

**NEUBAU VON 6 MEHRFAMILIENHÄUSERN
AUF GEMEINSAMER TIEFGARAGE
30 KOMFORT - EIGENTUMSWOHNUNGEN
in Bensberg, Frankenforster Str. 40**

BAUBESCHREIBUNG - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. ANGABEN ZUM BAUVORHABEN

Auf dem Grundstück werden 6 Gebäude mit je 5 Eigentumswohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

Die geplanten Wohnhäuser werden mit großzügig geschnittenen Wohnungen je in zweigeschossiger Bauweise und einem Staffelgeschoss mit Pultdach errichtet.

Alle Geschosse werden ab Tiefgarage bis zum Wohnungseingang barrierefrei ausgeführt.

Die Häuser erhalten einen Aufzug, der von der Tiefgarage bis in das Staffelgeschoss führt.

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit den Pkw-Einstellplätzen, die erforderlichen Abstellräume für jede Wohneinheit, die Technikräume sowie Trockenräume und je Gebäude ein Fahrradkeller.

Änderungen im Inneren der Wohnungen sind möglich, jedoch nur in dem Maße, wie es die Einhaltung der bautechnischen Grundkonzeption ohne Schwierigkeiten erlaubt.

2. GRUNDLAGE DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den örtlichen Handwerkstraditionen, den einschlägigen DIN-Normen, der Energieeinsparungsverordnung 2016 (Stand EnEV 2016) sowie nach dem Gesetz der erneuerbaren Energien (EEWärmeG 2016) für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage als Blockheizkraftwerk, ergänzt durch einen Gas-Brennwertkessel.

Grundlage ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teile B + C, soweit die Vorschriften des BGB dadurch nicht eingeschränkt werden.

Die dargestellten und erläuterten Planungsvorschläge für Architektur, Bauausführung und Ausstattung werden realisiert, sofern der Käufer für sein Eigentum keine abweichende Bestimmung trifft. Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus behördlichen oder konstruktiven Gründen, oder bei gestalterischer Weiterentwicklung sowie Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht wesentlich verändert wird. Einbau und Anschluss von Haushaltsgeräten z.B. in Küche, Wasch- und Trockenraum etc. sowie die dargestellte Möblierung gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Die Ausführung erfolgt nach den genehmigten Plänen im M. 1:100 bzw. den Ausführungsplänen im M. 1:50 sowie der Fachingenieurplanung.

Soweit Alternativen in der Baubeschreibung vorhanden sind, erfolgt die Festlegung im Zuge der technischen Ausführungsplanung und Detailberatung.

3. ROHBAU

3.1 Erdarbeiten und Gründung:

Die Ausschachtung wird entsprechend dem Baugrundgutachten, der Statik und den Architektenplänen vorgenommen und gesichert.

Die Verhandlungen über Nutzung und Sicherung der Straßen während der Bauphase werden mit der Stadt Bergisch-Gladbach vom ausführenden Unternehmer geführt. Die Gründung des Bauvorhabens wird entsprechend der Statik ausgeführt.

3.2 Entwässerungsleitungen:

Die Grundleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie des Grundstückes für die Schmutzwasser und Regenabwasserleitungen werden aus PVC-Rohren hergestellt. Die senkrechten Fallstränge werden in gusseisernen Abflussrohren oder z.B. in Kunststoffrohren in luftschalldämmender Ausführung hergestellt.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Zinkfallrohre mit Anschluss an die Grundleitungen. Die Abwasserleitungen der Wohnungen werden über den Kanalhausanschluss in den öffentlichen Straßenkanal direkt abgeleitet. Bei Bedarf kann nach Fachingenieurplanung ein Pumpensumpf im Kellergeschoss angeordnet werden.

3.3 Kellerboden, Tiefgaragenboden:

Im Kellergeschoss Bodenplatte als bewehrte Gründungsplatte aus wasserundurchlässigem Beton in betontechnologischer Systemabdichtung gemäß Statik, auf Kiesunterbau nach Bedarf. Der Tiefgaragenboden wird aus vergütetem Beton entweder mit geglätteter nachbehandelter Oberfläche oder als Industrieestrich (OS8 – Beschichtung) ausgeführt.

Fundamente runder aus z. B. verzinktem Bandstahl rundum, mit Anschlussfahne im Hausanschlussraum.

3.4 Rampe:

Die Tiefgaragenrampen werden als bewehrte Betonplatte ausgeführt, Betongüte gemäß Statik, bspw. C 30/37, mit Besenstrich, mit Beschichtung bspw. im System HD 88 oder mit Gussasphalt Tragschicht. Alternativ mit Pflaster ausgeführt.

