

**NEUBAU VON 3 MEHRFAMILIENHÄUSERN , 24 WOHN EINHEITEN  
AUF GEMEINSAMER TIEFGARAGE MIT 31 STELLPLÄTZEN  
NEUBAU VON 2 DOPPELHAUSHÄLF TEN, 2 WOHN EINHEITEN  
in Köln-Niehl, Sebastianstr. 203 / Merkenicher Str. 210a**

**BAUBESCHREIBUNG - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**1. ANGABEN ZUM BAUVORHABEN**

Auf dem Grundstück werden 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

Haus A (an Merkenicher Str.) mit 10 Wohnungen, Haus B1 und B2 (Zugang über Sebastianstr.) jeweils mit 7 Wohnungen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes, zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach (Sebastianstr. 203).

Zusätzlich werden auf dem Grundstück, neben dem denkmalgeschützten Haus, 2 Doppelhaushälften, Haus C1 & C2, errichtet.

Die geplanten Wohnhäuser werden mit großzügig geschnittenen Wohnungen je in zweigeschossiger wärme gedämmter Massivbauweise und einem Dachgeschoss (Walmdach) errichtet.

Die Häuser A, B1 und B2 werden mit großzügig geschnittenen Wohnungen je in zweigeschossiger wärme gedämmter Massivbauweise und einem Dachgeschoss errichtet.

Haus A erhält ein Dachgeschoss mit Satteldach. Die Häuser B1 und B2 werden mit Staffelgeschoss und mit Flachdach errichtet.

Alle Geschosse werden ab Tiefgarage bis zum Wohnungseingang barrierefrei erschlossen.

Die Häuser erhalten einen Aufzug, der vom Untergeschoss bis in das Dach- bzw. Staffelgeschoss führt.

Die Wohnungen im Dach- bzw. Staffelgeschoss der Häuser A/ B1 und B2 werden barrierefrei errichtet.

Die Häuser C1 und C2 erhalten Zugang zur Tiefgarage über einen im Außenbereich liegenden Treppenabgang.

Im Untergeschoss der Häuser A, B1 und B2 befinden sich die Tiefgarage mit 31 PKW-Einstellplätzen, die privaten Abstellräume für jede Wohneinheit, sowie erforderliche Technikräume. Für Haus A, sowie für die Häuser B1 und B2 gemeinsam, befinden sich im Keller Wasch- und Trockenräume, sowie Abstellräume für Fahrräder.

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

Das BV liegt im Stadtteil Köln-Niehl in unmittelbarer Nähe zum Rhein.

Es ist mit ansteigenden Grundwasser zu rechnen; siehe hierzu Punkt 3.73.

**2. GRUNDLAGE DER BAUAUSFÜHRUNG**

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik den einschlägigen DIN-Normen, der Landesbauordnung NRW, der Energieeinsparverordnung 2016 (Stand EnEV 2016) sowie nach dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG 2016) nach haustechnischem Konzept, bspw. für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage als Blockheizkraftwerk, ergänzt durch einen Gas-Brennwertkessel, oder als Nah- / bzw. Fernwärmeversorgung (Contracting).

Gebaut wird nach den genehmigten Plänen im Maßstab 1:100 bzw. den Ausführungsplänen im Maßstab 1:50 sowie der Detailplanung und der Planung der Fachingenieure.

Die dargestellte und erläuterte Planung für Architektur, Bauausführung und Ausstattung wird realisiert, sofern der Käufer für sein Eigentum keine abweichenden Sonderwünsche äußert.

Die lichte Raumhöhe wird nach den Vorgaben der Planung des Architekten, sowie der Fachingenieure, die sich nach den Vorgaben der gültiger Landesbauordnung NRW richten, ausgeführt. Im Bereich von Fluren und Nassräumen kann die Decke nach Erfordernis der Fachingenieurplanung, oder auch durch Sonderwünsche, abgehängt werden. Dadurch sind abweichende lichte Raumhöhen möglich.

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.

Soweit Ausführungs- und Produktalternativen in der Baubeschreibung genannt sind, erfolgt die Festlegung im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung, sowie der eigentlichen Bauausführung.

### **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 Köln vom ausführenden Unternehmer geführt. Die Gründung des Bauvorhabens wird gemäß Statik ausgeführt.

Es werden die Auflagen des Römisch Germanischen Museums/ Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz beachtet. Der Erdaushub erfolgt unter Aufsicht und nach Freigabe durch das Römisch Germanische Museum.

#### **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 der Schmutzwasserleitungen für die Kellerleitungen und Anbindeleitungen werden als Rohrleitung bspw. Wavin AS ausgeführt. Diese bestehen aus mineralverstärktem Polypropylen und ist ein Abflussrohrsystem mit hervorragenden schalldämmenden Eigenschaften.

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 Bodenplatte, Keller und Tiefgarage:**

Die Bodenplatte (Haus a, B1, B2, Tiefgarage) wird inklusive Unterbau als bewehrte Gründungsplatte aus wasserundurchlässigem Beton in betontechnologischer Systemabdichtung nach den Vorgaben der Statik und des Bodengutachtens hergestellt.

