

BAUBESCHREIBUNG



PALLOTTINER AREAL

Richtig schön Rheinbach



1 Mehrfamilienhaus 1 im Bauabschnitt 3

Neubau von 12 Eigentumswohnungen

und 9 KFZ-Stellplätzen

Rheinbach Centrum

Vorbemerkung

Zunächst danken wir Ihnen für Ihr Interesse an unserem Bauvorhaben „Pallottiner Areal“ in Rheinbach.

In der folgenden Baubeschreibung erhalten Sie von uns Informationen zu der geplanten Bauweise und Ausstattung der Eigentumswohnungen, die wir an diesem Standort errichten. Es werden die Leistungen beschrieben, die im Kaufpreis enthalten sind.

Sofern sich während der Durchsicht der Baubeschreibung Fragen ergeben, beantworten wir Ihnen diese selbstverständlich gerne.

Hierzu können Sie telefonisch, postalisch oder per E-Mail-Kontakt zu uns aufnehmen, gerne können wir auch einen persönlichen Termin vereinbaren.

Ihr Team von BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln

Auf einen Blick

- ✓ **Massive Bauweise**
- ✓ **Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse**
- ✓ **Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil**
- ✓ **Die Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz „GEG“ werden bereits erfüllt**
- ✓ **Energieeffiziente Wärmeversorgung durch Pelletsheizkessel für Raumheizung und Trinkwassererwärmung**
- ✓ **„Anlehnung“ an BEG EH 40 EE Standard**
- ✓ **Blower-Door-Test für alle Gebäude (Luftdichtheitsprüfung)**
- ✓ **Elektrische Rollläden**
- ✓ **Fußbodenheizung**
- ✓ **Aufzüge vom Untergeschoss bis in die jeweilige Wohneinheit**
- ✓ **Moderne designorientierte Sanitärausstattung**
- ✓ **Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen**
- ✓ **Innentüren mit ca. 2,13 m Höhe Baurichtmaß in den Wohnungen**
- ✓ **Malervlies an Decken und Wänden der Wohnungen, weiß gestrichen**

Inhalt

Allgemeine Angaben	5
Sonderwünsche	5
Eigenleistung	5
Technische Änderungen	5
Versicherungsschutz.....	5
Erschließung	5
Wärme- und Schallschutz/BEG EH 40 EE Standard	6
Blower Door Test.....	6
Endreinigung	6
Bauausführung des Gemeinschaftseigentums.....	6
Rückbau	7
Erdarbeiten.....	7
Mauer- und Betonarbeiten	7
Erd-, Ober- und Dachgeschosse	8
Treppenhaus und Aufzugsschacht	8
Balkone.....	8
Flachdach.....	8
Dachterrassen und Loggien	9
Satteldach.....	9
Dachgauben.....	9
Fassade	9
Fenster- und Fenstertüren	9
Rollladen.....	10
Hauseingangstür.....	10
Klingelanlage und Briefkästen	10
Schließanlage.....	10
Wohnungstüren	11
Kellertüren.....	11
Fensterbänke außen.....	11
Putz- und Spachtelarbeiten	11
Heizung und Warmwasser	11
Elektroarbeiten und Ausstattung	12

Breitband / Multimedia.....	13
Trinkwasserleitung	13
Sanitäre Ausstattung	13
Lüftung	13
Aufzug.....	14
Estrich und Bodenbeläge.....	14
Malerarbeiten Keller, Treppenhäuser und Tiefgarage.....	14
Kellertrennwände.....	14
Fahrradabstellplätze.....	15
Müllsammelplätze	15
Außenanlage.....	15
Innenwände.....	17
Estrich.....	17
Fensterbank innen.....	17
Malerarbeiten.....	17
Parkettboden.....	17
Fliesenarbeiten	17
Innentüren.....	18
Sanitäre Ausstattung	18
EG-Terrassen und Dachterrassen	19
Elektroausstattung der einzelnen Räume	20
Malerarbeiten Keller, Treppenhäuser und Tiefgarage.....	22
Allgemein / Sonstiges	22
ANLAGE: Übersicht Bauabschnitt 3	23

Allgemeine Angaben

Die nachfolgenden Raumbezeichnungen sind den zeichnerischen Anlagen zum Kaufvertrag entnommen.

Alle Verkaufsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen und Spezifikationen wurden mit größter Sorgfalt anhand der von Architekten, Ingenieuren und den Behörden erteilten Informationen, Daten und Zeichnungen zusammengestellt.

Anders lautende Bezeichnungen oder zeichnerische Darstellungen in den Genehmigungsplänen erfordern keiner Änderung oder Ergänzung der Gesamtleistung.

Die in den Plänen dargestellten Möblierungen, Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte, dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Leistung.

Die in den Planunterlagen gekennzeichnete Ausstattungen (z.B. gestrichelte Duschen und Handtuchheizkörper) verstehen sich als Sonderwunsch und können zusätzlich beauftragt werden.

Die auf den Zeichnungen eingetragenen Maße sind „Zirka-Maße“ und können im Einzelfall von den tatsächlichen Maßen abweichen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche können entsprechend den Regelungen im Kaufvertrag vereinbart werden.