3.5 Tragende Wände im Kellergeschoss:

Die Wände werden, entsprechend der Statik, aus wasserundurchlässigem Beton (schalungsglatt) in 24 – 25 cm Stärke ausgeführt.

Die Innenwände werden aus Kalksandsteinen mit Fugenglattstrich oder Ortbeton (schalungsrauh), entsprechend der Statik in 17,5 cm bis 24 cm Stärke hergestellt.

3.6 Tragende Wände, Treppenhauswände, Wohnungstrennwände:

Die tragenden Wände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Beton, in 17,5 - 24 cm Stärke ausgeführt. Die Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden entsprechend der Statik und dem erforderlichen Schallschutznachweis nach DIN 4109, aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), 24 cm stark, soweit erforderlich aus Beton, hergestellt.

Aus konstruktiven Gründen bzw. bei individuellen Grundrissänderungen ist die Errichtung der Wände auch als Trockenbauwand, oder Gipswandbauplatten zulässig.

3.7 Außenwände:

Die Außenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Beton, in 17,5 cm Stärke ausgeführt.

Der Wärmedämmputz und die Außengestaltung sind unter dem Punkt „Ausbau“ weiter beschrieben.

3.71 Isolierung gegen Feuchtigkeit:

Erdberührte Wände und Tiefgaragendecke:

Betontechnologische wasserundurchlässige Ausführung.

3.72 **Horizontale Isolierung:**

Im Bereich Mauerwerk aus besandeter Bitumenpappe, Sperrfolie mit Kimmschicht/ Hydrosockel oder Dichtungsschlämme im Bereich Beton.

3.8 **Nichttragende Innenwände:**

Die Wände bestehen aus 10 cm Gipswandbauplatten, massiv, fertig verspachtelt oder bei Bedarf aus verputzten Leichtbetonbauplatten, d = 11,5 cm oder auch als Trockenbauwand, d = 10 cm.

3.9 **Decken und Balkone:**

Stahlbetondecken massiv nach Statik, in C 20/25 bzw. 25/30, als Elementdecke (Filigrandecke mit Aufbeton) oder wo konstruktiv erforderlich als Ortbetondecke.

Die freie Tiefgaragendecke wird aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Die Balkone werden als Stahlbeton-Kragplatten mit umlaufender Aufkantung ausgeführt und bei Bedarf durch Isokörbe von den Decken thermisch getrennt.

3.10 **Treppen im Treppenhaus:**

Treppe als Stahlbetonmassivkonstruktion in C 20/25 bzw. 25/30, nach Statik, s.w.v. . Alle Treppenläufe sind von den Wohnungstrennwänden und an den Auflagern schallentkoppelt. Die Podeste erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung. Unterseite und Wangen sind glatt verputzt bzw. gespachtelt.

Die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes sind entsprechend LBO NRW berücksichtigt.

3.11 **Dachabschluß**

Der Dachabschluß erfolgt mit einer Stahlbetondecke (Filigrandecke mit Aufbeton) als Elementdecke. Die Unterseiten werden tapezierfähig verspachtelt. Im Bereich von Fluren und Nassräumen oder auch durch Sonderwünsche, wird die Decke nach Erfordernis abgehängt.

3.12 **Dacheindeckung:**

Die Dacheindichtung (Dacheindeckung) erfolgt als Folien- bzw. Bitumen- oder Flüssigkunststoffabdichtung, bei Erfordernis mit Kiesauflage. Die Dämmung wird als Aufdachdämmung mit Gefälleausbildung nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Aufzugsüberfahrt erhält ebenfalls eine Flachdachabdichtung. Die Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Titanzink ausgeführt.

3.13 **Brandschutz:**

Maßgebend sind die behördlichen Forderungen für die einzelnen Bauteile nach der genehmigten Brandschutzberechnung und der Landesbauordnung NRW.

3.14 **Schallschutz:**

Maßgebend sind die behördlichen Forderungen für die einzelnen Bauteile nach der genehmigten Schallschutzberechnung. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandstein hergestellt und beidseitig verputzt. Hiermit wird der Anspruch des erhöhten Schallschutzes DIN 4109 erfüllt. Die Deckenstärken der Wohnungen untereinander erfüllen diesbezüglich auch den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109.

Die durchgehenden Rohrleitungen liegen in abgemauerten Wandschlitzten oder in gemauerten Schächten bzw. in Trockenbauschächten.