Die Bodenplatte (Haus C) wird gemäß Statik als Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten hergestellt. Der Unterbau wird gemäß Bodengutachten hergestellt. Die Vorgaben aus dem Wärmeschutznachweis zur Dämmung bspw. unterhalb der Bodenplatte werden berücksichtigt. Die betontechnologische Abdichtung wird gem. Fachplanung ausgeführt.

Der Fundamentanker wird gemäß der Planung des Fachingenieurs für Elektro aus z.B. verzinktem Bandstahl ausgeführt.

#### **3.4 Rampe:**

Die Tiefgarageneinfahrt wird als bewehrte Betonplatte, Betongüte gemäß Statik bspw. C25/30, mit Besenstrich ausgeführt. Die Rampe erhält eine Beschichtung bspw. im System HD88 oder als Gussasphalt Tragschicht. Alternativ wird die Rampe mit Pflaster ausgeführt.

### 3.5 Tragende Wände im Kellergeschoss:

Die Außenwände werden, entsprechend der Statik, wenn erforderlich aus wasserundurchlässigem Beton (schalungsglatt, bspw. als Betonfertigteilwand/ Sandwechelement oder Ort beton) bis ca. 25 cm Stärke ausgeführt.

Die Innenwände werden, entsprechend der Statik, aus Kalksandsteinplanelementen (KSP – E) oder Beton (wie vor) in 17,5 cm bis 24 cm Stärke hergestellt.

### 3.61 Tragende Wände, Treppenhauswände, Wohnungstrennwände, Haus A/ B1/ B2:

Die tragenden Wände werden aus gemauerten Kalksandsteinplanelementen (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Stahlbeton, in  $\geq 24$  cm Stärke ausgeführt. Die Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden gemäß der Statik und dem erforderlichen Brandschutzkonzept, sowie dem Schallschutznachweis nach DIN 4109: 1989-11, aus Kalksandsteinplanelementen (KSP-E, Rohdichteklasse von 2,2 kg/cbm), ggf. bis 30 cm stark, soweit erforderlich aus Stahlbeton (wie vor), hergestellt.

### 3.62 Tragende Wände, Haustrennwände Haus C:

Die tragenden Wände werden aus gemauerten Kalksandsteinplanelementen (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Stahlbeton, in 17,5 - 25 cm Stärke ausgeführt. Die Haustrennwände werden jeweils gemäß der Statik und dem erforderlichen Brandschutzkonzept, sowie dem Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11, aus Kalksandsteinplanelementen (KSP-E, Rohdichteklasse bspw. 2,2 kg/cbm), 20 cm stark mit ausgebildeter, gedämmter Fuge, soweit erforderlich aus Stahlbeton, hergestellt.

### 3.7 Außenwände:

Die Außenwände werden gemäß der Statik aus Kalksandsteinmauerwerk (KSP-E), soweit statisch erforderlich in Beton, in ca. 17,5 bis 20 cm Stärke ausgeführt. Die Außengestaltung inkl. wärmegeprägter Fassade ist unter dem Punkt „Ausbau“ weiter beschrieben.

### 3.71 Isolierung gegen Feuchtigkeit:

Erdberührte Wände und Tiefgaragendecke: Betontechnologische wasserundurchlässige Ausführung bspw. im System der Firma Wabos oder Führ.

### 3.72 Horizontale Isolierung:

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

### 3.73 Grundwasser:

Der Tiefgaragenbereich inklusive dem Fahrradraum und der Abstellraum Hausmeister wird bis zu einem Grundwasserstand von 42,00 m NHN (Bemessungswasserstand, 50-jähriges Hochwasser gem. Bodengutachten; Ergänzende Angaben zum Grundwasser), gemäß Statik auftriebssicher ausgeführt. Dies entspricht ca. der 2/3 Geschosshöhe der genannten Bereiche. Sofern das Grundwasser über diese Höhe ansteigt, werden die vorgenannten Bereiche geflutet, um die Auftriebssicherheit zu halten.

Die übrigen Kellerbereiche (z.B. Abstellräume) und Lichtschächte werden (rechnerisch) bis Geländeoberkante, bis zu einem Grundwasserstand bis 43,60 m NHN, wasserdicht hergestellt.

Zur Flutung der Tiefgarage, dem Fahrradraum und dem Abstellraum Hausmeister bei einem Grundwasserstand von über 42,00 m NHN werden Flutungssysteme nach Vorgabe der Fachingenieure eingesetzt. Hierzu wird entsprechend ein Alarmplan erstellt und an die Eigentümergemeinschaft übergeben.

### 3.8 Innenwände:

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinplanelementen (KSP-E) in 15 – 24 cm Stärke hergestellt. Die nichttragenden Innenwände werden als Trockenbauwände hergestellt, mind.  $d= 10$  bis 12,5 cm, beidseitig doppelbeplankt mit GK-Bauplatten und aus Gründen des Schallschutzes innenliegend gedämmt. Je nach Erfordernis, bspw. für Installationsführungen Heizung/Sanitär und/ oder Elektroinstallationen, können die Trockenbauwände auch bis  $d= 25$  cm hergestellt werden.

