

Baubeschreibung „Katharinenhöfe“



Neubau von 28 Eigentumswohnungen im Baufeld 2 (Häuser 4+7) in Willich, Bahnstraße
(07/2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
1.2 Technische Vorbemerkungen	4
1.2.1 Wärmeschutz / Energieeffizienz / Nachhaltigkeit	5
1.2.2 Schallschutz	5
1.2.3 Barrierefreiheit	6
1.2.4 Gewährleistung / Wartungsverträge	6
1.2.5 Bauendreinigung	6
2. Erschließung	6
2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung	6
2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung	6
3. Bauwerk – Baukonstruktionen	7
3.1 Erdbaumaßnahmen	7
3.2 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss	8
3.2.1 Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten	8
3.2.2 Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss	8
3.3 Oberirdische Außenwände und Fassade	9
3.3.1 Konstruktionen und Fassade	9
3.3.2 Fenster und Fensterbänke, Außentüren, Sonnenschutz	10
3.3.3 Schlosserarbeiten	10
3.4 Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen	11
3.4.1 Konstruktionen	11
3.4.2 Innentüren und Einbauten	11
3.4.3 Innenwandoberflächen	11
3.5 Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten und Balkone	12
3.6 Dächer und Niederschlagsentwässerung	13
4. Bauwerk – Technische Anlagen	14
4.1 Abwasser- und Wasseranlagen	14
4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung	15
4.3 Lüftungstechnische Anlagen	16
4.4 Starkstromanlagen	16
4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	19
4.6 Sonstige technische Anlagen	19
4.7 Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise	19
4.8 Hinweis für technische Anlagen	20
5. Außenanlagen	20
5.1 Geländeflächen	20
5.2 Befestigte Flächen	21

5.3	Baukonstruktionen in Außenanlagen.....	21
5.4	Technische Anlagen in Außenanlagen	21

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Im Folgenden wird der Neubau der Mehrfamilienhäuser und Außenanlagen in Willich, Bahnstraße, Gemarkung Willich, Flur 18, Flurstück 397+398, beschrieben.

Das Neubaugebiet befindet sich angrenzend an den Konrad-Adenauer-Park (KAP) auf dem Grundstück des ehemaligen Katharinenhospitals. Nach der Aufgabe des Katharinenhospitals wird das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt, wozu die Stadt Willich einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt hat. Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf dieses Wettbewerbs.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Baufeldern und wird sukzessive realisiert. Es wird über eine von der Bahnstraße in das Baugebiet hineinführende und im Zuge der Baumaßnahme zu errichtenden Erschließungsstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Willich angeschlossen. Die Erschließungsstraße, die dort befindlichen oberirdischen Stellplätze und der gepflasterte Eingangsbereich des Quartiersplatzes werden an die Stadt Willich übertragen und öffentlich zugänglich. Mit Geh- und Fahrrechten versehene Fuß- und Radwege schaffen eine Anbindung an den Konrad-Adenauer-Park sowie das Stadtzentrum.

Über die Erschließungsstraße und die Fußwege gelangt man zu den hinteren Häusern, in denen die Eigentumswohnungen geplant sind.

Die Wohnungen der Häuser 4-7 verteilen sich auf vier auf einer Tiefgarage angeordneten dreigeschossige Gebäude. Alle Wohnungen haben einen Balkon, eine Loggia oder eine (Dach-)Terrasse. Auf den begrünten Dachflächen sind Bereiche vorgesehen, in denen Photovoltaikanlagen installiert werden. Die Treppenhäuser verfügen über einen Aufzug vom Untergeschoss bis in das oberste Geschoss.

Die Zufahrt in die Tiefgarage befindet sich in Haus 7. In der Tiefgarage sind neben den Stellplätzen auch die Kellerabstellräume, Fahrradabstellflächen, die für jedes Gebäude erforderlichen Technikräume sowie die Heizzentrale geplant.

Zu den privaten Flächen gehört der Innenhof der Häuser 4-7 sowie der „Grüne Finger“ mit den Wegeverbindungen, die den KAP mit dem Quartiersplatz verbinden. Der „Grüne Finger“ erhält eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Dort wird ein Kinderspielplatz entstehen, der den Bewohnern aller Häuser in dem Projekt zur Verfügung steht. Autofreie und gemeinschaftliche Grünanlagen, Gehwege, Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie private Gärten sind im Innenhof und auch den vorgelagerten Flächen geplant.

Entlang der Bahnstraße befindet sich das Baufeld 3 mit einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss und darauf befindlichen Baukörpern, in denen Mietwohnungsbau entstehen wird. Diese Baukörper haben zwei weitere Geschosse mit einem dritten Geschoss als Hochpunkt im Eckbereich an der Bahnstraße.

Die erforderlichen Fahrradabstellflächen befinden sich gemäß Planung im Untergeschoss, nach Erfordernis in Fahrradparksystemen organisiert und in der Freianlage.

Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, das Bauvorhaben nur teilweise oder abschnittsweise zu realisieren.

1.2 Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung definiert das Bauobjekt in seiner Standardausstattung. Abweichungen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, technisch oder behördlich notwendig oder zweckmäßig sind, bleiben der Verkäuferin vorbehalten. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und des Baustoffeinsatzes.

Materialdarstellungen (z.B. Visualisierungen) sind insbesondere hinsichtlich ihrer Farbgebung und Textur unverbindlich.

Bei Entweder-/Oder-Beschreibungen wird der zur Ausführung kommende Standard verkäuferseitig nach gestalterischen oder technischen Anforderungen bestimmt.

Einrichtungsgegenstände, die in den Planungsunterlagen dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, etc.), verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für etwaige zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge oder Schraffuren wie auch Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore) in Innen- und Außenbereichen, sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden.

Die Raumhöhe der Wohngeschosse innerhalb der Wohnungen beträgt im Lichten ca. 2,60 m und unterliegt den üblichen Toleranzen. Abweichende geringere Höhen ergeben sich im Bereich von Unterzügen und Abhangdecken.