(Schächte werden mit Mineralwolle ausgedämmt oder ausgeschäumt).

Die Fenster sowie Haus- und Wohnungseingangstüren werden in Schallschutzklasse II ausgeführt.

3.15 **Durchbrüche:**

Sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche werden, besonders im Hinblick auf Schall- und Brandschutz, sorgfältig geschlossen.

4. AUSBAU

4.1 PUTZ:

4.11 Innenputz und Trockenausbau:

Auf allen Wänden – außer den Trennwänden aus Gipsbauplatten sowie den Trockenbauwänden - in den Wohnräumen wird Maschinenputz z. B. MP 75 aufgetragen. Je nach Material wird der Untergrund entsprechend vorbehandelt. Evtl. werden Putzträger eingebaut. Freie Ecken erhalten Eckschutzschienen.

Gemauerte Wände in Kellernutzräumen erhalten Fugenglattstrich (Lagerfugen).

Die Fugenstöße der Deckenunterseite der sichtbar bleibenden glatten Elementdecken in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt.

4.12 Außenputz:

Als Wärmedämmputzsystem gemäß EnEV 2016 (Stand 2016) und Wärmebedarfsberechnung aus z. B. EPS-Dämmplatten mit mineralischem oder organischem Strukturputz auf Gewebe. Die farbliche Gestaltung der Fassade erfolgt nach Architektenvorgabe.

Je nach Gestaltung des Architekten kommen gegebenenfalls auch andere Maßnahmen der Gestaltung (z.B. Metallbaukonstruktionen oder Mauerwerksverblender) zur Ausführung.

4.2 Estriche

4.21 Estrich - Wohngeschosse EG - DG (Staffelgeschoss):

Schwimmender Estrich als Zement- oder Anhydritestrich auf Fußbodenheizung nach System des Fußbodenheizungsherstellers mit der erforderlichen Trittschall- u. Wärmedämmung.

4.22 Estrich - Kellergeschoss:

In der Tiefgarage sowie in den Abstell- und Technikräumen geglättete Betonoberfläche.

4.3 Bodenbelag:

4.31 Keller- und Nebenräume, einschließlich Technikräumen + Fahrradkeller:

Anstrich mit Kellerbodenfarbe z.B. hellgrau, Sockelanstrich ca. 10 cm hoch.

4.32 Treppenhäuser:

Die Böden der Treppenhäuser werden mit Naturstein, bspw. Padang Cristall, alternativ mit Betonwerkstein / Feinsteinzeug, Struktur und Farbigkeit gemäß dem Gestaltungskonzept Treppenhaus durch den Architekten, mit passendem Wandsockel belegt. Schalltrennung von Boden und Wandsockel mit dauerelastischer Fuge (als Wartungsfuge).

4.33 Wohn- und Schlafräume, Flure und Dielen:

Fachgerechte Verlegung und Montage von Industrieparkett, z.B. Eiche, geklebt inkl. passender Massivfußleisten (fertig verlegt 120,00 Euro/m² brutto, Materialanteil bis zu 75,00 €/m²) oder nach Kundenwunsch die fachgerechte Verlegung und Montage von hochwertigem Vinyl (fertig verlegt inkl. Material 70,00 Euro/m² brutto): Design PVC Planke, Firma Moduleo MR Impress / 55 inkl. Sockelleisten Holz 58x16 mm weiß. Die abschließende Planung zur Verlegung des Vinylbelags muss in der Bauausführung vor Einbau des Estrichs vom Kunden geplant und beauftragt worden sein.

4.34 Küchen , Bäder und WC's,:

Fliesenbelag auf Estrich mit Flexkleber, grau verfugt inkl. passender Sockelfliesen.

Preisbasis 50,00 Euro/m² (Brutto) für Fliesenmaterial. Verlegung mit Standardformatfliesen.

Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim.

Zwischen unterschiedlichen Bodenmaterialien wird nach Bedarf eine dauerelastische Versiegelung (als Wartungsfuge) ausgeführt, oder zum Parkett ein Korkstreifen eingelegt. Alternativ kann die Trennung auch mit einem Aluminiumprofil erfolgen.

4.35 **Balkone:**

Frostsicherer Plattenbelag aus Betonwerkstein- oder Natursteinplatten, z.B. Granit hell, in Größen von ca. 40 x 40 cm und ca. 2 - 3 cm Stärke, verlegt auf Filterschicht aus Feinkies ca. 4 cm stark auf der wasserführenden Dichtungsebene mit Schutzschicht. Randausgleich in Feinkies (Bewegungsfuge). Die Balkone und die Terrasse im Staffelgeschoss erhalten an den freien Enden eine Sichtbetonaufkantung oder eine umlaufende Metallkonstruktion, z. B. pulverbeschichtet und ca. 8-10 mm stark.