### 3.9 Decken und Balkone:

Die nicht überbaute Tiefgaragendecke wird aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Stahlbetondecken (Haus A, B1, B2 und teilw. Haus C) werden gemäß der Statik und dem Schallschutznachweis nach DIN 4190: 1989-11, bspw. aus Beton C 20/25 oder C 25/30, als Elementdecke (Filigrandecke mit Aufbeton) oder wo konstruktiv erforderlich als Ortbetondecke,  $d \geq 20$  cm ausgeführt. Die Decken über den Obergeschossen im Haus C1 und Haus C2 werden gemäß der Statik jeweils mit ca.  $d = 18$  cm ausgeführt. Die Balkone werden als Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt und bei Bedarf durch Isokörbe von den Decken thermisch getrennt.

### 3.10 Treppen im Treppenhaus, Haus A/ B1/ B2:

Treppe als Stahlbetonkonstruktion in C 20/25 bzw. 25/30, gemäß Statik. 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 Landesbauordnung NRW berücksichtigt.

### 3.11 Treppen, Haus C:

Treppen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden aus Ortbeton mit Fliesenbelag gem. Punkt 4.34, einseitig offen, ohne massive Brüstungen, mit einer Schlosserkonstruktion als Absturzsicherung (Harfe) geplant. Der Handlauf wird jeweils auf der gegenüberliegenden Wand montiert. Der Handlauf wird z.B. in Eiche massiv mit versiegelter Oberfläche oder in Edelstahl ausgeführt. Die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes sind entsprechend Landesbauordnung NRW berücksichtigt.

### 3.12 Dachabschluss:

Der Dachabschluss erfolgt bei Haus B1 und B2 und teilw. bei Haus A mit einer Stahlbetondecke (Filigrandecke mit Aufbeton oder Ortbeton) als Elementdecke. Der Dachstuhl der Häuser A und C wird (Haus A teilweise) als Satteldach, nach statischen Erfordernissen, bspw. aus imprägniertem Nadelholz C24, NKL 1/GBKL 2, oder Konstruktionsvollholz, nach Vorschrift und Statik errichtet. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung entsprechend dem Wärmeschutznachweis eingebaut. Die Sparrenköpfe werden, wenn sichtbar bleibend, bspw. offenporig lasiert in weiß oder grau im RAL-Ton nach Wahl des Architekten. Die sichtbare Schalung wird bspw. mit Brettschichtholz oder gehobelten Fichte-Profilbrettern, Güteklasse II, offenporig farbig lasiert, (in weiß oder grau) im RAL-Ton nach Wahl des Architekten ausgeführt. Die Unterseiten der Filigrandecken werden tapezierfähig verspachtelt. Im Bereich von Fluren, Abstellräumen oder Nassräumen oder auch durch Sonderwünsche, wird die Decke nach Erfordernis abgehängt.

### 3.13 Dacheindeckung:

Die Dacheindichtung (Dacheindeckung) erfolgt bei Haus B1, B2, teilw. bei Haus A und im Bereich der Aufzugsüberfahrt und der Gauben im Haus A, als Folien- bzw. Bitumen- oder Flüssigkunststoffabdichtung, bei Erfordernis mit Kiesauflage. Es wird kein Dachüberstand ausgebildet. Die Wärmedämmung wird als Aufdachdämmung mit Gefälleausbildung nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Eindeckung der Gebäudeteile mit Satteldach ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen vorgesehen, Farbe schwarz oder anthrazit oder nach Vorgabe des Architekten. Der Ortgang Haus A wird mit Ortgangziegeln ausgeführt. Die Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Titanzink ausgeführt.

### 3.14 Brandschutz:

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

### 3.15 Schallschutz:

Maßgebend sind die behördlichen Forderungen für die einzelnen Bauteile nach dem genehmigten Schallschutznachweis. Die Baumaßnahme erfüllt den Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018 und auch den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109:1989-11, Beiblatt 2. Dieser Schallschutz wird zwischen den Parteien auch insoweit vereinbart, als er von zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens gültigen DIN 4109-1:2018 abweicht.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandstein, mit entsprechender vom Statiker vorgegebener Rohdichteklasse (bspw. 2,2 kg/cbm), oder Stahlbeton hergestellt und beidseitig verputzt. Somit wird der Anspruch des erhöhten Schallschutzes gem. DIN 4109:1989-11 Beiblatt 2 erfüllt.

Die Geschossdecken der Wohnungen untereinander erfüllen ebenfalls den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109:1989-11 Beiblatt 2.

Die durchgehenden Rohrleitungen liegen in verschlossenen Schächten bzw. in Trockenbauschächten (Schächte werden mit Mineralwolle ausgedämmt oder ausgeschäumt). Die Fenster sowie Haus- und Wohnungseingangstüren werden gem. dem Schallschutznachweis des Statikers und dem Schallschutzgutachten in entsprechender Schallschutzklasse ausgeführt.