Alle Maßangaben in Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Soweit die Flächenermittlung nichts Anderslautendes darstellt, werden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Dachterrassen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% (bis max. 20% der Gesamtwohnfläche der jeweiligen Wohneinheit) angesetzt.

Die Dimensionierung der Tiefgaragenstellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten entsprechen der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016, Teil 5 Garagen.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Beschreibung und Zeichnung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (06/2023) gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der behördlichen Genehmigungsaufgaben.

Die Ausführung erfolgt überwiegend in massiver Bauweise.

1.2.1 Wärmeschutz / Energieeffizienz / Nachhaltigkeit

Die Häuser werden nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 hergestellt. Ergänzend zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen des GEG erreichen die Wohneinheiten einen Effizienzhaus 55-Standard. Das bedeutet, dass die Häuser im Vergleich zum gesetzlich definierten Referenzgebäude lediglich 55% des Primärenergiebedarfs nach dem GEG (2020) benötigen.

1.2.2 Schallschutz

Der Schallschutz gegen Außenlärm stellt einen Schutz vor unzumutbaren Belästigungen sicher.

Hinsichtlich der Schallübertragung aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen sowie Allgemein- und Verkehrsflächen wird der bauordnungsrechtlich geschuldete Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018 eingehalten. Ausgenommen hiervon ist das Betriebsgeräusch bei der Bedienung der elektrischen Rollläden.

Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz gegen Schallübertragung nach DIN 4109-5 – Schallschutz im Hochbau Teil 5: Erhöhte Anforderungen (08/2020) - angelehnt.

Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache oder Musik als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb einer Wohnung wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Trennwände und Türen innerhalb der Wohnungen bestehen nicht. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart.

Hinsichtlich der Schallübertragung von Aufzugsanlagen ist der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5 (Tab. 5) formal nicht mit den Anforderungen nach DIN 8989 Schallschutz in Gebäuden – Aufzüge (08/2019) vereinbar. Folglich entspricht der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 8989 den bauaufsichtlichen Anforderungen und wird eingehalten. Bauplanung und Bauausführung sind an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz angelehnt.

1.2.3 Barrierefreiheit

Die Anforderungen an Barrierefreiheit werden entsprechend der gültigen Landesbauordnung umgesetzt.

1.2.4 Gewährleistung / Wartungsverträge

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumluftechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen und -begrünungen nebst Entwässerungsvorrichtungen, etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen.

Die erforderlichen Wartungsverträge sind durch den Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen. Die Einholung der Wartungsverträge wird zum Teil – sofern käuferseits gewünscht – durch den Verkäufer organisiert.

Tiefgaragen- und Rampenbeschichtungen einschließlich beschichteter Sockelbereiche der Wände und Stützen erfordern ein erweitertes Instandhaltungskonzept und müssen regelmäßig (gemäß Wartungsplan) gewartet werden.

1.2.5 Bauendreinigung

Die Wohneinheiten werden vor der Abnahme einer Bauendreinigung für eine besenreine Übergabe unterzogen. Gleiches gilt für Allgemein-, Verkehrs- und Technikflächen sowie die Tiefgarage.

Eine Feinreinigung durch den Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

2. Erschließung

2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung

Die Herrichtung des Grundstücks erfolgt vollständig verkäuferseitig. Dabei werden alle für die Errichtung der baulichen Anlage erforderlichen Abbruch-, Ausbau- und Entsorgungsmaßnahmen ordnungsgemäß vorgenommen.

2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung

Anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Gleiches gilt für das Regenwasser, sofern dieses nicht ganz oder teilweise über eine geeignete Anlage gemäß Fachplanung in Abstimmung mit dem Bodengutachter versickert wird. Die Ausführung erfolgt gemäß Entwässerungsgesuch und den daraus resultierenden Auflagen.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien Wasser, Kommunikation, Strom, Fernwärme und Abwasser wird von der Verkäuferin veranlasst.

Die Zähler der Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf die Verkäuferin angemeldet. Am Tag der Abnahme erfolgt die Zählerstandablesung. Daraufhin werden die Zähler auf den Käufer an- bzw. umgemeldet. Ebenfalls werden eventuell anfallende, laufende Gebühren für den Telefon- und Medienanschluss der Wohneinheiten ab dem Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Wohneinheit vom Käufer getragen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt für das gesamte Plangebiet zentral über ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches sich im Untergeschoss unter Haus 7 befindet. Von dort wird die Wärme zu den jeweiligen Übergabestationen der einzelnen Häuser verteilt, die sich ebenfalls im Untergeschoss befinden. Das BHKW wird von einem Wärmedienstleister errichtet und betrieben und verbleibt in seinem Eigentum. Hierfür bestimmte privatrechtliche Sicherungen (Dienstbarkeiten) werden auf Verlangen des Wärmedienstleisters im Grundbuch eingetragen.

Für die Energieversorgung des Plangebietes ist der Einsatz von Transformatorenstationen notwendig. Die Aufstellung der Anlagen erfolgt durch den örtlichen Stromnetzbetreiber nach dessen Vorgaben oberirdisch. Die Stationen nebst Messeinrichtungen verbleiben im Eigentum des Versorgers. Eine entsprechende privatrechtliche Sicherung (Dienstbarkeit) wird auf Verlangen des Netzbetreibers im Grundbuch eingetragen.

In der Tiefgarage wird die Infrastruktur für Elektromobilität verkäuferseitig vorgerüstet. Der Erwerber eines Tiefgaragenstellplatzes erhält die Möglichkeit, einen verkäuferseitig bestimmten Betreiber mit der entgeltlichen Bereitstellung eines Elektro-Ladepunktes am Stellplatz zu beauftragen. Hierzu schließt der Stellplatzbesitzer einen Nutzungsvertrag mit dem Betreiber ab, gemäß dem die Wallboxen inkl. Anbindung an das bauseitig vorgerüstete Leitungssystem gemietet oder erworben und betrieben werden.