4.36 **Fußabtrittrost:**

Im Bereich der Hauseingänge im Erdgeschoss eingelassener Fußabtrittrost, bestehend aus festem Rahmen mit eingelegter Fußmatte.

4.4 **Wandbeläge:**

4.41 **Bäder, Gäste-WC:**

Fliesenbelag auf Putz geklebt und mit entsprechender Farbe passend zur Fliese verfugt. Preisbasis ca. 40,00 Euro/m² (Brutto) für Fliesenmaterial im Standardfliesenformat zzgl. Verlegung. Im Duschbereich raumhoch ausgeführt, ansonsten 1,20 - 1,25 m hoch. Material und Format nach Wahl des Kunden. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaub/ Meckenheim.

4.42 **Küchen:**

Ein Fliesenbelag als Fliesenspiegel im Küchenbereich, auf Putz geklebt und mit entsprechender Farbe passend zur Fliese verfugt, ist als Sonderwunsch nach Beauftragung durch den Erwerber möglich.

4.5 **Malerarbeiten:**

4.51 **Wohn- und Schlafzimmer, Flure:**

Die Unterseiten der Filigrandecken werden im Bereich der Wohnungen tapezierfähig verspachtelt. Im Bereich von Fluren und Nassräumen oder auch durch Sonderwünsche, wird die Decke nach Erfordernis abgehängt. Deckenflächen glatt mit Malervlies und weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe. Notwendige Fugen werden in Acryl ausgeführt (als Wartungsfuge).

Vliestapete alternativ Malervlies (Markenqualität) an den Wänden, mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Durch die Wasserabgabe von Baustoffen, so genanntes Schwinden, kann es trotz sorgfältigster Bauausführung noch Monate nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu feinen Rissen in Wänden und Decken kommen. Tapezierte Flächen nehmen in der Regel die Schwindspannungen auf. Auf lediglich gestrichenen Flächen lassen sich feine Risse nicht vermeiden. Diese Risse stellen keinen Mangel dar und können durch Überspachteln oder Übertapezieren beseitigt werden. Wir empfehlen auf Wand- und Deckenflächen grundsätzlich Malervlies oder Tapete aufzubringen.

4.52 **Treppenhäuser:**

Malerputz, z. B. Dekorputz, Farbe altweiß oder nach Wahl des Architekten.

4.53 **Stahlteile:**

Alle Stahlteile im Inneren des Gebäudes wie Geländer, FH-Türen, Zargen etc. werden grundiert und lackiert bzw. pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten. Alle äußeren Stahlteile wie Brüstungsgeländer werden farblich lackiert bzw. pulverbeschichtet. Die Ausführung der Handläufe erfolgt in Edelstahl.

4.6 Fenster, Außentüren:

Kunststofffenster innen weiß, außen nach Vorgabe des Architekten, bei mehrteiligen Fenstern immer ein Flügel als Drehkipp-Flügel.

Haustür in Alu oder Kunststoff weiß mit VSG-Isolierglas inkl. Edelstahlgriff und beleuchteter Klingel mit Video-Gegensprechanlage.

Kellerfenster als Fertigelemente mit ESG-Glas, zum Öffnen, mit feststehenden Lochgittereinsätzen.

4.61 Verglasungen:

Hochwärmedämmendes Isolierglas gemäß Wärmebedarfsberechnung. Die Fenster der Häuser (Haus 3, 4, 5) zur Frankenforsterstr. und die Fenster über der Tiefgarageneinfahrt erhalten eine entsprechende Schallschutzverglasung.

4.62 Dichtungen:

Umlaufend, dauerelastisch mit 2 Lippendichtungen. Zum Außen- und Innenputz dauerelastische Fugenausbildung mit Anputz-Schiene. Die erforderliche Frischluftzufuhr erfolgt durch den Einbau von Fensterfalzlüftern oder Profillüftern in den Rolladenkästen oder Fensterprofilen. Falls erforderlich werden nach Fachingenieurplanung weitere Maßnahmen der Raumbelüftung, z. B. mit zentraler Lüftungsanlage, gem. Lüftungskonzept und der EnEV 2016 (Stand 2016) ausgeführt.