### **3.16 Durchbrüche:**

Sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche (bspw. zur Leitungsführung Heizung/Sanitär oder Elektro) 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 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 (KSP –E) in Kellernutzräumen werden gestrichen. Die Fugenstöße der Deckenunterseite der sichtbar bleibenden glatten Elementdecken in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt.

#### **4.12 Außenputz:**

Als Wärmedämmsystem gemäß EnEV 2016 (Stand 2016) und Wärmebedarfsberechnung aus z. B. EPS-Dämmplatten mit mineralischem oder organischem Strukturputz auf Gewebe. Gemäß brandschutztechnischen Vorgaben kann in Teilbereichen Mineralwolle verwendet werden. Die Putzstruktur sowie die farbliche Gestaltung der Fassade erfolgt nach Architektenvorgabe. Je nach Gestaltungskonzept kommen in Teilen gegebenenfalls auch andere Maßnahmen der Fassadengestaltung (z.B. Bossenputz, Metallbaukonstruktionen oder Mauerwerksverblender/ Klinker) 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, Haus A/ B1/ B2:**

In der Tiefgarage sowie in den Abstell- und Technikräumen geglättete Betonoberfläche. Im Untergeschoss, außer im Parkbereich, wird ein schwimmender Estrich eingebaut.

### **4.3 Bodenbelag:**

#### **4.31 Tiefgaragenboden:**

Der Tiefgaragenboden wird mit geglätteter, nachbehandelter Oberfläche mit 2-K-Epoxid-Bodenbeschichtung, bspw. OS 8 Beschichtung ausgeführt.

Die Sockelbereiche erhalten einen Schutzstreifen, nach Vorgabe der Fachingenieurplanung bis ca. 50 cm Höhe, im System der Bodenbeschichtung. Auf die Tausalzmittelbeständigkeit, insbesondere in den Übergangsbereichen Boden/Wand, wird geachtet. Es wird eine Stellplatz- und Fahrbahnmarkierung aufgebracht.

Die Markierung wird nach den Vorgaben des Markierungsplanes des Architekten ausgeführt. Grund- und Schlussanstrich mit Straßenmarkierungsfarbe 109 bspw. der Firma Brillux. Die Stellplatzmarkierung wird mit einer Streifenbreite von ca. 10 cm in Farbe der Stellplatz- und Fahrbahnmarkierung hergestellt.

Die Stellplatznummerierung wird mittels Schablonen gemäß dem Markierungsplan mit 2 Ziffern, Schrifttyp nach Vorgabe des Architekten, Höhe der Ziffern ca. 20 – 25 cm, hergestellt.

- 4.32 Keller- und Nebenräume, einschließlich Technikräume + Fahrradkeller, Haus A/ B1/ B2:**  
Die Böden der Keller- und Technikräume werden mit Farbe nach Wahl des Architekten, einschließlich eines Sockels (inklusive Abdichtung der Fuge, als Wartungsfuge), h = ca. 10 cm gestrichen. Die Aufzugsunterfahrten werden dreilagig, ölfest mit Epoxidbeschichtung beschichtet, es sei denn, dass die Aufzugsfirma zusätzliche Anforderungen für die Unterfahrt/Maschinenräume hat.
- 4.33 Treppenhäuser und Schleusen zur Tiefgarage, Haus A/ B1/ B2:**  
Der Boden der Treppenhäuser und der Schleusen wird mit schwimmenden Estrich und einem Belag aus Naturstein oder Betonwerkstein, bspw. Granitbelag, z.B. Padang Cristall (grau/ weiß gesprenkelt) ausgeführt, Struktur und Farbigkeit gemäß dem Gestaltungskonzept Treppenhaus durch den Architekten, mit passendem Wandsockel belegt. Schalltrennung von Boden und Wandsockel mit dauerelastischer Fuge (als Wartungsfuge).
- 4.34 Hauswirtschaftsraum EG und Technikraum DG, Haus C:**  
Fliesenbelag auf Estrich mit Flexkleber, grau verfugt inkl. passender Sockelfliesen. Preisbasis 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (Brutto) für Fliesenmaterial. Verlegung mit Standardformatfliesen bis 30x60 cm. Größere Formate und andere Materialien sind als Kundenwunsch möglich. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim oder Firma Schmidt/ Rudersdorf in Köln und Bonn.  
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 Wohn- und Schlafräume, Flure und Dielen:**  
Fachgerechte Verlegung und Montage von Industriparkett, z.B. Eiche, geklebt inkl. passender Massivfußleisten, Preisbasis ca. 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (Brutto) für Material. Material und Format nach Wahl des Kunden. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers.
- 4.36 Küchen, Bäder und WCs, Treppenbelag in Wohnungen:**  
Fliesenbelag auf Estrich mit Flexkleber, grau verfugt inkl. passender Sockelfliesen. Preisbasis 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (Brutto) für Fliesenmaterial. Verlegung mit Standardformatfliesen bis 30x60 cm. Größere Formate und andere Materialien sind als Kundenwunsch möglich. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim oder Firma Schmidt/ Rudersdorf in Köln und Bonn.  
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.
- 4.37 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). Geländer siehe Punkt Schlosserarbeiten.
- 4.38 Fußabtrittrost, Haus A/ B1/ B2:**  
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. 25,00 Euro/m<sup>2</sup> (Brutto) für Fliesenmaterial, Standardformat bis 30 x 60 cm, zzgl. Verlegung. Material und Format nach Wahl des Kunden. Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers, bspw. Firma Zaun/ Meckenheim.

