Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungen im 4. und 5. OG · Sockelgebäude · Entwurf, Stand 09.11.2026

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt für die Wohnungen von Viertäler im 4. und 5. OG des Sockelgebäudes im dotSource Campus Jena. Für die Wohnungen im Wohnturm (6. bis 15. OG) gibt es eine eigene Beschreibung.

1. Das Gebäude

- Das Gebäude hat 16 oberirdische Geschosse vom Erdgeschoss bis zum 15. OG. Der Sockel mit dem Firmensitz von dotSource und den Wohnungen im 4. und 5. OG reicht bis zum 5. OG, darüber liegt der Wohnturm mit dem 6. bis 15. OG. Darunter liegt eine zweigeschossige Tiefgarage.
- Insgesamt entstehen 100 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern: 48 Wohnungen im 4. und 5. OG, 50 Wohnungen im 6. bis 14. OG und zwei Penthouse-Wohnungen im 15. OG.
- Massiver Stahlbetonbau mit Flachdecken. Ab dem 2. OG kragt der Turm rund 8,5 m nach Osten aus, die Lasten tragen vier V-förmig angeordnete Stützen.
- Die Obergeschosse haben eine hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Aluminium mit profilierten und glatten Blechen. Farben und Materialien folgen dem Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- Energie und Nachhaltigkeit: Geplant und ausgeführt werden der Effizienzhaus-40-Standard (KfW 40), eine DGNB-Zertifizierung in Gold und das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Alle drei sind verbindlicher Teil der Anforderungen an den Generalunternehmer. Alle Außenwände der Wohnungen sind zusätzlich zur Fassadendämmung innen gedämmt.

2. Ankommen und Erschließung

- Die Wohnungen liegen im 4. und 5. OG des Sockelgebäudes. Man erreicht sie über den Haupteingang des Wohnturms auf der Ostseite an der Straße Am Anger und über den Nebeneingang an der Saalbahnhofstraße, dort mit eigener Briefkastenanlage.
- Wie alle Türen und Fenster im Erdgeschoss ist die Hauseingangstür einbruchhemmend nach Widerstandsklasse RC 2 ausgeführt.
- Der Eingang hat ein auskragendes Vordach, eine Glasfassade und einen Vorplatz mit Natursteinpflaster. Die Eingangstür hat einen Antrieb bzw. eine Öffnungsunterstützung.
- Im Eingangsbereich liegt ein Terrazzoboden. Die Untersicht des Vordachs ist eine helle, gelochte Aluminiumdecke.
- Die Video-Türsprechanlage hat eine Außenstation mit 12-Zoll-Touchscreen und Namensliste. Sie ist mit dem Transponderleser des elektronischen Schließsystems kombiniert. In jeder Wohnung gibt es eine Innenstation mit Bildschirm und Türöffner. An der Wohnungstür sitzt ein Klingeltaster.
- Die Briefkastenanlage ist als Durchwurfanlage in die Eingangsfassade integriert, mit einbruchhemmender Front (RC 2).
- Die Wohnungen sind über die Aufzüge des Wohnturms (Personen- und Feuerwehraufzug ab der Tiefgarage) und zusätzlich über die Aufzüge an der Saalbahnhofstraße erreichbar.
  - Kabine 1,10 × 2,10 m, Nutzlast 1.000 kg, Geschwindigkeit mindestens 1,0 m/s
  - Edelstahl in Feinschliff, Spiegel, Handlauf, Lichtdecke, Transponderleser
  - Taster nach EN 81-70 mit Sprachansage
- Das Sicherheitstreppenhaus hat Sichtbetonläufe, hydrophobierte Betonoberflächen, hell beschichtete Stahlgeländer und einen Eichenhandlauf. Ab dem 2. OG haben die Treppenhäuser Terrazzoböden.
- Alle Wohnungen sind bis zur Wohnungseingangstür nach DIN 18040 barrierefrei erreichbar. Drei Wohnungen sind darüber hinaus vollständig barrierefrei nutzbar, zwei im 4. OG und eine im 5. OG.