Neben einer Installationsgebühr zur Verkabelung, Installation und Inbetriebnahme des Ladepunktes, erhält der Betreiber für die laufenden Serviceleistungen (z.B. Wartung, Abrechnung, Lade- und Lastmanagement) ein monatliches Nutzungsentgelt je Elektro-Stellplatz sowie ein verbrauchsabhängiges Nutzungsentgelt je geladener Kilowattstunde (kWh).

Die rechnerisch ermittelte projektübergreifende Gesamtladeleistung beträgt insgesamt ca. 250 Kilowatt (kW). Die zur Verfügung stehende Leistung am Ladepunkt ergibt sich aus der Gleichzeitigkeit aller Ladevorgänge und kann die maximale Leistungsfähigkeit der Wallbox von 11 kW unterschreiten.

3. Bauwerk – Baukonstruktionen

Alle Arbeiten werden – je nach Erfordernis – gemäß Planungsvorgaben aus Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Schallschutz sowie Wärmeschutz und ggf. weiteren an der Fachplanung beteiligten Stellen ausgeführt. Weiterhin werden eventuelle Auflagen seitens der Behörden berücksichtigt, insbesondere die Vorgaben aus der Baugenehmigung.

3.1 Erdbaumaßnahmen

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich Verbau sowie Herstellung von Unterfangung- und Sicherungsmaßnahmen an benachbarten Grundstücken, Arbeitsräumen und Böschungen. Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr bzw. Entsorgung und soweit erforderlich das Wiederverfüllen und Auffüllen. Die Erdarbeiten erfolgen, soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials und des Oberbodens.

Sofern ein Verbau benötigt wird, können Teile davon im Erdreich verbleiben.

3.2 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss

3.2.1 Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten

Fundamente

Fundamente bzw. Bodenplatten werden aus Beton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse mit Einbau eines Fundamenterders hergestellt.

Boden der Tiefgarage

Der Betonboden der Tiefgarage wird mit einer OS-Beschichtung entsprechend den technischen Erfordernissen ausgeführt. Markierungen und Kfz-Stellplatzbezeichnungen werden farblich abgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt wird als Stahlbetonrampe mit geeigneter Beschichtung hergestellt.

Hinweis für die Ausführung mit OS-Beschichtung:

Abweichend von der Regeldetailausführung der DBV-Merkblätter für "Parkhäuser und Tiefgaragen" wird die Tiefgarage gefällelos ausgeführt. Zu Wartungs- und Reinigungszwecken werden Schöpfgruben vorgesehen. Etwaig eingetragenes Schleppwasser kann temporär stehenbleiben (Pfützenbildung).

Tiefgaragen- und Rampenbeschichtungen erfordern ein erweitertes Instandhaltungskonzept und müssen regelmäßig (jährlich) gewartet und auftretende Risse verschlossen werden (siehe hierzu auch 1.2 Technische Vorbemerkungen).

Böden der Keller- und Technikflächen

Die Betonböden der Keller- und Technikflächen erhalten einen Estrich und werden staubbindend gestrichen (inkl. Schmutzkante).

Der Tiefgaragenbereich, die angrenzenden Fahrradräume und die Heizzentrale werden ohne Estrich ausgeführt.

Deckenuntersichten Tiefgarage und Untergeschoss

Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt mit sichtbaren Installationen. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Bereichen der Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

3.2.2 Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die Auslegung erfolgt für die Nutzungsklasse B. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen zu den Treppenhäusern (s.u.) nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen. Bereiche mit sichtbarer Haustechnik erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Lüftungsschächte

Kellerlüftungsschächte werden als Beton- oder Kunststoffelemente mit abnahmegesicherten Abdeckrosten hergestellt.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsschächte. Soweit erforderlich werden Ventilatoren (Schublüfter) für die Luftdurchmischung installiert.

Hinweis:

Eine Ausführung in Beton verhindert insbesondere kapillar eindringendes Wasser. Die materialbedingte Restfeuchte muss durch kontrolliertes und regelmäßiges Lüften abgeführt werden. Möbel und verrott-/oxidierbare Gegenstände sollten erst nach der Gebäudetrocknungsphase und mit ausreichendem Abstand vor Außenbauteilen aufgestellt werden. Die Räume im Untergeschoss werden nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung ausgeführt. Sie gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche und sind daher Räume von untergeordneter Nutzung und zur Lagerung empfindlicher Güter (z.B. Kleidung, Papier, etc.) nicht geeignet.

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume liegen innerhalb der thermischen Hülle. Sie sind gedämmt und beheizt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei ungünstiger Witterung zur Bildung von Kondensat an Wänden und/oder Decken kommt.

Tragende und nichttragende Innenwände und Stützen

Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist hierfür nicht vorgesehen. Die Haustechnikräume und Bereiche mit sichtbarer Haustechnik sowie Wände mit aufgebrachtener Wärmedämmung erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden je nach Bedarf geputzt bzw. gespachtelt (Q3), mit einem Malervlies versehen und weiß gestrichen.

Türen / Trennwandsystem im Untergeschoss

Die Innenwände der Abstellräume werden teilweise als ca. türhohes Gitterbausystem in Metall ausgeführt.

Türen in Gitterbausystem-Wänden werden als Gitterkonstruktion (im System der Wände) hergestellt. Alle weiteren Türen werden als Stahlblechtüren mit Systembeschlägen ausgeführt.

Gemäß brandschutztechnischen Erfordernissen werden einzelne Türen mit Obentürschließern ausgeführt. Die Türen in den Kellerbereichen erhalten den Zuordnungen entsprechende Beschriftungen.

Tiefgaragentor

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage wird ein motorbetriebenes, funkgesteuertes Sektional- oder Kippgittertor mit Schlupftür und Schlüsselschalter im Einfahrtsbereich und Radarmelder sowie Drucktaster im Ausfahrtsbereich eingebaut.