Eigenleistung

Eigenleistungen und Leistungen von nicht durch den Bauträger beauftragten Dritten sind erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe möglich.

Technische Änderungen

Für technische Änderungen gelten die Regelungen im Kaufvertrag.

Versicherungsschutz

Bis zur Übergabe sind das Gebäude und die Wohnungen gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden versichert.

Erschließung

Die Kosten der erstmaligen Erschließung gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

Wir stellen die Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze (Strom, Nahwärme und Wasser) her und informieren den jeweiligen Versorger und die Hausverwaltung nach der Übergabe über den neuen Eigentümer.

Weiterhin wird von uns die Hauseinführung einer Breitbandkabelleitung veranlasst.

Der Vertrag für die Versorgung mit einem Breitbandkabel wird vom Bauträger oder Hausverwalter für alle Wohnungen bereits vor Baubeginn abgeschlossen.

Die Abwasserleitungen des Gebäudes werden von uns an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Wärme- und Schallschutz/BEG EH 40 EE Standard

Der Energiebedarf für die Warmwasserbereitung sowie die Beheizung des Gebäudes wird über die sog. Heizlastberechnung ermittelt. Der zulässige Energiebedarf sowie die zulässigen Wärmeverluste über die Gebäudehülle sind wie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden in dem seit November 2020 gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschrieben und werden durch unserer Häuser erfüllt. Darüber hinaus möchten wir unseren Beitrag zur Energiewende leisten und verpflichten uns zur Erstellung eines sogenannten Effizienzhausstandard „in Anlehnung“ an BEG EH 40 EE. Im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG benötigt das Effizienzhaus BEG EH 40 EE nur 40 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

Die wichtigsten Daten aus dieser Berechnung sind in dem „Energieausweis“ zusammengefasst, den wir der Hausverwaltung im Original und dem Erwerber im Original nach der Abnahme des Gebäudes aushändigen.

Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 –5 2020 werden eingehalten.

Blower Door Test

Neben einer guten Dämmung des Gebäudes ist die Luftdichtheit ein wichtiger Aspekt zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Um Ihnen hierbei die nötige Sicherheit zu geben, führen wir standardmäßig in jedem Gebäude die notwendigen „Blower-Door-Tests“ durch, mit denen die Luftdichtheit des Gebäudes überprüft wird. Der für das Gebäude ermittelte Wert wird dokumentiert und das dazugehörige Zertifikat der Hausverwaltung übergeben.

Endreinigung

Im Kaufpreis enthalten ist eine Bauendreinigung. Eine Feinreinigung durch den Erwerber oder die Eigentümergemeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

Bauausführung des Gemeinschaftseigentums

Das Haus wird in massiver Bauweise erstellt. Bei der Auswahl der Materialien achten wir auf deren Qualität und die sorgfältige Verarbeitung.

Rückbau

Vor Beginn der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäude und ehemaligen Straßen auf dem Baugelände fachgerecht zurück gebaut.

Erdarbeiten

Der vorhandene Oberboden wird vor Beginn der Rohbauarbeiten abgetragen.
Nach der Fertigstellung der Gebäude wird Oberboden auf den Vegetationsflächen im Feinplanum angedeckt und gärtnerisch bearbeitet.

Überschüssige oder notwendige Bodenmassen werden von uns entsorgt oder angeliefert und eingebaut.

Mauer- und Betonarbeiten

Allgemein

Die Bauteildicken, die Betongüte und der Bewehrungsgehalt ergeben sich aus den statischen Erfordernissen und dem Bodengutachten.

Die tragenden Innenwände werden in massiver Bauweise erstellt. Nichttragende Innenwände werden aus Kalksandstein, Gipswandbauplatten, Porenbeton oder Trockenbau erstellt.

Keller und Gründung

Die Gründung des Hauses erfolgt mit einer Stahlbeton-Bodenplatte und Außenwänden aus WU-Beton. Raumseitig werden die Außenwände entgratet, die Fugen bleiben sichtbar.

Die Kellerdecken werden aus Stahlbeton hergestellt und vorhandene Fugen an den Deckenunterseiten bleiben sichtbar.

Die Kelleraußenwände und die Kellersohle erhalten im Bereich der wärme gedämmten Hülle eine außenliegende Perimeterdämmung. Die Stärke der Dämmung richtet sich nach den Vorgaben aus dem Wärmeschutznachweis.

Die Kellerlüftung erfolgt über eine mechanische Ab- und Zuluftanlage und dient dem Feuchteschutz.

Die Keller unterhalb der Wohngebäude erhalten zum Teil Kellerfenster mit davor angebrachtem Lichtschacht mit verzinktem Abdeckgitter sowie Abhebesicherung gemäß Planung.

PKW-Stellplatz mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeug

Es wird eine Infrastruktur (vorgerüsteter Leitungsweg zur späteren Aufnahme von Kabeln und Datenleitungen) für E-Ladestationen im Bereich der oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Die sogenannte Wallbox inkl. der Verkabelung und evtl. Fundament für freistehende Wallboxen kann als Sonderwunsch direkt beim zuständigen Systemanbieter bestellt werden. Die Montage erfolgt nach der Übergabe.

