

# Neubauprojekt in Holzlar 15 Wohneinheiten mit Tiefgarage Energieeffizienzhaus KFW 55



## BAUBESCHREIBUNG

Auf dem Baugrundstück ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten in massiver Bauweise geplant. Das Haus wird in Niedrigenergiebauweise in KfW-55-Standard erbaut. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wird abgerissen. Der Neubau wird als 4-geschossiges (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzgeschoss) Gebäude erstellt. Das Objekt wird über die Holzlarer Strasse erschlossen wo sich auch der Hauseingang befindet. Straßenseitig verfügt das Gebäude über drei Stellplätze sowie 12 Stellplätze in der Tiefgarage.

### **GRUNDLAGEN DER BAUBESCHREIBUNG UND AUSFÜHRUNGEN**

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde auf Grundlage der Bauantragsplanung erstellt und beschreibt das Bauvorhaben mit der geschuldeten Standardausstattung. Abweichende Leistungen sind im Kaufvertrag gesondert zu vereinbaren. Grundlagen für die Ausführung sind:

- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN-Normen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften.
- Die Baugenehmigung, einschl. möglicher, behördlicher Auflagen.
- Die noch zu erstellende Werk- und Detailplanung des Architekten sowie die noch zu erstellenden Fachplanungen anderer Fachingenieure.
- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Baustoffe und Ausführungsarten werden, entsprechend den Anforderungen, aus den noch zu erstellenden Fachplanungen Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und ggf. weiteren, baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen gewählt.
- Das Haus entspricht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Das Haus entspricht den Schallschutzanforderungen der VDI 4100, SSt II. Das Gebäude wird an das öffentliche Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.

### **ABBRUCH- UND ERDARBEITEN**

Die vorhandene Bebauung wird, gemäß Abbruchgenehmigung, fachgerecht zurückgebaut.

### **ERDARBEITEN**

Sämtliche, zur Errichtung des Gebäudes notwendigen Erdarbeiten:

- Abschieben des Mutterbodens, Lagerung bzw. Abtransport, je nach Eignung und Bedarf für späteren Wiedereinbau
- Ausheben der Baugrube und Lagerung bzw. Abfuhr des Aushubmaterials, je nach Eignung und Bedarf für späteren Wiedereinbau
- Verfüllung und Verdichtung der Baugrube mit vorhandenem oder neu geliefertem Material
- Verbauarbeiten, sofern technisch erforderlich

### **ROHBAU**

Gründung, gemäß noch zu erstellender, statischer Berechnung, als Plattengründung oder mit Einzel- und Streifenfundamenten mit statischer Bewehrung nach Angabe des Statikers.

### **WÄNDE**

Außenwände Kellergeschoss: Ausführung in WU-Beton (wasserundurchlässige Konstruktion). Überwachung der Betoniervorgänge und der Abdichtung des Kellergeschosses durch ein zertifiziertes Bauabdichtungsunternehmen. Oberfläche der Innenseite: Schalungsrauh. Die Wände werden außenseitig, nach Vorgabe des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises gedämmt. Weitere Geschosse: Ausführung in Wärmedämmmauerwerk, gemäß noch zu erstellender, statischer Berechnung und auf Grundlage des noch zu erstellenden Wärme- und des Schallschutznachweises. Aufgrund der statischen Anforderungen können Wandabschnitte als Ausführung in Stahlbeton erforderlich werden. Diese Bereiche, wie auch andere Betonbauteile in der Fassade der beschriebenen Geschosse, erhalten eine mineralische Dämmung nach Vorgabe des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises. Gaubenaussenwände werden, davon abweichend, als Holzkonstruktion, in Verbindung mit der Dachkonstruktion, ausgeführt. Innenwände

Kellergeschoss: Soweit statisch erforderlich. Ausführung in Beton, Oberfläche schalungsrauh. Sonstige Wände in Beton, Oberfläche schalungsrauh oder Mauerwerk, z.B. Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk mit Fugenglattstrich. Wände im Treppenhaus und Kellerflur zum Ausgang Rückseite erhalten, abweichend von der vorgenannten Beschreibung, einen Innenputz. Die Trennwände zwischen den Kellerabstellräumen werden, sofern statisch nicht anders erforderlich, als nichttragendes Mauerwerk ausgeführt. Über den Türstürzen, sowie vereinzelt an Zwischenwänden, kann das Mauerwerk zur Decke hin stellenweise ausgespart werden, um eine Querlüftung oder die Führung haustechnischer Leitungen zu ermöglichen.