3. Raumhöhen und Proportionen

Maß	Wert
Geschosshöhe 4. und 5. OG	4,10 m
Lichte Raumhöhe Wohnräume	ca. 3,65 m
Fenster	Brüstung 0,87 m, Fensterhöhe 2,43 m, Oberkante 3,30 m
Innentüren	lichte Durchgangshöhe ca. 2,20 m (Rohbauhöhe 2,26 m)
Terrassengeländer	mind. 1,10 m über Belag

In einzelnen Räumen des 5. OG kann die lichte Raumhöhe planungsbedingt abweichen.

Die Decken bleiben als helle Sichtbetonflächen sichtbar. Das gehört bewusst zum Charakter der Wohnungen. In Dielen und Bädern sind die Decken abgehängt und daher niedriger.

4. Fenster und Sonnenschutz

- Die Fenster und Fenstertüren sind wärmegedämmte Aluminiumfenster eines Systemherstellers. Leitfabrikat ist Schüco. Sie tragen das RAL-Gütezeichen und werden mit Einbaurahmen in der Dämmebene montiert.
- Leistungswerte in allen Wohnungen:
  - U-Wert 0,84 W/(m²K)
  - Dreifach-Sonnenschutzverglasung als Schallschutzglas mit Verbundsicherheitsglas innen: Glas Rw 45 dB, Fenster R'w 42 dB
- Die Terrassentüren sind Fenstertüren mit Verbundsicherheitsglas.
- Innen haben die Fenster massive Fensterbänke aus geölter bzw. klarlackierter Eiche (30 mm). Außen werden beschichtete Stahlblech-Fensterbänke im Fassadenfarbton eingebaut.
- Ist die Brüstungshöhe gemäß den einschlägigen Normen nicht ausreichend, werden zusätzliche absturzsichernde Maßnahmen in Form schlanker, farbgleicher Querstäbe auf der Außenseite ausgeführt.
- Sonnenschutz: außenliegende Raffstores mit 80-mm-Lamellen und Motor. Sie werden über einen Taster bedient und automatisch gesteuert, mit Windwächter.

5. Heizen, Kühlen, Lüften, Warmwasser

- Die Wärme kommt aus Wärmepumpen mit Geothermie (Energiepfähle und Bohrpfahlwand), ergänzt durch die Fernwärme der Stadtwerke Jena. Auf den Dächern erzeugen Photovoltaikanlagen Strom.
- Die Wohnungen haben eine Fußbodenheizung, die im Sommer auch zur Fußbodenkühlung genutzt wird.
- Jede Wohnung hat eine eigene Wohnungsstation. Sie erwärmt das Warmwasser hygienisch im Durchfluss, es gibt also keinen Speicher in der Wohnung.
- Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung versorgt alle Wohnungen über ein Zentralgerät auf dem Dach. Pro Wohnung regelt ein Volumenstromregler mit Schalldämpfer die Luftmenge, Zu- und Abluft laufen über Tellerventile.
- Strom, Wärme und Kaltwasser werden für jede Wohnung einzeln gezählt.

6. Böden, Wände, Decken

- Die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Dielen erhalten standardmäßig Industrieparkett aus europäischer Eiche mit geölter Oberfläche (Alternativen siehe Kapitel 13). Es liegt auf schwimmendem Zementestrich mit Trittschalldämmung.
- Die Wände sind glatt gespachtelt (Q3 bei Trockenbau) und mit heller Farbe gestrichen, ohne Tapete und mit emissionsarmen Produkten.
- Die Außenwände erhalten innen eine zusätzliche gedämmte Vorsatzschale.
- Die Decken sind sichtbarer Beton mit heller Rezeptur und scharfkantigen Ecken.

- Schutz gegen Außenlärm: Die Fassade ist auf die innerstädtische Lage an Straße und Bahn ausgelegt. Die massive Außenwand aus Stahlbeton mit Dämmung erreicht R'w 56,8 dB, die Fenster erreichen R'w 42 dB. Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Ausgabe 2018) rechnerisch nachgewiesen.
- Schallschutz im Gebäude: Wohnungstrennwände erreichen ein Schalldämmmaß R'w ≥ 56 dB, das entspricht dem erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5.