Im Duschbereich raumhoch ausgeführt, ansonsten 1,20 - 1,25 m hoch.

##### 4.42 Fensterbänke Wohnungen, Ablagen etc.:

Fensterbänke der Bäder und Küchen, ebenso die Ablagen/ Vormauerungen und Sockelkästen in den Bädern, werden durchgefließt, Material und Format nach Wahl des Kunden.

Fensterbänke in den Treppenhäusern, siehe Punkt 4.66.

Weitere Fensterbänke erhalten einen Belag aus Naturstein oder Betonwerkstein, bspw. Granitbelag, z.B. Padang Cristall (grau/ weiß gesprenkelt).

#### 4.5 Malerarbeiten:

##### 4.51 Tiefgarage:

Alle Wände, Stützen, Überzüge, Unterzüge etc. und Decken der Tiefgarage werden mit heller Reinacrylatfarbe, algizid und fungizid eingestellt, nach Farbkonzept des Architekten, deckend gestrichen. Die Rampenwände der Tiefgaragen werden mit geeigneter Fassadenfarbe im Farbkonzept beschichtet. Stützen und Wandflächen werden innerhalb des Farbtonkonzeptes im Vollton gestrichen. Beschilderungen, einschließlich Not- und Ausgangsbeschilderung, in Wandbereichen in der Tiefgarage werden im Bereich des Eingangs zur Schleuse großflächig farbig (Signalwirkung) abgesetzt.

##### 5.52 Keller- und Nebenräume, einschließlich Technikräume + Fahrradkeller, Haus A/ B1/ B2:

Alle Wände, Decken, Stützen, Überzüge, Unterzüge etc. der Keller- und Technikräume werden mit heller Dispersionsfarbe deckend, nach Farbkonzept des Architekten, gestrichen.

##### 4.53 Hauswirtschaftsraum EG und Technikraum DG, Haus C:

Alle Wände werden mit heller Dispersionsfarbe deckend, nach Farbkonzept des Architekten, gestrichen.

##### 4.54 Treppenhäuser, Haus A/ B1/ B2:

Treppenhaus- und Flurwände erhalten, nach Vorgabe des Architekten, eine Beschichtung (mit Untergrundvorbehandlung) auf den Innenputz bspw. mit Capaflock-Vario-System (bzw. Systeme von Brillux oder Zero). Farb- und Flockenwahl nach Vorgabe des Architekten. Im Bereich von Sockeln, um Zargen und zu Decken sind Schmutzstreifen (Breiten ggf. unterschiedlich von ca. 1 bis 2cm), vorgesehen. Der Innenkern des Treppenhauses erhält ggf. nach Farbkonzept eine andere Beschichtung als die Treppenhausaußenwände. Auch unifarbene Beschichtungen können nach Farbkonzept zum Einsatz kommen. Decken, Podeste und Treppenuntersichten und -wangen werden deckend, nach Farbkonzept gestrichen. Zurückliegende Fugen werden entweder dunkel gestrichen oder mit Dichtstoff gefüllt. Die Dachluken werden oberflächenfertig, passend zum Farbkonzept, hergestellt

##### 4.55 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. Die Unterseite der Satteldachkonstruktion, bspw. im Bereich von Dachschrägen innerhalb der Wohnungen, wird mit Gipskartonplatten auf Lattung verkleidet und tapezierfertig verspachtelt.

Deckenflächen glatt mit Malervlies und weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe. Notwendige Fugen werden in Acryl ausgeführt (als Wartungsfuge). An den Wänden wird Malervlies (Markenqualität) oder Vliestapete aufgebracht und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Auf Sonderwunsch sind Tapeten, weitere Spachtelarbeiten und weitere Farben möglich.

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. Lediglich auf rein 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.

#### 4.56 **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 farbig lackiert bzw. pulverbeschichtet. Die Ausführung der Treppen-Handläufe erfolgt in Edelstahl.

#### 4.6 **Fenster und Türen:**

##### 4.61 **Fenster und Hauseingangstüre:**

Kunststofffenster innen weiß, Aussenfarbe nach Vorgabe des Architekten, bei mehrteiligen Fenstern immer ein Flügel als Drehkipp-Flügel. Alle bodentiefen Fenstertüren erhalten eine barrierearme Schwelle, max. 2 cm.

Haustür in Alu oder Kunststoff, Farbe nach Vorgabe des Architekten mit VSG-Isolierglas inkl. Edelstahlgriff und beleuchteter Klingel mit Audio-Gegensprechanlage.