Weitere Geschosse: Nach Anforderungen aus den noch zu erstellenden Nachweisen für Statik und Schallschutz in Beton oder Mauerwerk, z.B. Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk, sonstige Wände in Mauerwerk. Geschossdecken: Stahlbetondecken, gemäß noch zu erstellender statischer Berechnung in Ortbeton oder alternativ als Fertigbeton-Filigrandecken. Die Decken der Garagendurchfahrt im Erdgeschoss werden gedämmt. Material MULTIPOR oder gleichwertig, die Struktur der Dämmung bleibt sichtbar.

### **INGENIEURLEISTUNGEN**

Alle für die Planung und Errichtung des Gebäudes erforderlichen Ingenieurleistungen sind in der Leistung des Verkäufers enthalten. Dies umfasst z.B. den Vermesser, Architekten sowie Fachingenieure für Statik, Wärmeschutz, Schallschutz und Haustechnik.

### **TREPPENLÄUFE**

Ausführung in Ortbeton oder als Betonfertigteilelemente schallentkoppelt.

### **DACH/BALKON/TERRASSE**

Satteldächer: Geneigte Holz-Sparrenkonstruktion, gemäß noch zu erstellenden statischen Vorgaben und Wärmeschutznachweis gem. EnEV. Sichtbare Sparrenunterseiten außen verschalt, mit grauem Anstrich. Eindeckung mit Betondachziegeln. Flachdächer: Abdichtung mit Kunststoff- oder Bitumenabdichtung,

Dämmung: gemäß Wärmeschutznachweis. Balkone: Ortbeton oder Beton-Fertigteil, thermisch entkoppelt. Dachterrassen erhalten vor den bodentiefen Fenstern ein Gitterrost mit Entwässerungsrinne. Soweit technisch möglich, werden die Austritte zu Balkonen und Dachterrassen stufenlos mit einer barrierefreien Schwelle von max. ca. 2 cm Höhe ausgeführt. Diese Ausführung weicht von den Vorgaben der DIN und der Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks ab. Die Dachentwässerung der Steildachflächen erfolgt über vorgehängte, halbrunde Rinnen, die an die außenliegenden Regenfallleitungen angeschlossen werden. Die Gaubendächer werden auf die Hauptdächer entwässert. Balkone, Dachterrassen und sonstige Flachdächer werden über Flachdacheinläufe oder vorgehängte Regenrinnen entwässert, die an die außenliegenden Regenfallleitungen angeschlossen werden. Sofern technisch erforderlich, werden Sammelkästen ausgeführt. Sofern erforderlich, erhalten die Balkon-, Dachterrassen oder Flachdachflächen einen Notablauf als Wasserspeicher. Regenrinnen, Fallrohre, Dachrandprofile, Mauerabdeckungen und andere Klempnerarbeiten werden aus vorbewittertem Zinkblech ausgeführt. Über dem Treppenhaus erhält das Dach einen Rauch-Wärme-Abzug mit Auslösern im Bereich des Treppenhauses gemäß Brandschutzvorschriften. Der Rauchwärmeabzug ist im Auftrag der Eigentümergemeinschaft regelmäßig zu warten.

### **FENSTER/ROLLLÄDEN/FENSTERBÄNKE**

Die Fenstermontage erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Fenster und Fenstertüranlagen aus Kunststoffprofilen.

Farbe: innen weiß, außen grau, 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung, nach Vorgaben des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises. Fensterflügel mit verdecktem Ein-Hebel-Dreh-Kipp-Beschlag, Ausführung als Stulp-Fensterflügel, Fenstergriffe weiß. Alle Wohnungsfenster im Erdgeschoss werden in Bauart RC2N mit zusätzlichen Pilzkopfverriegelungen und Fenstergriffen mit Druckknopfverriegelung ausgeführt. Innenfensterbänke aus Naturstein / Werkstein, hell, nach Vorgabe des Architekten, oder gleichwertig in allen Räumen der Wohnungen. WCs,

Duschbäder und Bäder erhalten, davon abweichend, geflieste Fensterbänke, siehe Fliesenarbeiten. Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbton wie Fensterprofile außen. Alle Wohnungsfenster erhalten elektrisch bedienbare Aluminium-Rollläden. Ausgenommen sind Dachflächenfenster und Fenster mit schrägem, oberem Abschluss. Rollläden an Fenstern, die als baurechtlich erforderlicher 2. Rettungsweg dienen, sind zusätzlich mit einer Nothandkurbel ausgerüstet. Die Fenster werden gemäß Vorgabe des noch zu erstellenden Lüftungskonzeptes mit Fensterfalzlüftern ausgestattet.