3.3 Oberirdische Außenwände und Fassade

3.3.1 Konstruktionen und Fassade

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Wandbelag geeignet gespachtelt oder geputzt. Nähere Definitionen hierzu finden sich nachstehend gemäß Ziffer 3.4.3 – Innenwandoberflächen.

Die Fassadenflächen werden mit Riemchen in Klinkeroptik mit strukturellen Akzenten nach Wahl des Verkäufers versehen.

Die Auswahl und Anordnung der Materialien, der Struktur der Oberflächen sowie der Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch BPD. Darstellungen im Exposé und in Werbematerialien können vom ausgeführten Farbkonzept abweichen.

In die Südfassaden der Häuser sind zum Artenschutz Fledermauskästen integriert.

3.3.2 Fenster und Fensterbänke, Außentüren, Sonnenschutz

Fenster und Fensterbänke

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohnbereichen aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung, Farbe innen Weiß und außen nach Wahl des Verkäufers (ähnlich RAL 7016), eingebaut. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Griffoliven sind in L-Form, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder ähnlich, geplant. Die Hauptflügel zu Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen erhalten von außen einen Griff.

Fensterbeschläge im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven und werden in Anlehnung an die Sicherheitsklassifizierung RC2N ausgeführt mit Ausnahme von Beschlägen im Bereich von zweiten Rettungswegen gemäß Brandschutzkonzept.

Die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium werden passend zur Außenrahmenfarbe der Fenster nach Wahl des Verkäufers ausgeführt – bei Austritten in trittsicherer Ausführung, welche ggf. abweichend von der Außenfensterfarbe erstellt werden.

Innenfensterbänke werden mit Kunststein (Micro Carrara hell oder ähnlich) belegt, in Bädern teilweise gefliest.

In allen Wohnungen erhalten die Fenster elektrische Rollläden jeweils mit einer Steuerung über einen Schalter in Fensternähe.

Hinweis:

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden unter Berücksichtigung etwaiger Rollläden sowie einer entsprechenden Qualität der Verglasung sichergestellt.

Sofern von der örtlichen Bauaufsicht gefordert, wird bei Notausstiegen zusätzlich zum elektrischen Rollladenantrieb eine manuelle Handkurbel angebracht.

Hauseingangstür, Treppenhauseinlage

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung nach Fachplanung und Farbwahl des Verkäufers (ähnlich RAL 7016) ausgeführt und erhalten eine Profilzylinderabdeckung (Edelstahl), ein Profilzylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem) und einen Obentürschließer. Außen ist ein Edelstahlgriff, innen eine Edelstahltürdrückergarnitur vorgesehen.

Die Haustüranlagen werden mit einer Klingelanlage gem. Spezifizierung in Kapitel 4 sowie einem elektrischen Türöffner und einer Briefkastenanlage ausgestattet.

3.3.3 Schlosserarbeiten

Bodentiefe Fenster ohne eine absturzsichernde Verglasung erhalten Brüstungselemente aus farbig (ähnlich RAL 7016) beschichteten Flachstahlstäben nach Wahl des Verkäufers.

Die Balkonbrüstungen werden als farbig (ähnlich RAL 7016) beschichtete Metallkonstruktion mit Füllstäben aus Flachstahl nach Wahl des Verkäufers ausgeführt.

Soweit im Grundriss dargestellt, erhalten direkt aneinandergrenzende erdgeschossige Terrassen und Dachterrassen ein Sichtschutzelement als Stahlrahmenkonstruktion mit sichtschützender Füllung.

Geländer und Handläufe in den Treppenhäusern wo erforderlich. Geländer als Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt mit vertikalen Füllstäben inkl. Anstrich nach Wahl des Verkäufers.

3.4 Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen

3.4.1 Konstruktionen

Tragende und nichttragende Innenwände – Erdgeschoss bis Dach-/ Staffelgeschoss

Tragende Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt.

Nichttragende Innenwände werden als Metallständerwerk auf der Rohdecke mit doppelter Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Versorgungsschächte und Abkofferungen werden mittels Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung erstellt.

Die Oberflächen werden geeignet zur Aufnahme von Malervlies in Q3 ausgeführt.

Hinweis:

Soweit erforderlich können Teile der nicht tragenden Innenwände auch in Mauerwerk ausgeführt sein.

3.4.2 Innentüren und Einbauten

Wohnungseingangstüren

Holztüren mit Röhrenspankerneinlage mit CPL-Beschichtung und lackierten Stahlzargen (Farbe nach Wahl des Verkäufers). Türbeschläge aus Edelstahl (Innen: Klinke; Außen: Knauf; beidseitige Langschild-Sicherheitsgarnitur) mit Türspion und Anschluss an das zentrale Schließsystem, in Anlehnung an RC 2.

Türen innerhalb der Wohnung

Holztüren mit Röhrenspankerneinlage und Holzzargen mit weißer Beschichtung, Griffe (Hoppe Model Amsterdam oder ähnlich), Buntbartschloss mit einem Schlüssel, bei Bad- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur. Die Innentüren in den Wohnungen sind ca. 2,10 m hoch und erhalten nach Erfordernis Unterschnitte zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels.

Schließanlage

Es wird eine Schließanlage installiert, die den Zugang zur eigenen Wohnung und weitestgehend aller Gemeinschaftsräume mit dem gleichen Schlüssel ermöglicht. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel zu seiner Wohnung, 2 Briefkastenschlüssel sowie je erworbenem Tiefgaragenstellplatz einen Funksender zur Bedienung des Einfahrtstors.

Die Zutrittsmöglichkeit für den Fernwärmeversorger wird nach Erfordernis berücksichtigt.

3.4.3 Innenwandoberflächen

Bäder

Bäder und WCs erhalten Wandfliesen aus Steingut der Firma Villeroy & Boch, Serie Unit Two oder ähnlich im Format ca. 30/60 cm, Farbe Weiß.

Wandbereiche, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis auf Vorwandhöhe (ca. 1,20 m), im Dusch-/Wannenbereich ca. raumhoch gefliest.