Hinweis zu Fensterteilungen:

Bei mehrteiligen Anlagen gemäß der Fassadenplanung des Architekten. Bei bodentiefen Fenstern, ohne Zugang zu Balkonen/ Terrassen etc. erfolgt die Absturzsicherung durch eine im unteren Teil des Fensters feststehende Verglasung als Teil der Fensteranlage.

##### 4.62 **Verglasungen:**

Hochwärmedämmendes Isolierglas gemäß Wärmebedarfsberechnung. Die Fenster erhalten eine entsprechende Schallschutzverglasung gem. Schallschutzberechnung. Kellerfenster als Fertigelemente mit ESG-Glas, zum Öffnen, mit feststehenden Lochgittereinsätzen.

##### 4.63 **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 Rollladenkästen oder Fensterprofilen. Falls erforderlich werden nach Fachingenieurplanung weitere Maßnahmen der Raumbel- und entlüftung, z. B. mit zentraler Lüftungsanlage, gem. Lüftungskonzept und der EnEV 2016 (Stand 2016) ausgeführt.

##### 4.64 **Beschläge:**

Verdeckt liegende Beschläge der Fenster und Fenstertüren in Dreh- bzw. Drehkippsausführung. Im Erd- und Obergeschoss werden die Fenster und Fenstertüren, sowie die Haustüranlage mit dem Standard RC2-N ausgeführt und erhalten Beschläge als abschließbare Ausführung (außer bei Fenstern, die als 2ter Rettungsweg dienen).

##### 4.65 **Fensterbänke außen:**

Alublech Farbe nach Wahl des Architekten, antidröhnbeschichtet mit seitlichen Putzanschlüssen.

##### 4.66 **Fensterbänke innen:**

Im Treppenhaus Granit- oder Kunststeinfensterbänke nach Wahl des Architekten, z.B. Padang Cristall.

##### 4.67 **Rollläden:**

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

Alle Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb. Je Wohnung wird jeweils eine Fenstertür zusätzlich mit manuellem Notantrieb ausgerüstet (2. Rettungsweg).

Die Rollläden werden in wärmedämmten Rollladenkästen nach EnEV montiert.



#### 4.7 Türen:

##### 4.71 Feuerhemmende Türen, flutungssichere Türen, Haus A/ B1/ B2:

Im Kellergeschoss Stahltüren T 30 bzw. RS T 30 mit Eckzarge, selbstschließend nach Auflage der Genehmigungsbehörde und nach Vorgabe des Brandschutzkonzeptes.  
Im Bereich der Schleusen werden zusätzlich flutungssichere Türen montiert.

##### 4.72 Wohnungseingangstüren, Haus A/ B1/ B2:

Wohnungseingangstüren werksseitig lackiert und mit Schutzlack endversiegelt, als geprüfte Holztürelemente mit einer lackierten Holz- oder Stahlzarge, Beanspruchungsgruppe S, Klimaklasse III, Sicherheitstüranlage, RC2 N, Mehrfachverriegelung, Bodendichtung (Schallex), Türspion. Beschlag Aluminium eloxiert, bspw. Fabrikat Hoppe „Amsterdam“. Sicherheitsschloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage. Die Wohnungseingangstüren sind dichtschießend und verfügen über ein Schallschutzmaß gemäß Schallschutznachweis. Farbe Türblatt und Zargen nach Wahl des Architekten.

##### 4.73 Innentüren:

Die Innentüren werden als werksseitig lackierte, Weißlack, mit Schutzlack endversiegelte, Holztüren (Röhrenspantüren), mit Holzumfassungszarge, ebenfalls im Farbton der Türen, ausgeführt.

Türbeschläge aus Aluminium, bspw. Typ Hoppe Amsterdam mit Rosetten und BB-Schloss, einschl. 1 Schlüssel pro Tür. Die Bad- und Gäste-WC-Türen erhalten einen WC-Beschlag. Die Türen erhalten gemäß dem Lüftungskonzept, zur Belüftung der Wohnung, jeweils einen Unterschnitt des Türblatts, siehe Punkt 7.25 Lüftungskonzept.

#### 4.8 Schlosserarbeiten:

Alle Stahlteile außen werden feuerverzinkt oder beschichtet bzw. lackiert (s. Pos. 4.55).

Die Lichtschachtroste sind feuerverzinkt und mit einer Diebstahlsicherung ausgerüstet.

Die Ausführung der Handläufe im Treppenhaus erfolgt in Edelstahl.

Die Balkongeländer werden als feuerverzinkte und ggf. pulverbeschichtete Schlosserkonstruktion mit vertikal angeordneten Flachstahlprofilen ausgeführt.

#### 4.9 Zentrale Schließanlage:

Nach Schließplan für Haustür, Wohnungstür und Tiefgaragentor gleichschließend und mit aufbohrgeschütztem Zylinder. Im Schließanlagensystem ist ebenfalls eine Steuerung des Tiefgaragentores mit Handsender enthalten.