Erd-, Ober- und Dachgeschosse

Ab dem Erdgeschoss werden sowohl die Außen- als auch die Wohnungstrennwände sowie die sonstigen tragenden Wände überwiegend aus Kalksandstein-Mauerwerk hergestellt. Abhängig von den statischen Berechnungen werden Stahlbetonbauteile angeordnet. Die Decken der Erd- und Obergeschosse werden aus Stahlbeton hergestellt und vorhandene Fugen an den Deckenunterseiten werden verspachtelt.

Treppenhaus und Aufzugsschacht

Die Treppenläufe und Podeste werden aus Stahlbeton hergestellt. Gleiches gilt für den Aufzugsschacht.

Das Treppenhaus erhalten ein Treppengeländer aus farbig lackierter Stahlkonstruktion nach Farbkonzept der Architekten mit einem Edelstahlhandlauf.

Balkone

Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und thermisch von den Decken getrennt. Sie erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten. Die Balkone, Loggien und die Dachterrassen erhalten eine Absturzsicherung aus Stahl, Glas oder in massiver Bauweise nach Planvorgabe und Farbkonzept der Architekten.

Flachdach

Die Häuser haben ein zur Wartung und Pflege begehbares extensiv begrüntes Flachdach. Der Zugang erfolgt zwecks Wartung und Pflege über jeweils einen Dachausstieg pro Gebäude, der im Treppenhaus angeordnet ist.

Die Stahlbetondecken erhalten eine notwendige Dampfsperre und eine oben-liegende Wärmedämmung (Gefälledämmung) mit einer Abdichtung nach den Flachdachrichtlinien. Die Dachfläche erhält eine extensive Dachbegrünung nach Planvorgabe.

Für Wartungsarbeiten auf der Dachfläche werden durch die Fachplanung Sekuranten bzw. Sicherungsfestpunkte vorgesehen

Hinweis:

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

Die Regenfallrohre und die Attikaabdeckungen werden aus Metallwerkstoffen hergestellt.

Photovoltaikanlagen sind nach Bebauungsplan möglich werden jedoch nicht durch den Verkäufer erstellt.

Dachterrassen und Loggien

Die Stahlbetondecke unterhalb der Dachterrassen und Loggien erhält in diesem Bereich die notwendige Dampfsperre und eine obenliegende Wärmedämmung mit einer Abdichtung nach den Flachdachrichtlinien. Dachterrassen und Loggien erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten.

Satteldach

Dachgauben

Fassade

Die Fassadenflächen werden nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt (Wärmedämmung gemäß gültigem Wärmeschutznachweis) und in Teilbereichen mit Klinkerriemchen versehen. Die Stärke der Wärmedämmung richtet sich nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises.

Fenster- und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus zweifarbigen (innen weiß und außen im Farbton nach Gestaltungskonzept des Architekten) Kunststoffprofilen, mit Stahlkern, wenn erforderlich. Sie erhalten eine 3-fach Isolierverglasung aus Klarglas. Sämtliche Bäder und WC's erhalten eine satinierte Verglasung. Die Kellerfenster, wo vorhanden, werden als weiße Systemfenster ausgeführt.

Sämtliche zu öffnende Fenster der Wohnungen (mit Ausnahme von Dachflächenfenstern) werden ab dem Obergeschoss bis zum Staffelgeschoß/Dachgeschoss mit Einhebel Drehkippschlägen entsprechend der Widerstandsklasse RC 1 N ausgeführt.

Die Fenster und Fenstertüren des Erdgeschosses haben abschließbare Einhebelrehkippsbeschläge und erfüllen die Anforderungen an die Widerstandsklasse RC 2 N. (der 2. Rettungsweg darf nicht abschließbar sein.)

Rollladen

Alle Fenster und Fenstertüren (mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und mit Ausnahme der Fenster in den Treppenhäusern) der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollladen mit aufgesetztem Rollladenkasten. Die als Notausstieg vorgesehenen Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel., diese Fenster/Fenstertüren dürfen nicht abschließbar sein

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird als farbig beschichtete wärmegeämmte Holz- oder Aluminiumkonstruktion nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Vordach

Der Hauseingang (als Hauptzugang) erhält ein Vordach nach Gestaltungskonzept des Architekten, sofern dieses nicht in die Fassade zurückspringt. Die Deckenuntersichten des zurückspringenden Eingangsbereichs erhalten einen mineralischen Glattputz gefilzt und durchgefärbt nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten.

Nebenausgänge erhalten kein Vordach.

Klingelanlage und Briefkästen

Die Haustüranlage wird jeweils mit einer Sprech- und Klingelanlage mit Farb-Videofunktion, einem Klingeltaster je Wohneinheit, sowie einem elektrischem Türöffner ausgestattet.

Die Briefkastenanlage befindet sich unabhängig von der Haustür im anschließenden Hausflur bzw. außen seitlich der Hauseingangstür innerhalb der Fensteranlagen gemäß Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten.