Die Vorwände und Ablagen in den Bädern werden als geflieste Ablage aus den Wandfliesen ausgeführt. Als Eckenschutz kommen Schlüter-Jolly-Schienen in weiß oder ähnliche Anschlüsse zur Ausführung.

Sonstige Bereiche in den Wohnungen

Alle Räume der Wohneinheiten (inkl. der Bäder und WCs) werden an nicht gefliesten Wandflächen mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

Allgemeine Bereiche

Die Wände der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure erhalten einen weiß gestrichenen Malervlies.

Hinweis zu Innenwandbekleidungen:

Versiegelungen werden dauerelastisch oder elastoplastisch nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. In Einzelfällen kann es zum Reißen oder Ablösen der Versiegelungen kommen. Da es sich hierbei um einen materialbedingten Verschleiß handelt, kann aus diesem Sachverhalt kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsanspruchs abgeleitet werden.

3.5 Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten und Balkone

Konstruktion

Die Decken werden aus Stahlbeton gefertigt.

Estrich

Es wird ein schwimmender Zementestrich mit erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung ausgebildet.

Bodenbeläge in Bädern und Abstellräumen

Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen aus Feinsteinzeug der Firma Villeroy & Boch, Serie Ohio oder ähnlich, im Format ca. 30/60 cm, Farbe grau. Bodenflächen, die an tapezierte Wände angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Bodenfliese) in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

Bodenbeläge in sonstigen Bereichen der Wohnungen

Alle weiteren Räume werden mit Fertigparkettboden (Fa. Bauwerk, Echtholzparkett Monopark Eiche, matt versiegelt oder ähnlich) und entsprechenden weiß beschichteten Holzsockelleisten ausgestattet. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korkeinlage hergestellt. Erforderliche Bewegungsfugen im Parkett werden dauerelastisch versiegelt.

Bodenbeläge im Bereich von Allgemeinflächen – Treppenhäuser, Hauseingänge, Flure, Aufzüge

Die Bodenbeläge werden als Betonwerksteinbelag, Stärke ca. 2 bis 3 cm, und Sockelleisten nach Wahl des Verkäufers ausgeführt. In den Hauseingangstürbereichen werden Mattenrahmen aus Aluminium mit Fußmatte eingebracht.

Die Böden der Aufzüge werden im System des Aufzugsherstellers passend zur Aufzugsgestaltung belegt.

Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen

Treppenuntersichten und -wangen werden gespachtelt oder verputzt (Q2) und weiß gestrichen.

Alle sichtbaren, unterseitigen Deckenoberflächen der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure werden gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen. Sichtbare Treppenuntersichten und Treppenwangen erhalten einen weißen Anstrich.

In Teilen sind Abhangdecken und partielle Verkleidungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, möglich.

Balkone

Balkone werden als Betonkonstruktion hergestellt und thermisch von der Deckenplatte getrennt. Mögliche Ankerpunkte von Fertigteilen werden verschlossen, bleiben aber sichtbar. Die Oberfläche der Unterseite wird betonstrukturiert/ abgerollt und nach Erfordernis mit Fassadenfarbe weiß gestrichen.

Sichtbare Betonoberflächen werden als Sichtbeton, ohne weitere Oberflächenbehandlung ausgeführt. Alle Balkone erhalten einen Bodenbelag aus Betonsteinplatten.

Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe oder, sofern erforderlich, über zusätzliche Notüberläufe.

3.6 Dächer und Niederschlagsentwässerung

Dachkonstruktion

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit umlaufendem Attika-Randprofil, Gefälledämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt.

Dachbeläge

Das Hauptdach erhält überwiegend eine extensive Dachbegrünung.

Die Beläge der Dachterrassen werden als Betonsteinplatten ausgeführt.

Die Regenentwässerung inkl. Notentwässerung erfolgt überwiegend als Außenentwässerung mit Fallrohren in Titanzink, walzblank und wird auf dem eigenen Grundstück versickert. Die Notentwässerung erfolgt über Speier.

Die Versickerung erfolgt über auf dem Grundstück befindliche Versickerungskörper. Diese erhalten Wartungsschächte, über die erforderliche Wartungsarbeiten vorgenommen werden können.

Hinweis:

Sofern Flachdachbereiche über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken käuferseitig zu gewährleisten.

Bei Starkregenereignissen kann es zu einer Notentwässerung der Dachterrassen auf die darunter liegenden Terrassen kommen.

4. Bauwerk – Technische Anlagen

Alle Arbeiten werden – je nach Erfordernis – gemäß Planungsvorgaben aus Fachplanung für technische Gebäudeausstattung, Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz und ggf. weiteren an der Fachplanung beteiligten Stellen ausgeführt. Weiterhin berücksichtigt werden Auflagen seitens der Behörden, insbesondere die Vorgaben aus der Baugenehmigung.

4.1 Abwasser- und Wasseranlagen

In den Hauptzuleitungen für Warm- und Kaltwasser werden Wasserzähler je Wohneinheit vorgesehen. Je nach Grundriss können mehrere Wasserzähler in einer Wohnung erforderlich sein.

Gemäß technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungen in den Wohnungen unterhalb der Decke verlegt und mit Gipskarton verkoffert.

Die Grundleitungen im Untergeschoss werden zur Entwässerung der erforderlichen Ablaufstellen mit entsprechenden Bodeneinläufen bzw. Einlaufpunkten vorgesehen. Sie enden in Pumpenschächten und werden (wenn erforderlich) von dort aus über eine Druckleitung rückstausicher an die Freispiegelentwässerung angeschlossen.

Hinweis:

Bei Absperr-, Entleerungs-, Entlüftungsarmaturen, Revisionsöffnungen und sonstigen Verrohrungen im Bereich privater Abstellflächen im Untergeschoss ist die Zugänglichkeit zu den betreffenden Einbauten zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken oder Reparaturen käuferseitig zu gewährleisten.