#### 4.10 Trennwände der Abstellräume im Keller, Haus A/ B1/ B2:

Stahlprofil Trennwandssystem mit Türen und Lichtschalter-/Steckdosenkonsolen im System des Herstellers, bspw. Gerhardt Braun, nach Wahl des Architekten, zur Abtrennung der Abstellflächen.

Ausführung der Türen mit in die Schließanlage eingebunden. Höhe des Systems angepasst an die Kellerraumhöhe mit Übersteigschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stell- und Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume durch haustechnische Leitungen (im Bereich der Decke – Stellhöhe) eingeschränkt werden können.

#### 5. HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN:

Für TV und Radio wird je nach Erfordernis eine Satellitenanlage, für alle Häuser gemeinsam, oder je Haus eine, für digitalen Empfang auf dem Dach montiert. Alternativ über Breitband, oder Kabelfernsehen nach Planungskonzept.

Feuerlöscheinrichtungen entsprechend genehmigtem Brandschutzkonzept. Beschilderung und Kennzeichnung der Notausgänge gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW.

## 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.

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, Haus A/ B1/ B2, 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:

#### Entwässerung:

Die Schmutzwasserfallleitungen für die Kellerleitungen, Fallstränge und Anbindeleitungen werden als Rohrleitung, bspw. Wavin AS, ausgeführt. Diese bestehen aus mineralverstärktem Polypropylen und ist ein Abflussrohrsystem mit hervorragenden schalldämmenden Eigenschaften. 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. Die Entwässerung der Hauptdächer B1 und B2 erfolgt innenliegend, die übrige Entwässerung wird außenliegend geplant. Die Notentwässerung erfolgt über Speier.

Die Notentwässerung der Häuser B1 und B2 erfolgt zunächst geführt über Fallrohre und Flachkanäle über die Dachterrasse und dann auch über Speier.

Die Entwässerung der Dächer der Häuser C1 und C2 erfolgt über Fallrohre.

#### 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 Cube  
Waschtische aus Feinsteinzeug, weiß, Größe ca. 60 cm x 48 cm, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube

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

Vorbereitung für die Aufnahme von Kaltwasserzähler in Unterputzausführung.

Duschwanne, ca. 100 x 100 cm, in flacher Ausführung, z.B. Kaldewei Superplan Duschwanne, oder als geflieste Dusche (barrierefrei), als Sonderwunsch des Kunden möglich. Duschen im Gäste-WC/ Duschbad ggf. in kleinerer Ausführung je nach Grundrissplanung des Architekten. In den Wohnungen des Dach- bzw. Staffelgeschosses der Häuser A/ B1 und B2 werden die Duschen barrierefrei ausgebildet.

Armatur in der Dusche in Aufputzausführung, Brausegarnitur mit Duschstange, z.B. Fabrikat Grohe.

Im Duschbereich eine feststehende Glasabtrennung oder eine Glaskabine, z.B. Fabrikat HSK, Modell Exclusiv, aus Aluprofil silbermatt oder chrom und Echtglas klar (Sicherheitsglas) mit Anti-Plaque-Beschichtung, je nach Grundrissplanung des Architekten.

Accessoires: Papierrollenhalter, Handtuchhalter, z.B. Fabrikat Keuco.

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

### Gäste WC, Duscbäder:

WC wandhängend, WC-Sitz Softclosing aus Duroplast, z.B. Ideal Standard Serie Connect  
Handwaschbecken ca. 40 cm breit mit Einhebelmischer, z.B. Ideal Standard Serie Connect Cube. Kristallspiegel 40 x 60 cm, Handtuchhaken, Papierrollenhalter, z.B. Fabrikat Keuco.

Duschen im Gäste-WC/ Duschbad in flacher Ausführung, z.B. Kaldewei Superplan Duschwanne, oder als geflieste Dusche (barrierefrei), als Sonderwunsch des Kunden möglich. Größe je nach Grundrissplanung des Architekten, bspw. 90 x 90 cm.

In den Wohnungen des Dach- bzw. Staffelgeschosses der Häuser A/ B1 und B2 werden die Duschen barrierefrei ausgebildet.

Armatur in der Dusche in Aufputzausführung, Brausegarnitur mit Duschstange, z.B. Fabrikat Grohe.

Im Duschbereich eine feststehende Glasabtrennung oder eine Glaskabine, z.B. Fabrikat HSK, Modell Exclusiv, aus Aluprofil silbermatt oder chrom und Echtglas klar (Sicherheitsglas) mit Anti-Plaque-Beschichtung, je nach Grundrissplanung des Architekten.

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 vorhandene Warmwasserbereitung oder nach Erfordernis über Untertischgeräte gemäß der Planung des Fachingenieurs für Lüftung/ Sanitär.

### 7.23 Anschluss Waschmaschine und Trockner:

Es werden Anschlüsse für die Häuser A/ B1 und B2 für Waschmaschine und Kondentrockner in den Wohneinheiten der Dach- bzw. Staffelgeschosse in den HWR- bzw. Abstellräumen, gemäß der Planung des Architekten, vorgesehen. Ein Anschluss für Kondentrockner und Waschmaschine wird für jede Wohneinheit, mit Vorbereitung für die Aufnahme von separatem Zähler für Kaltwasser, ohne Einbau oder Anschluss der Geräte, im Kellergeschoss vorgesehen. Im Haus C wird der Anschluss im Hausanschlussraum installiert.