### HAUSTÜR/TREPPENHAUSFENSTERANLAGE

Haustür, als thermisch getrennte Metallkonstruktion, mit Isolierverglasung, Stoßgriff, Sicherheits-PZ-Rosette und elektrischem Türöffner. Treppenhausfensteranlage im Erdgeschoß als thermisch getrennte Metallkonstruktion mit Isolierverglasung. Die Treppenhausfenster in den Obergeschossen werden, wie die übrigen Fenster aus Kunststoffprofilen, hergestellt. Nebeneingangstüren zum Fahrradabstellplatz im Erdgeschoss, Nebeneingangstür als MZ-Stahlblechtür in pulverbeschichteter Ausführung, Knaufdrücker und Sicherheits-PZ-Rosette.

### AUßENPUTZ

Als Außenputz wird ein mineralischer, glatter Scheibenputz aufgebracht. Die Hauptflächen werden in weißem Farbton ausgeführt. Einzelne Bereiche werden zur Fassadengliederung, nach Konzept des Architekten, farbig abgesetzt. Die Sockelbereiche werden farbig abgesetzt.

### HAUSTECHNIK

Energiedienstleistungen und Wartungsverträge: Der Bauherr wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen, wie zum Beispiel für die Heizung, Strom, Wasser etc. Verträge abschließen, die, nach der Übergabe vom Erwerber, mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen werden. Hierunter fällt ebenso der Abschluss von Verträgen für den Zählereinbau für Strom, Wasser etc. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technische Anlagen.

### AUFZUGSANLAGE

Aufzugsanlage der Fa. Schindler, Kone oder gleichwertig. Teleskopschiebetüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 90 cm und einer lichten Durchgangshöhe von mind. 201 cm im Aufzugschacht. Die Kabine ist mindestens 110 cm breit und mindestens 140 cm tief sowie rollstuhlgeeignet.

- Aufzugskabineninnenverkleidung aus farbigen Paneelen.
- Lichtraster-Decke oder gleichwertig in der Aufzugskabine.
- Boden der Aufzugskabine im gleichen Material wie der Boden im Eingangsbereich des Erdgeschosses.

### VER- UND ENTSORGUNG

Regenwasser und Abwasser werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Haus wird an das öffentliche Gas-, Wasser, Strom und Telefonnetz angeschlossen.

### HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung erfolgt über eine **CO<sub>2</sub>-neutrale Pelletsheizung**. Die Aufstellung erfolgt in einem separaten Aufstellraum im Kellergeschoss. Die Anlagengröße richtet sich nach dem Wärmebedarf. Die gesamte Wärmeversorgung erhält eine witterungsabhängige, außen-temperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine eigene autarke Wohnungswassersstation von der Firma Oventrop "Regudis W-HTF oder vergleichbar. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Wohn- und Schlafräume, Duschbäder, Bäder und WCs sind jeweils separat über einen eigenen Raumthermostat zu regeln. Küchen erhalten nur dann einen eigenen Thermostat, wenn es sich um abgetrennte Räume handelt, offene Küchen zählen zum Wohnraum. Räume mit weniger als 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden nach technischen Gegebenheiten, evtl. ohne eigenen Heizkreis ausgeführt. Je Wohnung wird ein Heizung-, Wassersunterverteilungsschrank installiert. Der Schrank wird in einer Wandnische montiert und ist in der Regel zum Wohnungsflur hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung. Die Heizkostenabrechnung und Wasserabrechnung der

einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler, die in den Verteilerkästen der Fußbodenheizung vorgerüstet werden. Die Wärmemengenzähler sind durch die Eigentümergemeinschaft bei der Abrechnungsgesellschaft zu mieten. Die Zähler werden durch den Verkäufer bestellt und eingebaut und dann von der Eigentümergemeinschaft übernommen. Alle Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

### **SANITÄRINSTALLATION**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss im Hausanschlussraum. Um einheitliche Druckverhältnisse im Haus zu erreichen, wird nach dem Hauptwasserzähler ein Druckminderer montiert. Zur Filterung von Schmutzpartikeln wird ein Rückspülfilter vorgesehen. Trinkwasserleitungen (Kalt- und Warmwasser) werden in Edelstahlrohr, Aluverbundrohr oder Kunststoffrohr, mit entsprechender Isolierung gemäß EnEV ausgeführt. Abwasserleitungen (Sammelleitungen im Keller, Steigleitungen Wohnungen) werden mit schallgedämmten Kunststoffrohren verlegt. Die Anschluss- sowie die Sammelleitungen in den Bädern bestehen aus Kunststoffrohr. Im Bereich der Wand- und Deckendurchführungen werden die Rohre körperschallisoliert. Die Installation erfolgt gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien des Schall- und Brandschutzes.