Sanitäranlagen in den Wohneinheiten:

Im Standard werden Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, Serie Architectura, sanitär-weiß, oder ähnlich, und Armaturen von Grohe, Serie Eurostyle Cosmopolitan, glanzverchromt oder ähnlich, vorgesehen.

Küche:

- 1 Kaltwasseranschluss für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Kombi-Eckeventil
- 1 Warmwasseranschluss mit Eckventil
- 1 Abwasseranschluss vorgerichtet (ab Einlass in den Schacht)

Hinweis:

Die Leitungsführung der Wasser- und Abwasserleitungen erfolgt auf Putz vom Anschlusschacht bis zur Position der Spüle im Sockel-/Bodenbereich.

Haupt- und Zweitbäder (gemäß Grundrissplan):

- 1 Waschtisch (in Hauptbädern etwa 60 cm breit, in Zweitbädern auf Raumgröße abgestimmt) mit Mischbatterie in Einhebelausführung.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte (Geberit Sigma 01 oder ähnlich) mit Wassersparfunktion und Kunststoffstift.
- 1 Bodengleicher Duschbereich mit zentraler Warmwasserversorgung, gefliest mit Mittelablauf und Einhand-Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange. Duschvorhang oder Duschabtrennung können nach Abnahme käuferseitig eingebracht werden.

Und bzw. oder:

- 1 Einbau-Badewanne aus Acryl (circa 170 x 75 cm) mit Einhebelmischbatterie, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handvorrichtung.

WCs (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Handwaschbecken, auf Raumgröße abgestimmt, mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion (Geberit Sigma 01 oder ähnlich) und Kunststoffstoffsitz.

Sonstige Wasseranlagen:

Erdgeschoss- und Dachterrassen erhalten jeweils einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung. Im Erdgeschoss ist die Zapfstelle abschließbar.

Für die Allgemeinbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen gem. Außenanlagenplanung vorgesehen.

Wasseranlagen Keller:

Für jedes Gebäude ist im Untergeschoss ein Waschkeller mit einem Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser) für jede Wohnung vorgesehen. Die Waschmaschinenanschlüsse erhalten Zapfhahnzähler.

Die Räume erhalten die für die Waschmaschinen erforderlichen Abwasseranschlüsse, einen Bodeneinlauf (sofern im Grundriss dargestellt) sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfstelle.

Hinweis:

Die Wärmemengenzähler der Heizung sowie die Kaltwasser- und Warmwasserzähler werden vom Verbrauchserfasser kostenpflichtig gestellt. Die Beauftragung hierzu erfolgt durch den Verkäufer. Die Verbrauchsermittlung erfolgt je Wohneinheit. Die Lage der Zähler in den jeweiligen Bädern, Abstellräumen und/oder Küchenbereichen sowie Waschräumen wird nach den Vorgaben der Fachplanung festgelegt.

4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung

Die Versorgung mit Wärme für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen externen Wärmedienstleister. Dazu wird ein Blockheizkraftwerk als Wärmeerzeugungsanlage im Untergeschoss von Haus 7 durch den Wärmedienstleister errichtet und betrieben, welches durch auf dem Dach von Haus 7 installierte Luftwärmepumpen unterstützt wird.

Über unterirdische Wärmeverteilungen (Wärmenetz) erfolgt der Anschluss aller Gebäude im Plangebiet an die zentrale Wärmeerzeugungsanlage. Mittels Unterstation im jeweiligen Technikraum wird die Wärme übergeben. Die hierfür erforderlichen räumlichen Voraussetzungen werden dem Wärmedienstleister unentgeltlich zur Verfügung gestellt und auf Verlangen des Wärmedienstleister mittels Dienstbarkeit im Grundbuch privatrechtlich gesichert. Es ist beabsichtigt, dass der Wärmedienstleister mit den jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften Verträge über die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser abschließt. Sollten bei Abschluss der Versorgungsverträge die Teilungserklärungen noch nicht vollzogen sein, wird die Verkäuferin die Verträge zunächst im eigenen Namen abschließen und nach Vollzug der Teilungserklärungen auf die jeweilige Eigentümergemeinschaft übertragen.

Der Verbrauch der Wärmeerzeugung wird sowohl an der Wärmeerzeugungsanlage als auch im Gebäude der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft an der Unterstation über Wärmemengensmessstationen erfasst. Der Wärmemengenverbrauch zwischen der Wärmeerzeugungsstation und der Unterstation wird anteilig bezogen auf den Gesamtverbrauch mit allen

Verbrauchern abgerechnet. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt bis zur Unterstation durch den Wärmedienstleister.

Für jede Wohneinheit sind zudem separat geleaste Zählereinrichtungen zur Ermittlung des eigenen Wärmeverbrauchs vorgesehen, welche am Tag der Abnahme auf den Käufer an- bzw. umgemeldet werden.

Wärmeübertragung

Innerhalb der Wohneinheiten wird eine Fußbodenheizung inklusive der erforderlichen Verteilerschränke mit Absperrung in Unter-/ bzw. Aufputzausführung sowie der erforderlichen Stellantriebe nach Vorgabe der Fachplanung vorgesehen. Jeder Raum ab 6 m² Wohnfläche erhält einen eigenen Regelkreis mit Thermostat.

Im Treppenhaus sind Heizkörper mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) vorgesehen.

Je nach technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert.

4.3 Lüftungstechnische Anlagen

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Ausführung der Lüftungsanlage erfolgt gem. DIN 18017-3. In Bädern, WCs und – soweit erforderlich – in Abstellräumen und Küchen wird die Raumluft abgeführt. Die Nachströmung wird, soweit möglich, durch im Rollladenkasten integrierten Außenluftdurchlässen, Fensterfalzlüfter oder in Form von passiven Fassadenlüftern sichergestellt und nach Maßgabe der Fachplanung ergänzt.