7. Bad

- Die Bäder sind gefliest, standardmäßig in heller Ausführung (Alternativen siehe Kapitel 13). Boden- und Wandfliesen sind von Villeroy & Boch. Die Formate sind großformatig und aufeinander abgestimmt, die Fugen farbgleich.
- Die Fliesenbeläge einschließlich der Verbundabdichtungen werden nach der einschlägigen Abdichtungsnorm (DIN 18534) ausgeführt.
- Die Dusche ist bodengleich und hat eine Thermostatarmatur mit Kopfbrause (250–300 mm) und Handbrause mit drei Funktionen. Leitfabrikat ist Ideal Standard Ceratherm T25 in Chrom. Eine Duschnische ist vorgesehen. Das Wasser läuft über eine Edelstahl-Duschrinne ab (Geberit CleanLine), die Duschtrennwand ist aus 8 mm Sicherheitsglas (Kermi Pega) mit einem Türflügel.
- Wo eine Badewanne geplant ist, hat sie eine Thermostat-Wannenarmatur mit Handbrause (Ideal Standard Ceratherm T50).
- Der Waschtisch ist aus weißer Keramik (Geberit iCon), die Einhebelarmatur in Chrom (Ideal Standard Ceraplan). Der Platz für ein Unterbaumöbel ist vorbereitet.
- Das WC ist wandhängend und spülrandlos (Geberit iCon) mit Betätigungsplatte Geberit Sigma20.
- Im Bad sind Deckeneinbauleuchten eingebaut.

8. Küche

- Optional erhältlich: eine Einbauküche in allen Wohnungen.
- In den Wohnungen 4.05, 4.07, 4.08, 4.13, 4.18, 4.25, 5.05, 5.08, 5.11 und 5.21 ist statt einer einzelnen Küche ein komplettes Einbaumöbel geplant, in das die Küche integriert ist.

Ausstattung:

- Fronten in Weiß oder Creme, Arbeitsplatte in dunklem Anthrazit (Dekton Domoos, 40 mm, Arbeitshöhe 95 cm)
- Spüle in Anthrazit, flächenbündig eingebaut
- Kühl-Gefrierkombination, bei 4-Zimmer-Wohnungen mit Doppeltür
- flächenbündiges Cerankochfeld mit mindestens vier Zonen, Umlufthaube, Backofen auf Arbeitshöhe, Geschirrspüler
- Mikrowelle mit Dampfgarer ab der 3-Zimmer-Wohnung
- Geräte „gute Mittelklasse“ (LG, Bosch oder Samsung)

9. Elektro, Licht, Medien

- Schalter und Steckdosen: Flächenschalterprogramm Gira E2 in Weiß matt.
- Jede Wohnung erhält mindestens die folgende Ausstattung. Die genaue Anzahl und Lage je Raum steht im Wohnungsdatenblatt.

Raum	Steckdosen (mindestens)	Einbaustellen (mindestens)	Weitere Anschlüsse
Wohnen/Küche	14	10	2 Netzwerkdosen, 1 TV/SAT-Dose, Herdanschluss
Schlafzimmer	7	4	1 Netzwerkdose
Kinderzimmer	6	4	1 Netzwerkdose
Bad	2 (Doppelsteckdose)	1	1 weiterer 230-V-Anschluss
Gäste-WC bzw. zweites Bad (wo vorhanden)	2 (Doppelsteckdose)	1	–
Diele	1	1	–
Abstellraum (wo vorhanden)	1	1	in der Regel Standort der Wohnungsunterverteilung
Dachterrasse (wo vorhanden)	1 Außensteckdose, von innen schaltbar	1	Wandleuchte