Grundleitungen: Unterhalb der Bodenplatte werden im KG Rohre in der entsprechenden Nennweite nach DIN verlegt. Sollten sich Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene befinden, so werden diese über eine Hebeanlage über die Rückstauenebene geführt und der Schmutzwasserleitung zugeführt. Küchen, Waschtische, Handwaschbecken, Duschen und Badewannen werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Alle übrigen Entnahmestellen erhalten ausschließlich einen Kaltwasseranschluss. Küchen erhalten einen Kalt- und einen Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie einen Abwasseranschluss.

Die Wohnungen erhalten einen Elektro-, Kaltwasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine und einen Elektroanschluss für einen Kondensstrockner. Der Standort für diese kombinierte Einheit (Kondensstrockner auf Waschmaschine) ist in den Grundrissen festgelegt.

Die Anschlüsse werden auf der Wand liegend im Bereich hinter den Küchenunterschranke vorgerichtet. Wasserzähler werden innerhalb der Wohnungen im Verteilerkasten installiert. Sie werden durch den Verkäufer bestellt und eingebaut. Der Mietvertrag wird durch die Eigentümergemeinschaft übernommen. Jeder Balkon und jede Dachterrasse erhält eine frostsichere Außenzapfstelle. Das Gemeinschaftseigentum erhält eine frostsichere Außenzapfstelle auf der Gebäuderückseite. Im Kellergeschoss wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss für das Gemeinschaftseigentum installiert. Sofern nicht anders beschrieben, werden alle Leitungen in den Wohnungen, ausgenommen in Küchen, unter Putz oder in Installationsschächten, -vorsatzschalen oder -wänden verlegt. Insbesondere in WCs, Duscbädern und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden.

Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung Haustechnik und kann, aufgrund technischer Anforderungen, von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen. Alle Leitungen im Kellergeschoss werden sichtbar in auf-Wand-Montage verlegt.

### **SANITÄROBJEKTE**

Die Ausstattung der WCs, Duscbäder und Bäder mit WC, Waschtisch/Handwaschbecken, Dusche und Badewanne ergibt sich aus der Darstellung in den Verkaufsplänen.

Waschtisch: Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ oder gleichwertig, ca. 60 / 45 cm, weiß mit Einhebelmischer, Fa. HANSGROHE, Modell „Talis S“ oder gleichwertig, verchromt.

Handwaschbecken: Waschtisch, Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ oder gleichwertig, ca. 50 / 36 cm, weiß, mit Einhebelmischer, Fa. HANSGROHE, Modell „Talis S“ oder gleichwertig, verchromt.



WC: Wandhängendes Tiefspül-WC, Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ oder gleichwertig, weiß mit Sitz und Deckel, Kunststoff, weiß, mit Absenkautomatik.

Dusche: Ausführung als bodengleiches Duschelement mit Mittelablauf. Das Duschelement wird mit Mosaikfliesen, passend zur Bodenfliese, belegt, mit Einhebelmischer-Brausearmatur, Fa. HANSGROHE, Modell „Talis S“ oder gleichwertig, Ausführung „Unterputz“, verchromt, mit Schlauch und Handbrause. Falls eine bodengleiche Dusche mit Mittelablauf aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist, wird eine Flachduschtasse, Fa. GEBERIT, Modell "Setaplano" oder gleichwertig, weiß, ausgeführt. Die Montage erfolgt dann nicht bodengleich, sondern erhöht, entsprechend den technischen Anforderungen.

#### **Hinweis**

Die Bezeichnung „Unterputz“ bei den vorgenannten Armaturen ist ein Fachbegriff für die Bezeichnung der Bauart der Armatur.

Die Montage kann, in Abhängigkeit von den Schallschutzanforderungen, in einer Wand oder in einer erkennbaren, raumhohen oder halbhohen Installationsvorsatzschale oder -wand erfolgen, siehe oben.

#### **LÜFTUNG**

Zur Ausführung kommt eine freie Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946/6, gemäß noch zu erstellendem Lüftungskonzept. Der Luftaustausch erfolgt über Fensterfalzlüfter.