4.63 Beschläge:

Verdeckt liegende Beschläge der Fenster und Fenstertüren in Dreh- bzw. Drehkipppausführung. Im Erdgeschoss als abschließbare Ausführung. Die Aufschlag-Richtung wird nach Angabe des Architekten ausgeführt.

4.64 Fensterbänke außen:

Außen: Aluminiumblech grau oder nach Wahl des Architekten, antidröhnbeschichtet mit seitlichen Putzanschlüssen.

4.65 Fensterbänke innen und Ablagen:

Betonwerkstein / Feinsteinzeug nach Vorgabe des Architekten. Alternativ Granit- oder Kunststeinfensterbänke nach Wahl des Architekten, z.B. Padang Cristall. Fensterbänke der Bäder und Küchen werden durchgefließt, ebenso die Ablagen, Vormauerungen und Sockelkästen in den Bädern.

4.66 Rollläden:

Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss soweit konstruktiv möglich Rollläden grau oder nach Wahl des Architekten.

Je Wohnung wird jeweils eine Fenstertür zusätzlich mit manuellem Notantrieb ausgerüstet (2. Rettungsweg). Die Rollläden werden in wärmedämmten Rollladenkästen nach EnEV montiert. Die Ausführung der Rollläden erfolgt mit elektrischem Antrieb. Als Sonderwunsch ist die Ausführung „Smarthome“ inkl. Server und Steuerungseinheit der Rollläden nach Beauftragung durch den Erwerber möglich.

4.7 Türen:

4.71 Feuerhemmende Türen:

Im Kellergeschoss Stahltüren T 30 bzw. RS T 30 mit Eckzarge, selbstschließend nach Auflage der Genehmigungsbehörde.

4.72 Wohnungseingangstüren:

Fertigelemente in Weißlack mit Türspion, in schalldämmender und erhöhter einbruchhemmender Ausführung (als RC 2, alternativ RC2N) und mit Bodendichtung. Beschlag außen als Sicherheitsbeschlag mit Anbohrschutz.

Die Zargen der Türen können auch in Stahl, weiss lackiert, ausgeführt werden.

4.73 Innentüren:

Zimmertüren und Zargen in Weißlack. Türbänder und Türbeschläge passend zum Beschlag der Wohnungseingangstür.

4.8 Schlosserarbeiten:

Alle Stahlteile außen werden feuerverzinkt oder beschichtet bzw. lackiert (s. Pos. 4.53). Die Lichtschachtroste sind feuerverzinkt und mit einer Diebstahlsicherung ausgerüstet. Die Ausführung der Handläufe erfolgt in Edelstahl.

4.9 Zentrale Schließanlage:

Nach Schließplan für Haustür, Wohnungstür und Tiefgaragentor gleichschließend und mit aufbohrgeschütztem Zylinder. Im Schließanlagensystem ist ebenfalls die kartenlose Chipsteuerung mit Handsender enthalten.

5. HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN:

Der Empfang für TV und Radio wird über Breitband/ Kabelfernsehen bspw. Unitymedia eingerichtet. Alternativ wird eine Satellitenanlage je nach Erfordernis pro Haus installiert werden.

Feuerlöscheinrichtungen im Tiefgaragengeschoss entsprechend genehmigtem Brandschutzkonzept. Beschilderung und Kennzeichnung der Notausgänge gemäß den Bestimmungen.

6. HEIZUNG:

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Eigentumswohnanlage mit Heizung und Warmwasser errichtet ein gewerblicher Wärmelieferant auf eigene Rechnung eine zentrale Wärmeversorgungsanlage als Blockheizkraftwerk, ergänzt durch einen Gas-Brennwertkessel.

Die Anlage bleibt während der Vertragslaufzeit im Eigentum des Contractors und ist nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums.

Hierzu wird mit dem Wärmelieferanten ein Wärmelieferungsvertrag über eine Vertragslaufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Der entsprechende Wärmelieferungsvertrag umschließt dabei sämtliche Kosten für den erforderlichen Brennstoff, den Betriebsstrom, die Schornsteinfegerkosten, die Fernüberwachung, Bedienung, Pflege, Wartung, Reparaturen (24 h-Stör- und Kundendienst) u. s. w. während der Vertragslaufzeit.

Die Vertragsbedingungen fließen in den Wirtschaftsplan der Wohnanlage ein und können selbstverständlich jederzeit eingesehen werden.

Der Miteigentümer (Käufer) stimmt dem Wärmelieferungsvertrag mit Abschluss des Kaufvertrages für den Umfang seiner Miteigentumsanteile vorbehaltlos zu.

