

# Leverkusen Europahof



Stand 10.12.2020

## Baubeschreibung

zum Neubau von **59 Eigentumswohnungen in vier Eigentümergemeinschaften** in einem Wohnbauprojekt mit insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der neuen Bahnstadt Leverkusen  
Opladen

Planhaus 5

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1.    Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung.....	3
1.2.    Technische Vorbemerkungen .....	4
<b>2. Erschließung .....</b>	<b>5</b>
2.1.    Herrichten und Baustelleneinrichtung .....	5
2.2.    Öffentliche Erschließung.....	7
<b>3. Bauwerk - Baukonstruktionen .....</b>	<b>7</b>
3.1.    Erdbaumaßnahmen .....	7
3.2.    Gründung, Bodenplatte .....	8
3.3.    Außenwände, Fenster, Fassaden und Sonnenschutz .....	8
3.4.    Innenwände und Innentüren .....	11
3.5.    Decken einschließlich Konstruktionen und Beläge .....	14
3.6.    Dächer und Niederschlagsentwässerung .....	16
<b>4. Bauwerk – Technische Anlagen.....</b>	<b>17</b>
4.1.    Abwasser- und Wasseranlagen.....	17
4.2.    Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung.....	18
4.3.    Lüftungstechnische Anlagen .....	19
4.4.    Starkstromanlagen.....	20
4.5.    Fernmelde- und informationstechnische Anlagen .....	22
4.6.    Sonstige technische Anlagen .....	23
4.7.    Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise.....	24
<b>5. Außenanlagen .....</b>	<b>24</b>
5.1.    Geländeflächen.....	24
5.2.    Befestigte Flächen .....	25
5.3.    Baukonstruktionen in Außenanlagen .....	26
5.4.    Technische Anlagen in Außenanlagen .....	27

## 1. Grundlagen

### 1.1. Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Projektgebiet befindet sich auf dem ehemaligen Güterbahnhof Leverkusen Opladen zwischen Europa-Allee und Friedrich-List-Str. und wird auf dem Projektgrundstück mit 5 Baukörpern bebaut, die in der Erscheinung als in Summe 4 Einzelhäuser sowie einem geschlossenen Gebäuderiegel zur Europa-Allee konzeptioniert und über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Grundbaukörper wiederum teilen sich in den Gebäuderiegel, Planhäuser 0-3 zur Europa-Allee, sowie die vier Punkthäuser 4 - 8 und erhalten jeweils eigenständige Treppenhäuser (Planhaus 7/8 zwei Treppenhäuser) zur Erschließung der Wohnungen.

Dies ermöglicht Durchwegungen und fußläufige Verbindungen in den Außenanlagen sowie eine Anbindung im städtebaulichen Kontext an die Umgebung. Die Mehrfamilienhäuser werden über 4 - 5 oberirdische Vollgeschosse und ein Untergeschoss verfügen.

Autofreie und Gemeinschaftliche Grünanlagen, Gehwege, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Spielplätze sowie private Gärten befinden sich im Innenhof als auch den Baukörpern westlich, südlich und östlich vorgelagert.

Die Erschließung des Projektgrundstückes erfolgt in der direkten Anbindung an die Europa-Allee als öffentliche Straße. Diese erhält einen öffentlichen Straßenstich als Sackgasse, über den die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt.

Zum Schutz vor den Einwirkungen des Bahn- und Straßenlärms wird das Areal durch zwei Lärmschutzwände abgeschirmt. Die eine Lärmschutzwand verbindet die Baukörper Planhaus 0 mit Planhaus 8, die zweite schließt die Lücke zwischen Planhaus 3 und dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück.

Abstell- und Technikflächen sowie Fahrradabstellräume werden im Untergeschoss untergebracht. PKW-Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage im Untergeschoss, die auch den Innenhof unterbaut. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt als einspurige Rampe mit separater Fahrradspur im Bereich von Planhaus 7 / 8. Die Zufahrt zur Tiefgarage für PKW erfolgt durch ein Rollgittertor oder Sektionaltor. Neben dem TG Tor ist für Fahrradfahrer eine Schlupftür vorgesehen. Die Tiefgarage ist über die jeweiligen zugehörigen Häuser über Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen zugänglich.