Diese Lüftung stellt den Feuchteschutz sicher.

Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über Lüftungsquerschienen im Kopfstück des Türfutters, wo erforderlich. Anordnung und Größe der Lüftungsquerschienen richten sich nach den technischen Anforderungen aus dem noch zu erstellenden Lüftungskonzept. Innenliegende WCs, Duscbäder, Bäder oder Abstellräume erhalten eine Entlüftung nach DIN 18017/3. Die Betätigung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Innenliegende Bäder erhalten einen zusätzlichen Feuchtesensor. Für Abstellräume gilt das nur, sofern es sich um abge-

schlossene Räume handelt, nicht für offene Abstellbereiche in Fluren.

#### **ELEKTROINSTALLATION**

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien, in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Vorschriften. Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lampenauslässen orientiert sich an der vorgeschlagenen Möblierung der Verkaufspläne, sofern vom Erwerber bis zu Beginn der Rohbauarbeiten keine anderen Angaben gemacht werden. Im Technikraum im Kellergeschoss wird ein Zählerschrank mit Zählerplatz für jede Wohnung, sowie für den Allgemeinstrom installiert. Innerhalb der Wohnungen wird eine Unterverteilung mit entsprechenden Stromkreisen und automatischen Sicherungen installiert. Die Unterverteilung wird in einer Wand montiert, die Klappe, Oberfläche Metall oder Kunststoff, weiß, ist in der Regel zum Wohnungsfloor hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung. Schalter und Steckdosen in quadratischer Grundform, Fa. MERTEN, Serie „M-Smart“ oder gleichwertig, polarweiß. In den Wohngeschossen sowie im Treppenhaus des Kellergeschosses werden Leitungen in die Decken als Rohrverlegung, sonst als Mantelleitung unterputz, ausgeführt. Im restlichen Kellergeschoss werden Leitungen sichtbar in auf-Wand-Montage ausgeführt, ggf. in Rohrinstallation oder Kabelkanälen.

#### **RUNDFUNK- / FERNSEHANSCHLUSS / TELEFON / INTERNET:**

Für den TV-Empfang wird eine SAT-Anlage installiert und auf ASTRA ausgerichtet.

Die Verteilung der Anlage wird im Keller installiert. Von hier aus werden Leitungen zu allen TV-Anschlussdosen in den Wohnungen verlegt. Für den Telefon- und Internetanschluss wird ein Telekom-Hausanschluss im Keller hergestellt. Von hier aus wird je eine Leitung in jede Wohnung verlegt.

#### **AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN**

Alle Rollläden in den Wohnungen sind elektrisch bedienbar. Der Schalter wird neben dem jeweiligen Fenster platziert.

Eingang	1 Klingeltaster im Treppenhaus an der Wohnungseingangstür
Diele/Flur	je nach Größe 1-3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung 3 Steckdosen, 1 Telefonanschluss 1 Gegensprechanlage mit Videobildschirm und Signalton
Abstellraum	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen (gilt nur für abgeschlossene Abstellräume, nicht für offene Abstellnischen)
WC	1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose
Duschbad/Bad	1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen
Schlafen/Kind Gast/Arbeiten	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 zusätzliche Brennstelle mit Ausschaltung 7 Steckdosen 1 TV-Anschluss
Wohnen/Essen	2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung 9 Steckdosen 1 TV Anschluss
Küche	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 zusätzliche Brennstellen mit Ausschaltung 6 Steckdosen 1 Steckdose für den Kühlschrank 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 Steckdose für die Dunstabzugshaube (nur als Umlufthaube zu betreiben) 1 Herdanschluss 380 V

(Die Beschreibung gilt gleichermaßen für geschlossene Küchenräume und offene Küchenbereiche. Sofern der Erwerber rechtzeitig eine Küchenplanung vorlegt, kann die Installation nach dessen Vorgabe erfolgen.)

Balkone/Terrassen	1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, einschl. Leuchte 2 schaltbare Außensteckdosen beides von innen schaltbar
Kellerabstellraum	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Steckdosen beides in auf-Wand-Ausführung
Waschen/Trocknen	je Wohnung 2 abschließbare Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

Die Absicherung dieser Steckdosen befindet sich im Hausanschlussraum in Verbindung mit dem Stromzähler der zugehörigen Wohnung.

Gemeinschaftsbereich	Treppenhaus je Etage 2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder Zuleitung für den Telefonanschluss „Aufzugnotruf“
Hauseingang	1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder vor der Haustür 1 Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage
Zugang Rückseite	1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder an der Tür
Flure KG	je nach Größe 1-2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

Im Flur zwischen Treppenhaus und rückseitigem Ausgang erfolgt die Ausführung der Leitungen und Schalter unterputz, sonst aufputz.

