnungen erhalten alle eine Vorhaltung an den Unterkonstruktionen, in Form von verstärkten Vorwandständer-Elementen für das WC und den Waschtisch, zur späteren Befestigung von Klappgriffen, links und rechts von den Sanitäröbekten.

Für den Waschtisch wird bereits jetzt schon ein Unterputzsiphon installiert, sodass hier eine spätere Umrüstung auf einen unterfahrbaren Waschtisch problemlos realisiert werden kann.

Des Weiteren werden im Bereich der Dusche ebenfalls die beiden Wandflächen über Eck mit verstärkten Wandprofilen und verstärkten Wandflächenelementen ausgestattet, um hier später einen notwendigen Wand-Klappsitz, sowie Haltegriffe über Eck, einschl. Brausenkopfhalterung, falls erforderlich, montiert zu können.

Die Möglichkeit einen Wand-Kippspiegel in barrierefreier Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt zu montieren, ist ebenfalls gegeben.

#### Hinweis:

**Sowohl das WC als auch der Waschtisch sind nicht höhenverstellbar!**

**Diese Sanitäröbekte werden in der Erstausrüstung auf eine Mindesthöhe, gemäß den Richtlinien für barrierefreie Nutzung bzw. Vorhaltung, installiert!**

**Die Höhen sind für die WC-Sitzfläche = 48 cm und für den Waschtisch = 80 cm Vorderkante Porzellan, gemessen ab Fertigfußboden. Diese Höhen müssen jedoch unbedingt vor Installation der Wand-Befestigungselemente zwischen dem Käufer (bzw. Nutzer) und dem Installateur abgestimmt werden! Das geschieht im Rahmen der Freigabe der Ausführungspläne und ist ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich.**

### 26. Abstellräume

Die Betonbodenplatten der Abstellräume erhalten einem staubbindenden Anstrich. Weiter werden die Kellertrennwände der einzelnen Keller mit Metallgitterwänden in Höhe von 2,00 m abgetrennt. Die Elektroversorgung und Beleuchtung erfolgt zentral.

### 27. Feuerlöscher

In Absprache mit dem Brandschutzgutachter und der Feuerwehr werden entsprechende Feuerlöscher-Standorte definiert.

### 28. Müllentsorgung

Der Hausmüllplatz wird in einem Bereich der noch zu planenden Außenanlage errichtet. Die Anlage wird dann über die Hausverwaltung mit der örtlichen Müllentsorgung abgestimmt und bestückt. Die Abstimmung und Bestückung ist nicht Pflicht des Bauherren, sondern wird über die Hausverwaltung vorgenommen.

### 29. Telefon / Kabelanschlüsse

Alle notwendigen Leitungen vom Anschlusspunkt im Keller bis in die Wohnungen mit den jeweiligen Anschlussdosen werden im Zuge der Erstellung der Wohnungen mit verlegt. Bei einem Kabelanschluss werden die Anschlussdosen nicht vom Bauherren sondern vom Anbieter installiert.

### 30. Tiefgaragenstellplätze

Es werden ausreichend nummerierte Tiefgaragenstellplätze für die Nutzer hergestellt. Diese können zusätzlich zu den Wohnungen erworben werden.

### 31. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend der Planung für das Gesamtgelände einschl. Begrünung und Müllplätzen sowie Wege und Plätze und Befestigungen erstellt. Das Design und die Materialien sowie die Gestaltung werden vom Architekten und dem Bauherrn ausgesucht und festgelegt. Maßgeblich sind hier die Fertigstellungsfristen des Kaufvertrages in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag

### 32. Grundreinigung:

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Grundreinigung in den Wohnungen durchgeführt.

### 33. Bemusterungen:

Die folgenden Objekte und Materialien werden vom Käufer für das Sondereigentum bemustert:

- Elektroobjekte, hier nur das Schalterprogramm
- Bad und WC Objekte

- Innentüren – Oberflächen
- Bodenbeläge
- Wandfliesen

Diese Bemusterungen erfolgen innerhalb von 21 Kalendertagen, nach Zugang der schriftlichen Aufforderung durch den Bauherren. Sofern diese Frist durch den/die Käufer nicht wahrgenommen werden, erfolgt der Einbau in Standardausführung gem. Baubeschreibung sowie nach Grundbemusterung (bezüglich Farbe und Muster bei Parkett und Fliesen etc.) durch die Bauherrenschaft.