Die Wohnungseigentümergeinschaft als solches tritt unmittelbar nach Gründung in den bestehenden Wärmelieferungsvertrag gemäß § 10 Abs. 8 WEG ein. Die spezifischen, monatlichen Wärmekosten werden im Wärmelieferungsvertrag angegeben.

Alle Räume der Wohnungen, außer Abstellräume, erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Regelung erfolgt über Einzelthermostate in den jeweiligen Räumen.

In Dielen und Fluren werden je nach Größe und Lage keine separaten Heizschleifen verlegt.

Die Temperierung erfolgt dann über die Zuleitungen zu den Heizkreisen der übrigen Räume und erhalten in diesem Falle keine separate Steuerung.

Die Heizkreisverteiler in den Wohnungen werden je nach Situation als Unter- oder Auf-Putz-Kästen mit lackierter Stahlblech-Revisionsklappe ausgebildet.

Entsprechende Wärmemengenzähler-Vorrichtungen, z.B. für Brunata oder ISTA, werden in jeder Wohnung in den Heizkreisverteilern montiert.

Als Ergänzung zur Fußbodenheizung erhalten die Bäder einen Handtuchwärmekörper, der rein elektrisch betrieben wird.

Zur Temperierung der Treppenhäuser werden im Untergeschoss Plattenheizkörper mit Thermostatventil (Behördenmodell) vorgesehen.

Die Heizungsrohrleitungen kommen in C-Stahl-Systemrohre oder gleichwertig. Alle Befestigungen sind schallentkoppelt.

Fußbodenheizungsschleifen werden als Kunststoff-Systemrohre verlegt.

7. **SANITÄR:** Gemäß der haustechnischen Planung.

7.1 **Leitungen:**

Abwasser:

Schmutzwasserfallleitungen werden aus SML-Gussrohr oder Schalldämmkunststoffrohr mit schallentkoppelten Befestigungen montiert. Für die Objektanschlüsse sowie Strang-Entlüftungsleitungen über Dach können auch Hochtemperaturrohre (HT-Rohre), ebenfalls mit schallentkoppelten Befestigungen zum Einsatz kommen.

Für die Grund- und Entwässerungsleitungen unter der Bodenplatte werden KG-Rohre eingesetzt.

Bewässerung:

Das Material für die Trinkwasserleitungen wird mit dem Wasserversorgungsunternehmen nach Maßgabe der örtlichen Wasserqualität abgestimmt. Zur Ausführung kommt, je nach Einsatzbereich ein Mehrschichtverbundrohr oder ein Edelstahlrohr. Alle Rohrleitungen und Armaturen der Trinkwasserinstallation werden gemäß der aktuellen ENEC gedämmt.

Wasserzähler-Universal-Unterteile zur Aufnahme von Messeinrichtungen (Wasserzähler) zur Verbrauchserfassung werden in den Bädern und ggf. Küchen der Wohnungen unter, neben den Sanitäröbekten bzw. in den Schachtwänden vorgesehen.

7.2 **Sanitäre Einrichtungsgegenstände:**

7.21 **Bäder:**

Badewannen aus Sanitär-Acryl, weiß ca. 180 x 80 cm, z.B. Ideal Standard Serie Connect Air
Waschtische aus Feinsteinzeug, weiß, Größe ca. 60 cm x 48 cm, z.B. Ideal Standard Serie Connect Air

WC wandhängend, WC-Sitz Softclosing aus Duroplast, z.B. Ideal Standard Serie Connect Air
Spiegel im Format 60 x 80 cm über dem Waschtisch.

Armaturen als Einhebelmischer verchromt, z.B. Ideal Standard Serie Connect Blue, an der Badewanne in Aufputz mit Brauseset, z.B. Hansgrohe Crometta 100

Vorbereitung für die Aufnahme von Kaltwasserzähler in Unterputzausführung.

Duschwanne in flacher Ausführung, z.B. Kaldewei Duschplan Duschwanne, bspw. 120 x 100 cm, oder als geflieste Dusche (barrierefrei), nach Vorgabe des Bauträgers.

Armatur in der Dusche in Aufputzausführung, Brausegarnitur mit Duschstange, z.B. Fabrikat Ideal Standard Cera Therm,

Aufgrund der verschiedenen Badezimmergrundrisse der Wohnanlage müssen die Ausführungen der Duschkabinen individuell gelöst werden, bspw. als Glaskabine oder als Glasabtrennungen (Sicherheitsglas). Im Idealfall erfolgt dies in Rücksprache mit den Käufern.
Accessoires: Papierrollenhalter, Badetuch- und Handtuchhalter, Eckseifenkorb, z.B. Fabrikat Keuco.