Technikraum	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 3 Steckdosen, alle für die haustechnischen Anlagen erforderlichen Steckdosen und Anschlüsse
Fahrradabstellraum	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 4 Steckdosen
Müllraum	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose
Waschen/Trocknen	1 Deckenleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose
Garagen	2 Deckenleuchten 1 elektrischer Antrieb für Garagentor 1 Steckdose
Carport	1 Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Außenanlagen	2 Wandleuchten mit Bewegungsmelder an Durchfahrt 1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder 1 abschließbare Außensteckdose 3 Pollerleuchten

## AUSBAU

### TROCKENBAUARBEITEN

Das Sparrendach erhält eine Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und eine Dampfsperre oder -bremse gem. Vorgabe des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises. Dachschrägen werden unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Installa-

tionsschächte in Wohn- und Schlafräumen werden abgemauert. Installationsschächte und Vorsatzschalen in anderen Räumen werden abgemauert oder mit Gipskartonplatten verkleidet. In Abhängigkeit von der Fachplanung Haustechnik können in Bädern, WCs, Fluren oder Abstellräumen in Teilbereichen abgehängte Decken erforderlich werden. Diese werden als Gipskartonverkleidungen hergestellt.

In den betroffenen Bereichen kann die lichte Raumhöhe bis auf ca. 2,30 m reduziert werden.

Für Bereiche mit Dachschrägen gelten unter Umständen abweichende Maße. Insbesondere in WCs, Duschbädern und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung Haustechnik und kann aufgrund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen. Die Ausführung von Schächten und Abhangdecken erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung Haustechnik. Die Planung kann aufgrund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen. Alle Gipskartonflächen, die nicht gefliest werden, werden tapezierfähig verspachtelt und geschliffen.

### **INNENPUTZ**

Innenputz als Maschinenputz auf Gipsbasis mit den erforderlichen Eckschutzschienen in den Wohnungen im Treppenhaus von Keller bis Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss-Flur zwischen Treppenhaus und rückseitigem Ausgang. In Nassbereichen innerhalb der Wohnungen erfolgt die Ausführung als Zementputz. Die Qualität der Putzoberfläche ist geeignet für die weiter unten beschriebenen Malerarbeiten.

### **ESTRICHARBEITEN**

Alle Wohngeschosse sowie das Kellergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall und/oder Wärmedämmung gemäß Vorgabe des noch zu erstellenden Wärme- und Schallschutznachweises.

### **FLIESENARBEITEN**

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Bodenfliesen ausgeführt. In Küchen werden nur dann Bodenfliesen ausgeführt, wenn diese als geschlossener Raum

geplant sind. Offene Küchen erhalten einen Parkettboden. Bereiche mit Bodenfliesen, aber ohne Wandfliesen, erhalten einen Fliesensockel, passend zur Bodenfliese. Wandfliesen werden wie folgt ausgeführt:

- WC: umlaufend, ab Boden, bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m
- Duschbad/Bad: umlaufend, ab Boden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m, Wände an Duschen raumhoch
- Ausgeführt werden Wand- und Bodenfliesen nach Bemusterung mit einem Materialverrechnungspreis von 30,- €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).
- Materialminderpreise werden nicht vergütet. Bitte beachten Sie, dass es bei Änderungen des Formates, der Verlegeart, der Fugenfarbe oder ähnlichem zu Mehrkosten kommen kann.
- Fugenfarbe: grau
- Format Bodenfliesen: bis 60/60 cm
- Format Wandfliesen: bis 30/60 cm

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Ablageflächen in gefliesten Wandbereichen sowie Fensterbänke mit dem Material der Bodenfliese gefliest. Duschen werden gefliest, siehe „Sanitärobjekte“.

### **OBERBODENBELÄGE**

In allen, nicht gefliesten, Räumen der Wohnungen, einschl. offener Küchen, wird ein Parkett, Eiche Schiffsboden, Verrechnungspreis 70,- €/m<sup>2</sup> für Material und Verlegung (inkl. MwSt.), verlegt. Parkett: Oberfläche matt lackiert. Räume mit Parkettboden erhalten weiß lackierte Fußleisten, ca. 40 mm hoch.