Schließanlage

Das Wohngebäude verfügt über eine gemeinsame Schließanlage, mit der jedoch die Zugänglichkeit ins jeweilige Treppenhaus nur den Eigentümern der an diesem Treppenhaus gelegenen Wohnungen ermöglicht ist (je Einheit 3 Schlüssel). Zusätzlich wird fünf Tiefgaragennutzer des Bauabschnittes BA 3 Haus 1 der Zugang zur Tiefgarage der baulastgesicherten Stellplätze durch das Treppenhaus von Haus 3 im BA 2 ermöglicht. Die Zugänglichkeit der gemeinsam genutzten Räume im Kellergeschoss und der Tiefgarage, ist für die berechtigten Nutzer ebenfalls über die Schließanlage gesichert. Die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume und Müllsammelstandorte werden nach einem Schließplan

festgelegt. Das elektrische Tor zur Tiefgarage von BA 2 wird mit einer Funksteuerung bedient. Es wird eine Funksteuerung pro Stellplatz zur Verfügung gestellt.

Wohnungstüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit Edelstahl-Sicherheitstürbeschlag einbruchhemmend geprüft nach DIN EN 1627, RC 2), Türspion und absenkbarer Bodendichtung ausgestattet. Die Türoberfläche erhält eine CPL-Weißbeschichtung. Die Türen erfüllen die gestellten Anforderungen an die Klimaklasse 3 und die Schallschutzklasse 3.

Kellertüren

Die Kellertüren in den massiven Wänden werden je nach Erfordernis als Brandschutztür mit einer hellen Oberfläche oder als Zinkaltür eingebaut.

Fensterbänke außen

Die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium werden nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Fußpunktausbildung an den Terrassen, Loggien- und Balkon-fensteranlagen erfolgt ebenfalls nach Gestaltungskonzept des Architekten. Innenfensterbänke, sofern vorhanden, werden mit Kunststein (Micro Carrara hell oder gleicher Art) belegt, in Bädern teilweise gefliest. Austritte aus den Wohnungen auf Balkone, Loggien und Terrassen werden in Riffelblech und Gitterrost auf Fassadenrinnen begehbar ausgeführt.

Putz- und Spachtelarbeiten

Alle Mauerwerkswandflächen in den Wohngeschossen sowie im Kellerbereich des Treppenhauses erhalten einen Gipsputz. Vollgips- und Trockenbauwände werden fugenverspachtelt hergestellt.

Heizung und Warmwasser

Die Versorgung mit Wärme für die Raumheizung und Trinkwassererwärmung erfolgt effizient, über eine zentrale Pelletkesselanlage des Nahwärmenetzes. Heizraum und Pelletlager sind im Untergeschoss des MFH Bauabschnitt 3 geplant. Die Erstellung der Anlage erfolgt durch einen Energiecontractor. Die einzelnen Unterzentralen werden im jeweiligen Untergeschoss in den Mehrfamilienhäusern der Bauabschnitte 2 und 3 untergebracht. Zusätzlich werden die Reihenhäuser des Bauschnittes 1 über die zentrale Pelletkesselanlage des BA 3 versorgt.

Die erzeugte Wärme wird über Pufferspeicher an das Nahwärmenetz übergeben und von dort aus über erdverlegte, gedämmte Fernwärmeleitungen an die einzelnen Gebäude verteilt. Eine Fernwärmeübergabestation mit nachgeschalteten Pufferspeicher und Frischwasserstation zur

Trinkwassererwärmung in den einzelnen Gebäuden bildet die Trennung zwischen Primär- und Sekundärseite.

Die Anlieferung des CO₂ neutralen Brennstoffs erfolgt verbrauchsabhängig durch den Contractor. Alle Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Jeder Raum größer/ gleich 6 m² erhält einen eigenen Regelkreis mit Raumthermostat (Aufputz) und elektrischem Ventiltrieb.

Die Fußbodenheizkreisverteiler werden jeweils innerhalb der Wohnung nach Vorgabe der Haustechnikplanung angeordnet und erhalten eine Einbaugarnitur zur Aufnahme eines Wärmemengenzählers. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über Raumthermostate (Aufputzausführung).

Zusätzlich erhält jede Wohneinheit im Hauptbad/Bad 1 und im Duschbad/Bad 2 (sofern es sich nicht um ein reines Gäste-WC handelt) einen elektrischen Handtuchheizkörper z. B. Fa. Kermi, Modell Basic 50 oder gleichwertig, in Abhängigkeit von der GEG - Vorgabe.

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

Für die Kalt- und Warmwasserverbrauchserfassung werden in jeder Wohnung Unterputzgarnituren zur Installation von Kalt- und Warmwasserzählern vorgerichtet. Zur Gewährleistung der Trinkwasserhygiene (Leitungslängen) können in den Wohnungen mehrere Messstellen vorhanden sein. Die Küchen erhalten bei Erfordernis Aufputzkaltwasser- und -warmwasserzähler.

Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizungswärmemengenzähler gehören nicht zum Leistungsumfang. Sie werden durch die WEG-Verwaltung angemietet und über die Nebenkostenabrechnung berechnet. Beheizte Räume im Bereich des Gemeinschaftseigentums, wie Treppenhäuser, erhalten Heizkörper.