Nach erfolgter Bemusterung und Festlegung der Objekte und Materialien durch den / die Käufer bei den jeweiligen Anbietern (Elektro, Türen, Fliesen, Parkett, Wandanstrich etc.) sind Änderungen nicht mehr möglich. Die Bemusterung und Festlegung gilt als verbindlicher Vertragsschluss durch den / die Käufer.

Das Gemeinschaftseigentum wird nicht bemustert. Hier erfolgt die Wahl der Materialien und der Farbgebung durch den Architekten und Bauherren.

### 34. Planfreigaben:

Im Zuge der Realisierung werden die Ausführungspläne konkretisiert. Diese sind dann von den individuellen Käufern in Bezug auf die gewünschten Positionen und Ausstattungen (keine technische Freigabe) zu prüfen und durch Unterschrift rechtsverbindlich freizugeben – hierzu wird den Käufern eine Frist von 21 Kalendertagen eingeräumt. Erfolgen keine Angaben oder keine Freigaben in diesem Zeitraum, gelten die zugesandten Pläne als vom Käufer akzeptiert, freigegeben und angenommen.

### Sonderwünsche durch die Käufer:

Die Käufer können Sonderwünsche äußern, welche durch den Bauherren grundsätzlich berücksichtigt werden können. Jedoch besteht kein Anspruch auf Umsetzung individueller Sonderwünsche.

Im Falle der Sonderwünschäußerung durch den / die Käufer erfolgt durch den Bauherren, Architekten sowie deren Bauleitungen eine Planung und Kostenermittlung für den / die Käufer. Beides wird dem Käufer schriftlich mitgeteilt. Der / die Käufer haben sodann 21 Kalendertage Zeit, diese Sonderwunschplanung sowie die Sonderwunschkosten durch deren Unterschrift freizugeben. Sofern innerhalb der 21-Tage-Frist keine Reaktion durch den / die Käufer erfolgt, wird nach Baubeschreibung, DIN und Regelstand der Technik gebaut.

Sollte(n) der / die Käufer nach Plan- und Kostenfreigabe im Bereich des Sonderwunschmanagements nochmals Änderungen wünschen, liegt es im billigen Ermessen des Bauherren diese zu berücksichtigen. Die Kosten für Planänderungen sind dann durch den / die Käufer individuell zu tragen.

### 35. Schlussbestimmungen

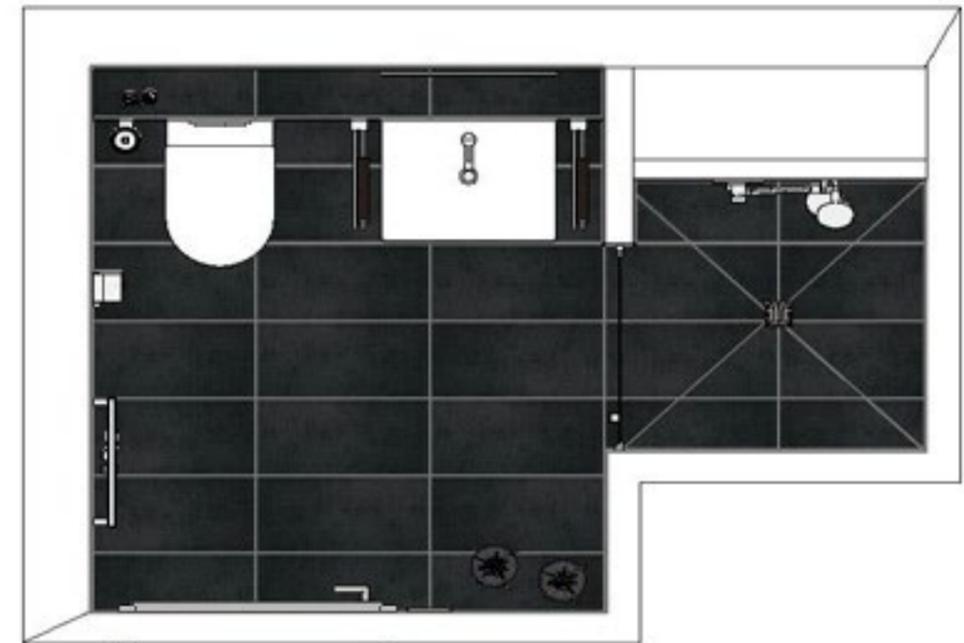
Grundlage für sämtliche Arbeiten ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung. Geringfügige technische Änderungen der hier beschriebenen Ausführungen behält sich der Verkäufer vor. Das Gleiche gilt bzgl. der Verwendung ähnlicher Baustoffe gegenüber der Baubeschreibung, soweit sie insgesamt keine Wertverschlechterung darstellen.