Die Lüfter laufen dauerhaft in der Grundlast und schalten nutzungsabhängig in die Nennlast. Die Lüftung der Wohnungen wird mind. gemäß DIN 1946-6 als „reduzierte Lüftung“ ausgelegt

Eine Intensivlüftung ist über eine manuelle Fensterlüftung zu erbringen. Eine nachträglich Käuferseitige Dunstabzugshaube über dem Herd ist ausschließlich im Umluftbetrieb möglich.

Für die Kellerräume ist eine maschinelle Be- und Entlüftung zum Feuchteschutz vorgesehen, die an eine Taupunkt-Steuerung angeschlossen wird. Die eingesetzten Ventilatoren werden nur betrieben, wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der Außenluft geringer ist als die relative Luftfeuchtigkeit im Keller. Die Außenluft wird über die Entrauchungsschächte angesaugt und die Abluft in die Tiefgarage abgeleitet.

Hinweis:

Etwaige Öffnungen bzw. technische Anlagen können in den Außenanlagen bzw. in sondergenutzten Gartenbereichen liegen.

Je nach technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert.

4.4 Starkstromanlagen

Die Elektrozähleranlagen der Wohneinheiten und der Allgemeinbereiche sind im Keller im Hausanschlussraum in Zäblerschränken unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen und entsprechend den Vorgaben der örtlichen Versorgungsunternehmen vorgesehen.

Für jede Wohneinheit ist eine Elektrounterverteilung, in der die gesamten Sicherungselemente für die einzelnen Bereiche untergebracht werden, geplant.

Standardschalter und -steckdosen werden in der Farbe Weiß geliefert und in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen in Unterputzausführung und ansonsten in Aufputzausführung eingebaut (Gira E2 oder ähnlich).

Je nach technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert.

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Brennstellen, Schalter, Steckdosen, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird abweichend von der DIN 18015, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen hiervon sind grundrissabhängig möglich.

Hauseingangsbereiche

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Leuchte in Türnähe oder im Vordach integriert, mit Dämmerungsschalter, nach Angabe der Fachplanung
- 1 Kombinierte Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion und elektrischem Türöffner, Kamera, Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz oder in Briefkasten oder Haustüranlage integriert

Treppenhäuser

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Leuchte nach Erfordernis. Jede Wohnungseingangstür erhält beschriftbare Klingeltaster.

Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis im Flurbereich mit Schaltung über Aus-, Wechsel- oder Tasterschaltungen an den jeweiligen Zugängen der Flurbereiche.

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile erhalten jeweils einen geschalteten Beleuchtungsauslass sowie eine Einfachsteckdose (Aufputzausführung).

Technik-/Hausanschlussräume im Untergeschoss

Deckenbrennstelle(n) mit Langfeldleuchte in Ausschaltung nach Erfordernis

- 1 Einzelsteckdose sowie Steckdosen für technische Geräte.

Die Elektroanschlüsse für sonstige technische Anlagen werden, inkl. Potentialausgleich nach DIN/VDE, gemäß Erfordernis hergestellt.

Die Verbrauchserfassung der erforderlichen Elektroanschlüsse für die zentrale Wärmeerzeugungsanlage erfolgt über einen separaten Zähler. Die Stromversorgung der Wärmeunterverteilung/Übergabestationen erfolgt über die Allgmeinzählung mit Untermessung je Eigentümergemeinschaft (Untergemeinschaft).

Waschraum im Untergeschoss

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in Ausschaltung nach Erfordernis, Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgmeinzählung. Darüber hinaus:

- 1 Anschluss für Waschmaschine und Kondenstrockner jeweils je Wohneinheit, Anschluss im Konsumentenfeld der jeweiligen Wohneinheit in der Zählerplatzverteilung

Tiefgarage und Rampe

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in der Tiefgarage, Anzahl nach Erfordernis, Schaltung über Bewegungsmelder

Wandbrennstellen im Bereich der Rampe, Anzahl nach Erfordernis, schaltbar über Dämmerungsschalter

Zu- und Ausfahrt, elektrischer Anschluss für das Tor mit Funksteuerung und Schlüsselschalter bei Einfahrt.

Angaben je Wohneinheit

(Dach-)Terrasse und Balkon/Loggia (soweit im Grundriss dargestellt):

- 1 Wandbrennstelle mit Leuchte (z.B. RZB Alu Lux Oval, Sitra Cube Up & Downlight oder ähnlich) und Kontroll-Ausschaltung von Innen
- 1 Außensteckdose mit Kontroll-Ausschaltung von Innen

Diele, Flurbereiche (soweit im Grundriss dargestellt):

- 1 Deckenbrennstelle in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (abgewinkelte Flure erhalten eine zusätzliche Deckenbrennstelle)
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Video-Gegensprechanlage

Küchen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtenanschluss in Ausschaltung für Oberschrankbeleuchtung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

Wohnen/Essen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Hauptschlafraum

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Nebenschlafräume / Kind / Büro

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach

Haupt- und Zweitbäder:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Elektro-Handtuchheizkörper inkl. Anschluss.
Bei zwei Bädern erfolgt die Installation im Hauptbad (=Duschbad)

WC's (soweit gemäß Grundriss dargestellt)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach

Abstellraum (soweit gemäß Grundriss dargestellt)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach

4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Gebäude werden an das Glasfasernetz eines örtlich tätigen Dienstleisters angebunden. Die Digital- und HDTV-Fähigkeit des Hausnetzes wird durch den Aufbau einer multimediafähigen Hausverteilanlage sichergestellt. Jede Wohneinheit erhält eine separate Zuleitung aus dem Hausanschlussraum. Diese Zuleitung endet in den Wohneinheiten in einem separaten Multimediateiler. Von hier aus werden die Leitungen sternförmig innerhalb der jeweiligen Wohnung zu den Multimediaanschlusssdosen verlegt.

Jeder Wohn- / Schlafbereich erhält eine Multimediateiler, Lage nach Vorgabe der Fachplanung.