Elektroarbeiten und Ausstattung

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Brennstellen, Schalter, Steckdosen, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird durch die Fachplanung abweichend von der DIN 18015 festgelegt und im Abschnitt „Elektroausstattung der einzelnen Räume“ näher beschrieben.

Die Lage der elektrischen Ausstattungsgegenstände im Raum ist durch den Fachplaner festgelegt worden.

In den allgemein zugänglichen Kellerräumen und Tiefgaragen werden per Bewegungsmelder gesteuerte Feuchtraumwannenleuchten mit Leuchtmitteln eingebaut. In den Technikräumen werden diese mit Ausschaltern geschaltet. Die Zuleitungen werden in den Kellerbereichen auf Putz verlegt. Beleuchtung der nicht öffentlich zugänglichen Kellerabteile mit Iso-Ovalleuchte (Schiffsarmatur) las Wand- oder Deckenleuchte in Ausschaltung.

Die Treppenhäuser erhalten mit energiesparenden Leuchtmitteln (LED) versehene Leuchten in der notwendigen Anzahl, die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Hauszugänge erhalten mit energiesparenden Leuchtmitteln (LED) versehene Leuchten in der notwendigen Anzahl, die über einen Dämmerungsschalter gesteuert werden.

Die Außenanlagen erhalten eine Beleuchtung mit energiesparenden Leuchtmitteln, die über einen Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr gesteuert werden.

Die Balkone und Terrassen der Geschosswohnungen erhalten eine Wandleuchte mit energiesparenden Leuchtmitteln (LED).

Breitband / Multimedia

Es erfolgt ein Anschluss der Gebäude an das Breitbandkabelnetz sowie die Verlegung von separaten Zuleitungen in Koax/passiver Glasfaser vom Übergabepunkt im Kellergeschoss in die Wohnungen.

Der Abschluss eines marktüblichen Kabelnetzvertrages mit dem Kabelnetzbetreiber erfolgt durch den Bauträger oder die Hausverwaltung. Der Käufer/spätere Mieter hat die Möglichkeit, die erweiterten Dienstleistungen des Kabelnetzbetreibers wie Highspeed-Internet, Telefonie und HD-TV zuzubuchen.

Trinkwasserleitung

Kaltwasser- Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden aus Edelstahl-, Kunststoff- oder Aluminiumverbundrohren gemäß der Haustechnikplanung ausgeführt.

Es werden Warm- und Kaltwasserleitungen zu Handwaschbecken, Duschtassen, Badewannen und zur Spüle gelegt. Im Kaltwasseranschluss der Spüle wird ein Doppelspindeldeckventil zum Anschluss einer Spülmaschine vorgesehen.

Es werden Kaltwasserleitungen zu den WCs und Waschmaschinenanschlüssen in den Wohnungen, dem Ausgussbecken im Putzmittelraum von Haus 1, BA 2 und den Wasserzapfstellen für die Außenanlagen verlegt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben im Keller und der Tiefgarage (BA 2) sichtbar und werden nicht unter Putz verlegt. Absperrventile der Steigestränge sind im Keller angeordnet.

In den Wohnräumen erfolgt die Verlegung unter Putz, auf der Rohbetondecke oder in Installationsschächten. In der Küche werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Spüle auf Putz verlegt. In der Regel erfolgt die Übergabe der Medien am Installationschacht

Sanitäre Ausstattung

Die Entwässerung von Räumen und Sanitärgegenständen auf Kellerebene wird rückstausicher über Entwässerungspumpen an die Sammelleitung angeschlossen.

Lüftung

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Ausführung der Lüftungsanlage erfolgt gem. DIN 18017-3. Abluft wird über Einzellüftungsgeräte (nicht manuell schaltbar) in Bädern, WCs, Abstellräumen mit Waschmaschinenstellplatz und (sofern erforderlich) Küchen bis über das Dach gefördert.

Zur Feuchteschutzlüftung der Wohnungen werden in allen Bädern und in innenliegenden WCs – gemäß des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-06 - Unterputz-Einzelraumlüfter installiert. Fensterlose Abstellräume, die zur Aufstellung von Waschmaschinen vorgesehen sind, werden ebenfalls an die Abluft angeschlossen. Die Nachströmung von Außenluft erfolgt über entsprechend in den Räumen der Wohnungen verteilte Außenluftdurchlässe (ALD's). Die raumweise Überströmung erfolgt über Türunterschnitte.

Zur Feuchteschutzlüftung laufen die Einzelraumlüfter permanent in der ermittelten Grundlaststufe. Zusätzlich erhalten die Lüfter eine Feuchtesteuerung, bzw. eine Schnittstelle zur Raumbelichtung zur Aktivierung der Nennlast.

Eine Bedarfslüftung ist über eine manuelle Fensterlüftung zu erbringen. Küchenabzüge über dem Herd sind ausschließlich im Umluftbetrieb möglich.

Aufzug

Das Wohnhaus erhält einen Personenaufzug, mit jeweils einem Haltepunkt je Geschoss, der damit eine barrierefreie Erschließung ermöglicht. Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten; Fabrikat: z.B. Fa. Kone, Schindler, oder gleichwertig.