Vorbehalten sind ebenso Änderungen der Bauausführung soweit sie dem technischen Fortschritt dienen bzw. Forderungen der Bauaufsichtsbehörde sind. Zeichnerische Ausdrucksmittel und bildliche Abbildungen gelten nicht als Baubeschreibung – hier besteht käuferseits kein Anspruch auf Umsetzung. Maßgeblich für die Ausführung ist die technische konstruktive Vertrags- und Baubeschreibung in der Schriftform. Abweichungen von vorliegenden Demonstrationen, Mustern und Planungsunterlagen bleiben aus technischen Zwängen, neueren Erkenntnissen und Vorschriften vorbehalten. In den Planungsunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellflächennachweis bzw. der Rummöblierung und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

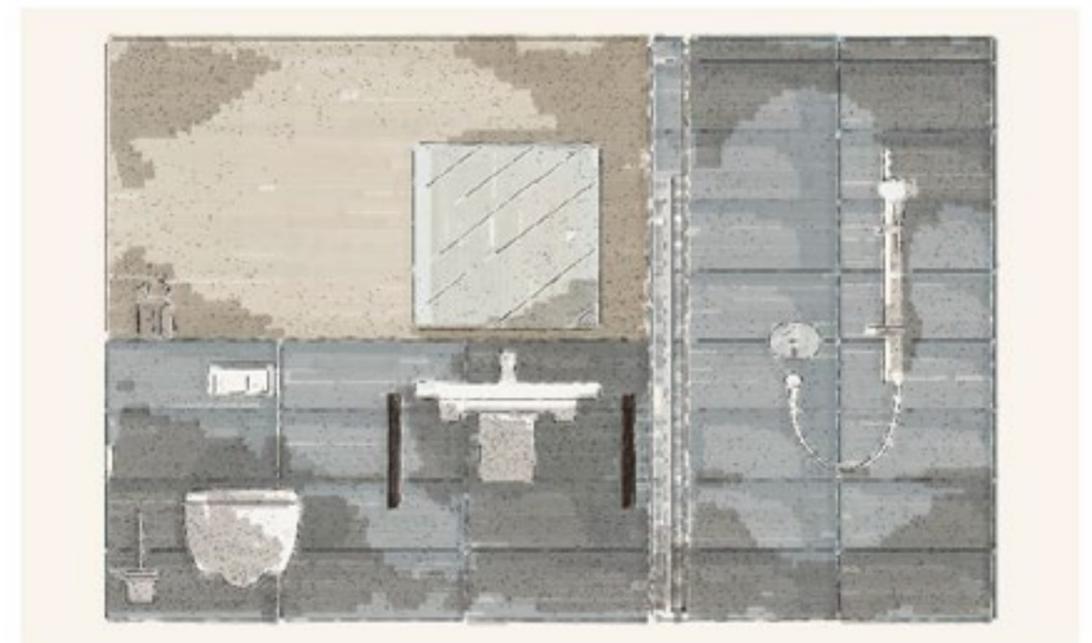
Erforderliche Anpassungen und Änderungen können vom Bauherren vorgenommen werden, sobald diese aus baurechtlichen-, statischen- oder technischen Erfordernissen durchzuführen sind. Die Darstellungen und Beispielsbilder dienen nur zum besseren Verständnis und stellen keine Lieferverpflichtung des Bauherren dar.

### 36. Beispielabbildungen der Bäder:

#### Beispielhafte grafische Darstellung eines Musterbades:



Grundriss (beispielhaft)



Wandansicht (beispielhaft)

**37. Beispiel für eine Wohnungsplanung:**

Das ist der Stand vor der Ausführungsplanung:



Ansicht von innen aus der Wohnung, aus dem 1. Obergeschoss

Beispielabbildung



Beispielabbildung



Ansicht auf die Wohnung im 1. Obergeschoss vom Westen





**SELECT DEVELOPMENT**  
GmbH

**Select Development GmbH**  
Straßburger Allee 1 · 54295 Trier  
Tel.: +49 (0) 651 94 87 90 03  
Fax: +49 (0) 651 94 87 90 04  
[info@select-development.eu](mailto:info@select-development.eu)

[www.select-development.eu](http://www.select-development.eu)

Stand: 16.09.2014