- Gezählt sind Einzelsteckdosen: Eine Doppelsteckdose zählt als 2, eine Dreifachsteckdose als 3. Einbaustellen sind die Orte, an denen Steckdosen sitzen. Zusätzlich haben Wohnen/Küche, Schlaf- und Kinderzimmer je ein Raumthermostat.
- Jede Wohnung hat eine eigene Unterverteilung mit Überspannungsschutz und getrennten FI-Schutzschaltern. Das Medienfeld bietet Platz für den Router und mehrere Steckdosen.
- Glasfaser (Singlemode-LWL) führt bis in jede Wohnung. Von dort gehen strukturierte Datenleitungen und Multimediadosen für TV/SAT in die Wohnräume.
- Licht: Bad-Downlights und eine Aufbauleuchte auf der Dachterrasse (Molto Luce Minilift) gehören zum Leistungsumfang. In den Wohnräumen sind Deckenauslässe vorbereitet, die Leuchten wählt der Eigentümer selbst.
- In allen Schlaf-, Kinder- und Aufenthaltsräumen sowie in den Dielen gibt es Rauchwarnmelder mit 230-V-Netzanschluss.

10. Türen und Sicherheit

- Die Innentüren haben ein Eiche-Echtholzfurnier, die Drücker sind aus Edelstahl (Hoppe Amsterdam).
- Haus- und Wohnungseingangstür lassen sich mit dem Transponder des elektronischen Schließsystems öffnen (Winkhaus o. ä.).
- Die Wohnungseingangstür hat keine Einbruchschutzklasse. Einbruchhemmend nach RC 2 ist die Hauseingangstür im Erdgeschoss (siehe Kapitel 2).
- Brandschutz: Das Hochhaus hat eine Brandmeldeanlage, ein Sicherheitstreppenhaus mit Rauchdruckanlage und einen Feuerwehraufzug.

11. Dachterrassen

Gilt für Wohnungen mit Freisitz.

- Die Geschosse staffeln sich nach oben zurück. Die Dachterrasse liegt deshalb auf dem Dach des Geschosses darunter, eine auskragende Balkonplatte gibt es nicht.
- Belag: Holzdeck aus Thermoeiche-Dielen (30 mm) im Klickständersystem, daneben Pflanzinseln und kleine Gründachflächen.
- Unter dem Holzdeck liegt die Dachdämmung. Die Terrasse liegt deshalb rund 40 cm höher als der Wohnungsboden. Innen führen zwei Stufen zur Terrassentür, draußen geht es ohne Stufe weiter. An den Terrassentüren sind normale Türschwellen vorgesehen.

- Geländer: Quergeländer aus verzinktem Flachstahl mit übereinanderliegenden Stäben, direkt an der Betonattika verschraubt, mindestens 1,10 m hoch.
- Zwischen benachbarten Terrassen stehen Sichtschutzwände aus Aluminium, 2 m hoch.
- Eine Außenleuchte und eine von innen schaltbare Außensteckdose sind vorgesehen.

12. Gemeinschaft und Umfeld

- Fahrräder: Fahrradstellplätze mit Doppelparkern.
- Tiefgarage mit Schrankenanlage und Kennzeichenerkennung, Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Das Stellplatzangebot ist ein wohnungsgebundenes Anmietrecht, kein Eigentum.
- Kellerabteile aus Stahlgitter im Untergeschoss werden nur zur Anmietung angeboten, eine Zusage je Wohnung gibt es nicht.

13. Ausstattungswahl und Sonderwünsche

Beschrieben ist hier die Standardausstattung. Eine Bemusterung findet nicht statt. Alternative Ausstattungslinien, etwa für Bodenbelag, Fliesen, Innentüren, Küche und Armaturen, und deren Aufpreise stehen im gesonderten Ausstattungskonfigurator.

Weitere Wünsche können Käufer jederzeit anfragen. Der Bauherr prüft sie und bestätigt sie schriftlich, ein Anspruch auf Umsetzung besteht nicht.

14. Hinweise

- Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Weicht die tatsächliche Wohnfläche um nicht mehr als 2 % von der vereinbarten ab, ist das keine Abweichung im Sinne des Vertrags.
- Genannte Hersteller und Produkte sind Leitfabrikate. Ausgeführt werden diese oder gleichwertige Produkte.
- Möblierungen in Grundrissen sowie Visualisierungen und Renderings dienen der Veranschaulichung und sind nicht Teil des Leistungsumfangs.
- Maßgeblich ist die mit dem Kaufvertrag beurkundete Baubeschreibung samt Anlagen. Diese Beschreibung fasst sie verständlich zusammen.