Estrich und Bodenbeläge

Die Kellerräume und Kellerflure erhalten einen Estrich auf Trennlage mit Anstrich. Das Treppenhaus erhält entkoppelte und elastisch gelagerte Treppenläufe aus Stahlbeton mit durchgehender Trennfuge zur Treppenraumwand.

In dem Treppenhaus erhalten die Treppen, Podeste, Eingangsbereiche, die Bereiche vor den Aufzügen und die Aufzüge sowie die Schleusen als Bodenbelag einen Betonwerkstein. In dem Hauseingangstürbereich wird eine bodengleiche Schmutzfangmatten in einem Aluminiummattenrahmen als Ripsstreifen – Bürstenmatte eingebracht.

Malerarbeiten Keller, Treppenhäuser und Tiefgarage

Das Treppenhaus erhält ein Malervlies ohne Struktur mit wischbeständiger Farbe weiß gestrichen. Die Deckenflächen und Treppenläufe werden unter- und stirnseitig mit wischbeständiger Farbe hell gestrichen.

Die Wände und Decken aller übrigen Räume des Kellergeschosses werden in hellem Farbton gestrichen.

Kellertrennwände

Die Abstellräume im Kellergeschoss werden mit Metallprofilen und dazugehörigen Türen hergestellt, wenn es sich nicht um tragende Wände handelt. Die Türschlösser gehören zur Schließanlage.

Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellflächen im Außenbereich erhalten Fahrradanhängerbügel aus Metall gemäß Planung. In den Fahrradräumen bzw. Fahrradstellplatzflächen des Untergeschosses werden keine Fahrradständer errichtet.

Müllsammelplätze

Die Wohnanlage verfügt über eine zentrale Müllsammelstelle im Bereich der Außenanlage gemäß Planung. Dort werden moderne und geräuscharme Müllschränke installiert.

Außenanlage

Wegflächen der Außenanlage

Im Innenbereich werden die Wege und die Hauszugänge aus Betonsteinpflaster entsprechend der Fachplanung hergestellt. Mögliche Treppenanlagen im Außenbereich bestehen aus Betonblockstufen.

Spielflächen

Aufgrund der Nähe zu ortsnahen öffentlichen Spielplatzflächen erfolgt keine Erstellung eines auf dem Grundstück befindlichen Kinderspielplatz.

Gartenabtrennung

Die Trennung zum direkten Nachbarn im Garten innerhalb der Wohnanlage und zu den allgemeinen Bereichen erfolgt mit einer Heckenpflanzung (z.B. Liguster, Hainbuche oder gleichwertig; bei Erstpflanzung Höhe ca. 1,0m). In die Hecken zu den Gemeinschaftsflächen der Erdgeschosswohnungen werden abschließbare Gartentore integriert.

Die Gärten der Wohnungen sind aus den Gemeinschaftsflächen im Innenhofbereich über nicht abschließbare Gartentore (Rettungsweg) erreichbar.

Die Gärten der Erdgeschosswohnungen verfügen über ausgewiesene Feuerwehranleiterflächen. Diese Flächen müssen dauerhaft zugänglich sein und von jeglichen Aufbauten oder Anpflanzungen (ausgenommen Rasen und Bodendecker) freigehalten werden.

Sichtschutz auf Terrassen und Balkonen/Loggien

Direkt aneinandergrenzende Balkone und Terrassen erhalten Sichtschutzwände nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Gemeinsame Außenanlagen / Vegetationsflächen

Die nicht befestigten Flächen werden mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Rasen und Bodendeckern gemäß der Freiflächenplanung abwechslungsreich bepflanzt.

In Teilbereichen erhalten die Gebäude einen Sockelspritzschutzstreifen aus Grauwackeschotter.

Sofern erforderlich werden Höhenunterschiede mittels Winkelsteinen aus Stahlbeton oder Böschungen ausgeglichen. Durch planerische Höhenverläufe können sich auch Grundstücksflächen mit Schrägen ergeben.

Die Pflege obliegt nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums der Eigentümergemeinschaft bzw. den Sondernutzungsberechtigten und soll eine einheitliche Erscheinung der Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum als auch im Sondernutzungsrecht hinsichtlich des Pflegezustandes sowie den Heckenhöhen ergeben.

Heckenpflege:

Folgende Pflegemaßnahmen werden i.d.R. zweimal pro Jahr durchgeführt:

- Rückschnitt/Formschnitt von freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken
- Entfernen von abgestorbenen Pflanzen inkl. Ersatzpflanzung
- Düngung
- Wässerungsgänge erfolgen vom Wartungsturnus abweichend nach Notwendigkeit

Pflege der Kletterbepflanzung:

Folgende Pflegemaßnahmen werden i.d.R. ein bis zwei Mal pro Jahr durchgeführt:

- Rückschnitt und Einbringen an die Kletterhilfen
- Rückschnitt im Bereich von Fenster, Fallrohren, Einbauten sowie zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Erfordernissen
- Entfernen von abgestorbenen Pflanzen inkl. Ersatzpflanzung
- Düngung
- Wässerungsgänge erfolgen vom Wartungsturnus abweichend nach Notwendigkeit

Für Pflegearbeiten (z. B. durch einen Hausmeister) werden zwei frostsichere und abschließbare Außenzapfstellen im Bereich der Gemeinschaftsaußenanlagen erstellt.