Bei Bedarf erfolgt die Lüftung nach DIN 18017-3, gemäß der TGA-Planung.

Gäste WC:

WC wandhängend, WC-Sitz Softclosing aus Duroplast, z.B. Ideal Standard Serie Connect Air

Handwaschbecken ca. 40 cm breit mit Einhebelmischer, z.B. Ideal Standard Serie Connect Air,

Kristallspiegel 40 x 60 cm, Handtuchhaken, Papierrollenhalter, z.B. Fabrikat Keuco.

Bei Bedarf erfolgt die Lüftung nach DIN 18017-3, gemäß der TGA-Planung.

7.22 **Küchen:**

Anschluss für Spüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung und Anschluss für Spülmaschine, ohne Einbau oder Anschluss von Einrichtungsgegenständen.

Warmwasserbereitung über Untertischgeräte oder über vorhandene Warmwasserbereitung.

7.23 **Wasch- und Trockenraum im Keller:**

Anschluss für Kondentrockner und Waschmaschine für jede Wohneinheit mit Vorbereitung für die Aufnahme von separatem Zähler für Kaltwasser, ohne Einbau oder Anschluss der Geräte. Zusätzlich werden Anschlüsse für Waschmaschine und Kondentrockner in jeder Wohneinheit vorgesehen.

7.24 Außenzapfstellen (frostsicher):

Pro Wohnung eine Zapfstelle auf der Terrasse/ Balkon.

7.25 Lüftungsanlage:

Gemäß Lüftungskonzept werden die Wohnungen mit einer dezentralen Abluftanlage ausgestattet, die die Mindestanforderung der DIN 1946-Teil 6 erfüllt. In jeder Wohnung wird der Feuchteschutz in den innenliegenden Bädern, WC's und Abstellräume durch Abluftventilatoren sichergestellt.

Die Steuerung erfolgt in den Nassräumen feuchtegeregelt. Die notwendige Nachströmung erfolgt in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen ebenfalls dezentral, in der Regel über Fensterfalzlüfter, Aufsatzelemente auf den Rollladenkästen oder in die Laibung eingebaute Lüftungselemente.

8. ELEKTROINSTALLATIONEN:

8.1 Gemäß der haustechnischen Planung nach RAL – 678/ Standard, 1* Mindestausstattung nach DIN 18015. Stromkreise und -leitungen, -verteilungen und Erdung gemäß haustechnischen Angaben in jeder Wohnung mit Unterverteilung nach VDE.

Auf Sonderwunsch ist die Vorrüstung mit Gebäudeleittechnik („Smart Home“ als KNX-System), 1*plus Ausstattung nach DIN 18015, mit Aufpreis möglich. Der Sonderwunsch muss in der Bauausführung vor Einbau des Estrichs und des Innenputzes vom Kunden geplant und beauftragt worden sein.

Wohnungskellerbeleuchtung, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss jeweils auf den Wohnungszähler geklemmt.

Erdung nach VDE an Fundamentenderder angeschlossen.

8.2 Allgemeinzähler:

Alle Allgemeinräume wie z.B. Kellerflure, Tiefgarage, Technikräume sowie die Außenbeleuchtung werden auf den Allgemeinzähler angeschlossen.

8.3 Schalter, Steckdosen:

Großflächenprogramm weiß, in Standardausführung (Markenqualität).

8.4 Sprechanlage, Beleuchtung:

Video-Gegensprechanlage vom Hauseingang zu den Wohnungen mit Wandpaneel einschl. Türöffner in der Diele.

TV- und Telefon/Medienanschluss jeweils im Wohn- und Schlafräumen nach RAL – 678.

Verkabelung der Telefonie und Internetanschlüsse nach CAT 6 Standard sternförmig vom Medienverteiler

Beleuchtungskörper als LED-Leuchtkörper oder Leuchtstoffröhre in den Kellervorratsräumen, Kellerfluren, Technikräumen, Tiefgarage und Waschküche.

Beleuchtungskörper im Treppenhaus an den Podesten mit Wand- oder Deckenleuchten in Glas. Am Hauseingang eine Nurglasleuchte mit Bewegungsmelder.

8.5 Elektroinstallation der Räume:

Gemäß nachstehendem Leistungsverzeichnis Elektroarbeiten, in Anlehnung an die RAL – 678/ Standard, siehe Punkt 8.1. Zusätzlich ist auf Sonderwunsch, gem. Punkt 8.1, die Vorrüstung mit Gebäudeleittechnik möglich.