Hinweis:

Die Entgelte für den TV-Anschluss werden im Rahmen einer Individualvereinbarung zu festgelegten Konditionen mit dem Kabelnetzbetreiber abgerechnet. Der Käufer bzw. spätere Mieter hat die Möglichkeit, die erweiterten Dienstleistungen des Kabelnetzbetreibers wie Internet und Telefonie zu nutzen. Für diese zusätzlichen Dienste sind weitere individuelle Verträge zwischen dem Käufer/späteren Mieter und dem Kabelnetzbetreiber zu schließen und die Entgelte hierfür direkt an diesen zu entrichten.

4.6 Sonstige technische Anlagen

Maschinenraumloser Personenaufzug (Fabrikat: Fa. Kone, Schindler oder ähnlich). Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt mit Spiegel und Handlauf nach Wahl des Verkäufers.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgemeinzählung.

Für sonstige technische Anlagen, wie Unterstation, sonstige Technikräume, etc. werden die erforderlichen technischen Anschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Hinweis:

Sofern Aufzugsbereiche über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken käuferseitig zu gewährleisten.

4.7 Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise

Feuerlöschtechnik

Die Tiefgarage und Teilbereiche im EG werden nach Abstimmung mit der Feuerwehr und nach Vorgabe des Brandschutz-Sachverständigen mit der erforderlichen Löschtechnik und Alarmierungstechnik ausgestattet.

Brand- und Rauchmelder

Das Wohngebäude wird gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Anzahl und Lage wird nach Fachplanung festgelegt.

4.8 Hinweis für technische Anlagen

Sofern technisch erforderlich, werden verkleidete Vorwandinstallationen und Versorgungs-/ Entsorgungskanäle unterhalb der Decken und/oder Wänden ausgeführt, auch wenn diese nicht im Plan dargestellt sind. Im Technik- und Kellerbereich erfolgen sichtbare Installationen auf Decken- und Wandflächen. Insbesondere im Bereich der Außenwände zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind innenseitige Leitungsführungen auf Decken- und Wandflächen möglich. Die Zähleranlagen für die Versorgung mit Strom für die Wohnungen befinden sich im Keller. Die Wasserzähler sowie Wärmemengenzähler sind in den Wohnungen untergebracht.

Heizungs- und Warmwasseranlagen müssen sachgerecht bedient, gewartet und instand gehalten werden. Bei beweglichen, maschinellen, heiztechnischen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen oder Teilen davon, hat die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit.

Hinweis:

Der Abschluss eines Wartungsvertrages ist für die Aufrechterhaltung der Gewährleistung erforderlich.

5. Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Außenanlagenplanung. Die Ausstattung richtet sich nach dem Gestaltungskonzept des Architekten und des Außenanlagenplaners.

5.1 Geländeflächen

Die Außenanlagen sind größtenteils durch die Tiefgarage unterbaut und erhalten einen entsprechenden geeigneten Aufbau aus einem Pflanzensubstrat inkl. einer Drain- und Speicherschicht für darüber liegende Vegetationsflächen. In den übrigen begrünten Bereichen kommt geeigneter Oberboden zur Ausführung. Unterhalb des Oberbodens können verdichtete Auffüllungen (z.B. Fundamentreste, Sand, Bodenaushub, Ziegelbrüche, Schotter, o.Ä.) vorhanden sein. Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen der Häuser, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Durch diese Höhenverläufe können sich geeignete Grundstücksflächen ergeben.

Erforderliche und zweckmäßige Maßnahmen (z.B. Abböschungen zu Nachbargrundstücken) zum Übergang unterschiedlicher Geländehöhen müssen nicht mit dem Käufer abgestimmt werden.

Sämtliche für die Durchführung der Geländemodellierung notwendigen Erdarbeiten erfolgen – soweit möglich – unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Bodens oder soweit dieser nicht auskömmlich oder verwendbar ist, durch Anlieferung eines geeigneten Bodens.

Pflanzungen

Die Bepflanzung der Vegetationsbereiche erfolgt gemäß Ausführungsplan des Außenanlagenplaners mit Hecken und Bäumen. Die flächige Begrünung erfolgt über Raseneinsaat oder Rollrasen.

Die Trennung zum direkten Nachbarn im Garten und zu den allgemeinen Bereichen erfolgt mit einer Heckenpflanzung (z.B. Liguster, Höhe ca. 1,25 cm im geschnittenen Zustand) und – soweit im Plan dargestellt – mit Sichtschutzwänden nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Hinweis:

Die Bewässerung aller Pflanz- und Rasenflächen erfolgt durch den Erwerber ab Übergabe. Sämtliche Pflegearbeiten und Unterhaltungen der Grundstücksbepflanzungen sind vom Erwerber zu erbringen. Die Hecken sind in geschnittenem Zustand einheitlich auf Höhe zu halten.

5.2 Befestigte Flächen

Die gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Hauptwohnwege werden gepflastert und an die öffentlichen Wege angeschlossen. Die Befestigung der Wege erfolgt mit Betonpflaster nach Vorgabe der Fachplanung. Im Innenhof von Baufeld 2 werden Teilbereiche als wassergebundene Decke angelegt. Die Terrassen werden mit Betonsteinplatten belegt. Soweit erforderlich werden am Haussockel Spritzschutzstreifen angelegt.

5.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen

Reststoff- und Wertstoffbehälter in der Außenanlage als Behälterboxen/Behälterschränke oder als Container mit Einhausung.

Der Sammelplatz mit Einhausung für die Häuser 4-7 befindet sich an der Giebelseite im Bereich der Tiefgarageneinfahrt bei Haus 7.

5.4 Technische Anlagen in Außenanlagen

Die Beleuchtung der gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Wohnwege erfolgt mit Poller- oder Mastleuchten.

Hinweis:

Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch Zaunanlagen, Gartenhäuser oder Mauern überbaut werden. Ebenfalls dürfen im Bereich der Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

STAND Juli 2025



EIN PROJEKT VON

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Region West, Niederlassung Düsseldorf
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf

Telefon: +49 211 537 29-0
Telefax: +49 211 537 29-23

E-Mail: duesseldorf@bpd-de.de