Bauausführung des Sondereigentums

Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände werden aus Vollgips- oder als Trockenbauwand (Gipskarton auf Ständerwerk) erstellt. Zusätzlich werden Verstärkungen im Bereich der Küchenoberflächen ausgeführt. Je nach technischer und architektonischer Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert.

Estrich

In den Wohnungen wird ein sogenannter „schwimmender Zementestrich“ eingebaut. Darunter versteht man einen Aufbau, bei dem der Estrich auf einer Dämmung eingebracht wird. Mit einem Randdämmstreifen wird der Estrich von den Wandflächen getrennt.

Sofern es erforderlich ist, werden in der Estrichfläche Bewegungsfugen vorgesehen, die auch in den Oberbodenbelag übernommen werden. Diese ermöglichen Ausdehnungen des Estrichs, ohne zu Schäden zu führen. An Außenecken von Wänden kann der Estrich eingeschnitten werden, um ein Ausreißen zu kontrollieren. Dies stellt kein Mangel dar

Fensterbank innen

Die Innenfensterbänke werden, sofern vorgesehen, aus Kunststein „Micro Carrara hell“ (oder gleichwertig) hergestellt. Im Badezimmer/Duschbad mit Fenster innerhalb der gefliesten Bereiche werden die Fensterbrüstungen mit den für diese Räume ausgewählten Wandfliesen gefliest.

Malerarbeiten

Die nicht gefliesten Wandflächen und die Deckenflächen werden mit einem Malervlies versehen und danach weiß gestrichen. Zwischen den Bauteilen kann die Ausbildung sichtbarer Fugen notwendig sein.

Parkettboden

Alle weiteren Räume werden mit Fertigparkettboden (Fa. Bauwerk, Monopark Eiche 15, matt versiegelt, oder gleichwertig) in Verlegeart „Schiffsboden“ und entsprechenden weiß beschichteten Holzsockelleisten ausgestattet,

Fliesenarbeiten

Wandfliesen

Bäder und WCs erhalten keramische Wandfliesen des Fabrikat Villeroy & Boch vergleichbar mit „Unit Two“ hell glänzend oder gleichwertig im Format ca. 30/60 cm mit silber-grauen Fugen. Der Einbau der Wandfliesen im Bad und im WC erfolgt bis etwa 1,20 m Höhe. Die Anbringung der Wandfliesen erfolgt nur im Bereich von Wänden mit Sanitärgegenständen. Im Bereich der Dusche erfolgt die Ausführung ca. Türhoch. Als Eckenschutz kommen Schlüter-Jolly-Schienen in weiß oder

gleichwertige Anschlüsse zur Ausführung. Über den Vorsatzschalen wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen in Höhe von ca. 6 cm – 7 cm angebracht.

Bodenfliesen

In Bad und WC und Abstellraum werden Fliesen mit zementgrauer Fuge verlegt. Fliesensockel an den nichtgefliesten Wänden werden aus geschnittenen Bodenfliesen, ca. 6 cm bis 7 cm hoch, hergestellt. Die Bodenfliesen im Standard haben das Format ca. 30 x 60 cm (Fabrikat Villeroy&Boch „Unit Four“ hellgrau oder gleichwertig). Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen hergestellt.

Bei Wand- und Bodenfliesen besteht kein Anspruch auf einen Fugenschnitt im Übergang vom Boden zur Wand.

Sockelverkleidungen für Rohrleitungen sind je nach Lage der Sanitärobjekte möglich und werden gefliest.

Alle Fliesenformate oder Farben abweichend zum Standard „Pure Basic“ sind kostenpflichtige Sonderwünsche.

Innentüren

Die Innentüren und alle Umfassungszargen besitzen eine Weißlackoberfläche oder eine weiße Kunststoffbeschichtung und haben ein Baurichtmaß von 2,13 m in der Höhe. Das Türblatt dieser Innentüren besteht im Kern aus einer Röhrenspaneinlage.

Sämtliche Türen mit Weißlackoberfläche/Kunststoffbeschichtung erhalten Edelstahltürdrücker (Fabrikat Hoppe „Amsterdam“ oder gleichwertig) mit Rosettengarnitur und Buntbartschloss. Die Türen des Bades sowie des WCs lassen sich mit einem Drehknopf verschließen, der sich im Bedarfsfall von außen öffnen lässt.

Um die Lüftung und die Nachströmung in den Räumen zu ermöglichen, haben die Türen einen Unterschnitt.

Sanitäre Ausstattung

Als Sanitärobjekte im Standard sind Porzellanobjekte von Villeroy & Boch, Serie Architectura in sanitär-weiß oder gleichwertig, und Armaturen, Grohe Eurostyle Cosmopolitan, glanzverchromt oder gleichwertig vorgesehen.