Wohnungsinstallation, folgendes gilt sinngemäß für alle Wohnungen:

Wohnen und Essen:

1 bzw. 2 Deckenbrennstellen in Aus-, oder Wechselschaltung

2 Schuko Steckdosen Standard

1 Schuko-Dreifachsteckdose

2 Schuko-Doppelsteckdosen

1 TV-Dose, fertig verdrahtet

1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Terrassen und Balkone:

- 1 Kontrollschaltung für Balkonleuchte incl. Beleuchtungskörper
- 1 Kontrollschaltung mit Außensteckdose
- 1 Markisenanschluss vorbereitet

Diele u. Flur:

- 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen über Taster-, Kreuz- oder Wechselschaltung.
- 2 Schukosteckdosen Standard
- 1 Schuko-Doppelsteckdose
- 1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung
- 1 Schukosteckdose Standard
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose, fertig verdrahtet
- 1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose, fertig verdrahtet
- 1 CAT6 Datenpunkt, fertig verdrahtet

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Kontrollschaltung
- Anschluss für Raumlüfter bei innen liegenden Bädern ohne natürliche Lüftung nach Bedarf
- 1 Schukodoppelsteckdose Standard
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Erdung für Wanne
- 1 Handtuchheizkörperanschluss

Gäste-WC:

- 1 Deckenbrennstelle in Kontrollschaltung
- Anschluss für Raumlüfter bei innen liegenden Bädern ohne natürliche Lüftung nach Bedarf
- 1 Schukosteckdose
- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose schaltbar für Schrankbeleuchtung
- 3 Schukosteckdosen Standard
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen up
- 1 Anschluss E-Herd 220 – 380 V
- 1 Anschluss Spülmaschine 220 V

9. AUFZUGSANLAGE

Elektrisch betriebener Personenaufzug (maschinenraumloser Seilaufzug) mit 4 Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss.

Fabrikat: z.B. Kone "Ecospace", oder Firma Schindler / Haushahn.

Ausstattung: Edelstahl kombiniert mit passend lackierten Platalblechwänden, eine Seite mit Spiegel, integrierte Deckenbeleuchtung und modernes Bedientableau. Der Boden wird mit Granit oder Kunststein, passend zum Treppenhaus belegt.

Die Aufzugstüren werden farblich passend zum Treppenhaus lackiert oder beschichtet.

10. HAUSEINGANG:

Hausnummer in Edelstahl.

Eingangsgestaltung nach den Plänen des Architekten z. B. aus Betonwerksteinplatten 40 x 40 cm (siehe Balkone), oder aus grauem Betonpflaster mit erforderlichem Unterbau.

11. AUSSENANLAGEN:

Gestaltung und Ausführung gemäß Angaben des Architekten.

Terrassenbelag wie auf den Balkonen oder als Pflasterbelag inkl. erf. Kiesunterbau.

Zuwegung in Betonpflaster grau, z. B. Format Rechteck, mit erforderlichem Unterbau.

Die restliche Grundstücksfläche wird mit Mutterboden eingedeckt und nach Feinplanum mit Rasen eingesät. Die verbleibenden Pflanzflächen werden mit Rindenmulch abgedeckt.

Bepflanzung nach Außenanlagenplan des Architekten.

Zur Einfriedung der Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss werden nach Möglichkeit Stabgitterzäune errichtet. Die Farbe (grün oder anthrazit) wird nach Planung des Architekten gewählt.

Die Ausführung von Markisen ist als Sonderwunsch möglich. Die Elektroanschlüsse für die Markisen werden nach Elektroplanung je Terrasse/ Balkon vorgerichtet. Die Farbe und Beschaffenheit der Markisen richtet sich nach der Konzeption und der Planung der Fassade des Architekten.

PLANUNGSÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE:

Änderungen in der Planung an vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und den geschilderten Standard nicht mindern.

Änderungen in der Baugenehmigung oder aufgrund von behördlichen Auflagen oder geänderten Bestimmungen können zu Planungsänderungen führen und bleiben vorbehalten.

Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) eines Erwerbers bezüglich Sondereigentum an seiner Wohnung sind möglich, soweit es der Bautenzustand zulässt und diese technisch durchführbar sind und soweit die Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind.

Alle Änderungen sind mit dem Bauträger abzuwickeln.

Die sich hieraus ergebenden Mehrkosten werden dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die zu ihrer Begleichung erforderlichen Mittel sind vor Ausführung nachzuweisen.

07. November 2018