### 7.24 Außenzapfstellen (frostsicher):

Pro Erdgeschoss- und Dach- bzw. Staffelgeschosswohnung eine Zapfstelle auf der Terrasse/ Balkon. Im Haus C auf der Terrasse eine Zapfstelle.

Für die Außenfläche Gemeinschaftseigentum wird eine Außenzapfstelle installiert werden.

### 7.25 **Lüftungsanlage:**

Gemäß Lüftungskonzept werden die Wohnungen mit einer dezentralen Abluftanlage ausgestattet, welche die Mindestanforderung der DIN 1946-Teil 6 erfüllt. In jeder Wohnung wird der Feuchteschutz in den innenliegenden Bädern, WCs 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.

Die erforderliche Frischluftzufuhr erfolgt durch den Einbau von Fensterfalzlüftern oder Profillüftern in den Rollladenkästen oder Fensterprofilen, bspw. der Firma Areco. Falls erforderlich werden nach Fachingenieurplanung weitere Maßnahmen der Raumbelüftung, z. B. mit zentraler Lüftungsanlage, gem. Lüftungskonzept und der EnEV 2016 (Stand 2016) ausgeführt.

## 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 Fundamentenerde 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:**

Audio-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 in den Abstellräumen im Keller, Kellerfluren, Technikräumen, Tiefgarage und Kinderwagen-/Fahrradabstellraum.

Beleuchtungskörper im Treppenhaus mit Wand- oder Deckenleuchten in Glas gemäß dem Gestaltungskonzeptes Treppenhaus des Architekten.

Beleuchtung des Hauseingangs mit Bewegungsmelder. Art und Anordnung der Beleuchtung gemäß Vorgabe des Architekten. Beleuchtung der Balkone und Terrassen mit jeweils 1 Wandleuchte nach Vorgabe Architekt.

### 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 Schukosteckdosen 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 im Haus A, B1 und B2 (maschinenraumloser Seilaufzug) mit 4 Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum Staffel- bzw. Dachgeschoss.

Hersteller/Lieferant: Firma Schindler, Firma Kone, Firma Haushahn oder gleichwertig.

Ausstattung: Edelstahl kombiniert mit passend lackierten Platabblechwänden, 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:

Ausführung der Haustür, siehe Punkt 4.61. Beleuchtung Eingangsbereich, siehe Punkt 8.4.

Wetterschutz als massives Vordach in Stahlbeton oder als Schlosserausführung möglich.

Briefkästen als freistehende Anlage neben der Haustür im Außenbereich, oder als integrierte Anlage in der Haustüre, Ausführung nach Vorgabe des Architekten.

Hausnummer als Beschilderung, bspw. Kunststoff- oder Metallausführung oder als Fassadenanstrich. Ausführung nach Vorgabe des Architekten.

## 11. AUSSENANLAGEN:

Gestaltung und Ausführung gemäß Angaben des Architekten.

Terrassenbelag wie auf den Balkonen oder als Pflasterbelag inkl. erforderlichem Unterbau.

Weitere Flächen (Stellfläche Fahrräder und Abfallbehälter etc.) im Außenbereich in grauem Betonpflaster.

Im Außenbereich wird eine Stellfläche für Fahrräder und Abfallbehälter – Art und Anzahl nach Vorgabe durch die Stadt - eingerichtet. Eine Spielfläche mit Spielgerät und Sandkasten wird gem. der Landesbauordnung hergestellt.

Die Grundstücksfläche Gemeinschaftseigentum wird mit Mutterboden eingedeckt und nach Feinplanum gemäß der Architektenplanung ausgeführt.

Zur Einfriedung der Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss werden entweder Stabgitterzäune errichtet oder Heckenpflanzungen durchgeführt (ggf. eine Kombination aus Beidem). Die Farbe (grün oder anthrazit) wird nach Planung des Architekten gewählt. Die Sondernutzungsflächen werden, soweit möglich mit Rasen eingesät.

Die Ausführung von Markisen ist als Sonderwunsch möglich. Die Farbe und Beschaffenheit der Markisen richtet sich nach der Konzeption und der Planung der Fassade des Architekten.

Die Elektroanschlüsse für mögliche Markisen werden nach Elektroplanung je Terrasse/ Balkon vorgerichtet.

## PLANUNGSÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE:

Änderungen in Planung und Ausführung 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.

Auflagen aus der Baugenehmigung, oder behördlichen Vorgaben oder geänderten Bestimmungen und Gesetzen können zu Planungsänderungen führen und bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche (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 Sonderwünsche sind mit dem Bauträger (ggf. dessen Nachunternehmern) abzuwickeln. Die sich hieraus ergebenden Mehrkosten werden dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt. Die zu ihrer Begleichung erforderlichen Mittel sind vor Ausführung nachzuweisen.