### **NATURSTEINARBEITEN**

Das Treppenhaus erhält in allen Geschossen einen Belag aus Naturstein / Werkstein, hell, nach Vorgabe des Architekten, oder gleichwertig. Im Bereich der Haustür wird eine Sauberlaufmatte verlegt, Einbau bodengleich mit dem Belag des Treppenhauses.

Die Treppenläufe erhalten einen Belag im gleichen Material wie das Treppenhaus.

Der Kellergeschoss-Flur erhält einen Belag wie das Treppenhaus.



## **INNENTÜREN**

Wohnungseingangstür: Kunststoffbeschichtete, weiße Türblätter mit Holzumfassungszargen. Öffnungsrichtung gem. Zeichnung. Die Türen erhalten einen Türspion. Beschläge aus Edelstahl, z.B. Fa. HOPPE, Modell „Amsterdam“ oder gleichwertig. Die Türen erhalten ein PZ-Schloss mit Schließzylinder, passend zur Schließanlage und Ziehschutz in Richtung Treppenhaus. Wohnungsinnentüren: Gefalztes Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Oberfläche in Weißlack, in Holzarge. Öffnungsrichtungen gem. Zeichnung. Beschläge aus Edelstahl, z.B. Fa. HOPPE, Modell „Amsterdam“ oder gleichwertig. Die Türen werden mit Buntbartschloss ausgeführt. Türen von WCs, Duschbädern und Bädern erhalten, davon abweichend, eine WC-Schließung. Soweit nach Anforderung des noch zu erstellenden Lüftungskonzeptes erforderlich, werden Türzargen mit Lüftungsquerschienen im Kopfstück des Türfutters ausgeführt. Kellergeschoss: Sofern nicht anders beschrieben, Ausführung als Stahlblechtüren in Stahlzarge, nach Anforderung, als Brandschutztür. Kellerabstellräume: Zinkaltürelement mit Zarge. Die Türen erhalten ein PZ-Schloss mit Schließzylinder, passend zur Schließanlage und Schließung der zugehörigen Wohnung. Der Müllraum erhält nach außen eine Lochblechtür im Farbton der Fensteranlagen zur Belüftung des Raumes. Der Fahrradraum erhält nach außen eine Lochblechtür im Farbton der Fensteranlagen

## **MALERARBEITEN**

Im Außenbereich werden der Zementsockel anthrazit und die Balkonuntersicht weiß gestrichen. Im Kellergeschoss erhalten die Wände einen wischfesten, weißen Anstrich, ausgenommen Treppenhausflur. Die Fußböden im Kellergeschoss erhalten in Kellerabstellräumen, Technikraum und Wasch-/Trockenraum einen grauen Fußbodenanstrich. Müllraum und Fahrradabstellraum erhalten ebenfalls einen grauen Fußbodenanstrich. Das Treppenhaus wird in allen Geschossen mit einer Glasfasertapeete tapeziert und weiß gestrichen.

Gleiches gilt für den Kellergeschoss-Flur. In den Wohnungen werden die Decken gestrichen und die Wände mit einer Vliestapete auf Stoß tapeziert und mit einer Binderfarbe weiß gestrichen.

## **SCHLOSSARBEITEN**

Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus erhalten im Treppenauge ein lackiertes Geländer aus Flachstahlprofilen. Treppenläufe erhalten zusätzlich einen Edelstahlhandlauf an der Wandseite.

Balkone und Dachterrassen erhalten Geländer aus pulverbeschichteten Flachstahlprofilen mit Lochblechfüllungen und Edelstahlhandlauf, in Bereichen mit teilweise massiver Brüstung ein Rundrohr aus Edelstahl. Die Bereiche Müllraum und Fahrradraum im Erdgeschoß werden vollflächig mit einer Metalllochblechkonstruktion geschlossen.

## **GARAGENTORE**

Ausführung als Sektionaltor. Das Tor ist elektrisch, per Fernsteuerung zu öffnen sowie zusätzlich manuell bzw. per Schlüssel.

## **BRIEFKASTENANLAGE**

Im Hauseingangsbereich als Standanlage, Fa. RENZ oder gleichwertig. Mit integrierter Klingel- und Videogegensprechanlage.

## **SCHLIESSANLAGE**

Das Haus erhält eine Schließanlage. Entsprechende Profilzylinder werden für Haustür, Nebeneingangstür, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellraumtüren sowie die übrigen Kellerräume vorgesehen.

## **REINIGUNG**

Die Wohnungen werden bauendgereinigt (besenrein) übergeben.