Küche

- Kaltwasseranschluss in Aufputzverlegung für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Eckventil
- Warmwasseranschluss nach Fachplanung
- Abwasseranschluss

WC/Bad 2

- 1 Wandhängendes WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte mit Wasserspar-Funktion (Geberit Sigma 01 oder gleichwertig) und stabilem Kunststoffstuhl.
- 1 Handwaschbecken, 45 cm breit mit Mischbatterie in Einhebelausführung
- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss

Bad 1

- 1 Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange als bodengleich geflieste Dusche (1,20m x1,20m)
- 1 Waschtisch etwa 60 cm breit mit Mischbatterie in Einhebelausführung
- 1 Wandhängendes WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte mit Wasserspar-Funktion (Geberit Sigma 01 oder gleichwertig) und stabilem Kunststoffstuhl
- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss

Waschmaschinen in den Abstellräumen

Je Wohnung wird ein Waschmaschinenstellplatz mit Kaltwasseranschluss und Abflussvorbereitung mit Gerätesiphon errichtet.

EG-Terrassen und Dachterrassen

Hier erhält jede Erdgeschosswohnung sowie jede Wohnung im 3. Obergeschoss eine frostsichere Außenzapfstelle mit abschließbarem Oberteil.

Zusätzlich ist für das Gebäude mindestens 1 Allgemeinaußenzapfstelle geplant.

Elektroausstattung der einzelnen Räume

Schalerausstattung / Steckdosen

Standardschalter und -steckdosen werden in der Farbe Weiß (Fabrikat Gira E2 oder gleichwertig) geliefert und in allen Wohnungen und Treppenhäusern in Unter-Putz-Ausführung eingebaut.

Die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchmeldern (Fabrikat z. B. Gira, Abus, Merten oder gleichwertig) gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung.

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“
Der in der Planung für die Raumbezeichnung verwendete Begriff „Schlafen“ ist Synonym für die im Text der Landesbauordnung verwendeten Begriffe „Schlafräume“ und „Kinderzimmer“

Die Räume erhalten gemäß den Vorgaben im Abschnitt „Heizung und Warmwasser“ Raumtemperaturregler.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre mit Farb-Monitor.

Flur

- 1 Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass (Dielen grösser als 7m² und „L-förmige“ Dielen erhalten eine Kreuzschaltung
1 Einfach-Steckdose

Wohnen / Essen

- 2 Deckenauslässe in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdosen
- 3 Doppel-Steckdosen
- 2 Dreifach-Steckdosen
- 2 Multimediadose Radio/TV/Daten (2x Wohnen 1x Essen)
- 1 EDV-Anschlussdose 2xRJ45
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb

Kochen

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose in Ausschaltung (H-Schrankbeleuchtung. H=2,20m)
- 1 Einfach-Steckdose Spülmaschine
- 1 Einfach-Steckdose Dunstabzug
- 1 Einfach-Steckdose Mikrowelle
- 1 Doppel-Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- 2 Doppel-Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Anschluss Elektroherd 400 V

- 1 Anschluss für Lüfter mit Ausschalter (soweit bezüglich der Verlegung der erforderlichen Lüftungsleitung möglich)
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb (sofern vorhanden)
-

Schlafen 1

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimediadose Radio/TV/Daten
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb

Schlafen (weitere Räume)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimediadose Radio/TV/Daten
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb

Ankleide (sofern vorhanden)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb (sofern vorhanden)

Bad 1

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose am Waschtisch
- 1 Anschluss für Lüfter
- 1 Anschluss/Steckdose für Handtuchwärmekörper
- 1 Jalousieschalter oder -taster je Fenster bzw. Sonnenschutzantrieb (sofern vorhanden)

WC/Bad 2

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung über Kontrollschalter außen
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Anschluss für Lüfter

Terrasse / Balkon / Loggia

- 1 Wandauslass und Außenleuchte (Typ nach Festlegung BPD) in Ausschaltung über Kontrollschalter innen
- 1 Einfach-Außensteckdose, von innen schaltbar

Abstellraum (sofern vorhanden)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
 - 1 Einfachsteckdose
- Sofern die Abstellräume als Aufstellungsort für eine Waschmaschine vorgesehen sind, erhalten diese zusätzlich:
- 1 Steckdose, Waschmaschine separat abgesichert
 - 1 Steckdose, Trockner separat abgesichert
 - 1 Anschluss für Lüfter

Wohnungskeller (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

- 1 FR-Ausschalter Aufputz mit Wand- oder Deckenleuchte und LED-Leuchtmittel
- 1 FR-Steckdose (Aufputz-Montage)

Malerarbeiten Keller, Treppenhäuser und Tiefgarage

Die Treppenhäuser erhalten ein Malervlies ohne Struktur mit wischbeständiger Farbe weiß gestrichen. Die Deckenflächen und Treppenläufe werden unter- und stirnseitig mit wischbeständiger Farbe hell gestrichen.

Die Wände und Decken aller übrigen Räume des Kellergeschosses werden in hellem Farbton gestrichen.

Allgemein / Sonstiges

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten.

ANLAGE: Übersicht Bauabschnitt 3