## **AUSSENANLAGEN**

Flächen: Zwischen Haus- und Gartenflächen wird ein Spritzschutz hergestellt. Die Gartenflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung und sind komplett begrünt mit Rasen oder Strauchwerk. Die Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze werden aus hell- und dunkelgrauem Pflaster hergestellt.

## ALLGEMEINES

### QUALITÄTSSICHERUNG

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird durch den TÜV Rheinland oder vergleichbaren Institutionen begleitet und abgenommen.

### HINWEISE

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Verkaufszeichnungen durch behördliche Auflagen, durch Änderungen der DIN-Vorschriften oder anderer Richtlinien oder aufgrund technischer / architektonischer Anforderungen sind möglich und bleiben vorbehalten. Bei den Maßangaben in der Verkaufsplanung handelt es sich um Rohbaumaße, Fertigmaße weichen davon ab. Maße für Einbauküchen, Einbaumöbel oder ähnliches, sind daher erst nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten im Objekt aufzumessen.

Die in Grundrissen, Lageplan, Ansichten, Animation und anderen Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen usw. dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt, nicht zum geschuldeten Leistungsumfang. Die zeichnerische Darstellung der Badezimmereinrichtung ist ein Planungsvorschlag. Verbindlich für die Sanitärobjekte ist ausschließlich die Baubeschreibung. Aus Gründen der Sicherheit darf der Käufer die Baustelle nur nach Abstimmung mit und Genehmigung durch den Verkäufer betreten.

### TECHNISCHE HINWEISE

Konstruktionsbedingte Risse in Beton und Mauerwerk sind bei normalem und üblichem Aufwand, auch bei Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, nicht immer mit Sicherheit zu vermeiden. Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Risse, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Baustoffe entstehen, z.B. schwinden oder kriechen, sind werkstoffabhängig und stellen keinen Mangel dar. Estrichflächen können während des Trocknungsvorgangs anfangs schüsseln, sich also an den Randbereichen nach oben biegen. Im Laufe der vollständigen Trocknung geht diese Schüsselung wieder zurück. Da die Dauer dieses

Prozesses jedoch über die Bauphase hinausgehen kann, kann es zur Bildung einer Schattenfuge zwischen Bodenbelag und Fußleiste kommen. Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung und stellen keinen Mangel dar. Um Schäden zu vermeiden, sind diese Fugen durch den Eigentümer jährlich zu warten und ggf. wieder zu schließen. Die elastischen Dehn- und Bewegungsfugen im Bereich von Fliesen, Naturstein, Fenstern oder Gipskarton, in der Regel aus Silikon oder Acryl hergestellt, sind Wartungsfugen. Sie haben eine wesentlich kürzere Lebensdauer als andere Materialien und unterliegen oft starken Spannungen und Bewegungen. Es kann z.B. zu Abrissen, Schwindungen oder Verfärbungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar, die Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Fugen sind durch den Eigentümer regelmäßig zu prüfen und ggf. zu erneuern. Durch unterschiedliche Belastungen von Bodenflächen, wie es z.B. vornehmlich in Küchen zu beobachten ist, kann es vorkommen, dass sich die Estrichdämmung ungleichmäßig zusammendrückt. Dadurch kann es zu unterschiedlichen Setzungen mit Veränderungen von Fugen kommen. Hierfür kann der Verkäufer keine Gewährleistung übernehmen. Änderungen an der Baubeschreibung und Planung, die auf eine dann erforderliche Anpassung an die Bestandssituation zurückzuführen sind, bleiben vorbehalten. Bauteile aus Naturprodukten, wie z.B. Naturstein oder Parkett, können in ihrem Erscheinungsbild natürlich bedingte Unterschiede aufweisen, insbesondere in Bezug auf Farbe, Maserung, Struktur oder ähnlichem. Solche Unterschiede sind nicht zu vermeiden und stellen keinen Mangel dar. Sonderwünsche / Bemusterung: Der Erwerber hat die Möglichkeit, die Umsetzung von Sonderwünschen anzufragen. Der Verkäufer prüft die Umsetzbarkeit von Sonderwünschen und behält sich vor, diesen zu widersprechen, falls sie aus konstruktiven, technischen, terminlichen oder anderen Gründen nicht umsetzbar sind oder sich nachteilig auf die Gesamtbaumaßnahme auswirken. Ein Anspruch des Erwerbers auf die Umsetzung von Sonderwünschen besteht nicht.

### **WARTUNG**

Zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche sind durch die Eigentümergemeinschaft und Käufer die regelmäßig erforderlichen Wartungen durchzuführen bzw. zu beauftragen.