Alle Wohnungen werden mit einem Balkon bzw. einer Loggia oder einer Terrasse ausgeführt. Des Weiteren erhalten die Wohnungen einen Abstellraum im Kellergeschoss und/oder zum Teil einen zusätzlichen Abstellraum oder eine Abstellfläche in der Wohnung (je nach Grundriss).

Das Gelände befindet sich ca. zwei Meter oberhalb der Europa-Allee. Oberhalb der Tiefgarage befindet sich das Gelände weitestgehend auf einem einheitlichen Niveau, und ist dann über Rampen an den tieferliegenden öffentlichen Gehweg entlang der Friedrich-List-Str. angeschlossen. Geländemodellierungen im Zuge der Außenanlagengestaltung sind möglich. Jedes Haus verfügt über einen nach Landesbauordnung barrierefreien Zugang. Das Planhaus 7/8 sowie die Planhäuser 2 und 3 erhalten zusätzlich Nebenausgänge zum Innenhof.

Das Projektgrundstück wird gärtnerisch gestaltet und verfügt über private Kleinkinderspielflächen, die in den Gemeinschaftsflächen integriert sind.

Auf einer Teilfläche im Bereich der Freianlagen des Projektgrundstückes kann ein oberirdischer Trafo zur Stromversorgung aufgestellt und in die Grünanlagen integriert werden.

## **1.2. Technische Vorbemerkungen**

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Grundausstattung. Die Innenausstattung stellt die BPD-Grundausstattung der Linie „Pure“ dar. Abweichungen in den Plänen und der Baubeschreibung, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben haben, technisch und/oder behördlich notwendig und/oder zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und den Baustoffeinsatz.

Materialdarstellungen (z.B. in Perspektiven) sind, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Textur, unverbindlich. Einrichtungsgegenstände, die in den Planungs- und/oder Vertriebsunterlagen zwar dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, etc.), verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für etwaige zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge und deren Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore).

Alle Maße in den Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) werden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Loggien mit 50% angesetzt, sofern nichts anderes vermerkt ist.

Sämtliche Wohneinheiten werden vor Abnahme und Übergabe einer bezugsfertigen Bauendreinigung unterzogen. Gleiches gilt für Treppenhäuser, Flure, Kellerbereiche und die Tiefgarage. Eine Feinreinigung durch den Erwerber oder die Eigentümergemeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung (Januar 2019) gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik, unter Beachtung der behördlichen Genehmigungsaufgaben.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EE-WärmeG). Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten sowie zu angrenzenden Fluren und Treppenhäusern wird grundsätzlich entsprechend den Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-8 ausgelegt. Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache und/oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Trennwände und Türen innerhalb der Wohnungen bestehen nicht. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart.

Alle Wohnungen werden barrierefrei gemäß BauO NRW errichtet. Die Anforderungen der BauO NRW weichen in Teilen von der DIN 18040 Teil 2 ab.

Die Raumhöhen der Wohngeschosse innerhalb der Wohnungen betragen gemäß Ausführungsplanung im Lichten ca. 2,54 m und unterliegen den üblichen Toleranzen. Abweichende geringere Höhen ergeben sich im Bereich von Unterzügen und Abhangdecken.

Alle zur ordnungsgemäßen Genehmigung und Erstellung der Gebäude notwendigen Planungsleistungen gehören zur Leistung des Verkäufers.

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

Die Abmessungen der PKW-Stellplätze sowie der Anfahrwege in der Tiefgarage richten sich nach der Sonderbauverordnung (SBauVO) mit Stand vom 5.7.2019 bzw. der Baugenehmigung. In Durchfahrtsbereichen wurde die Fahrgassenbreite teilweise reduziert. Hierzu liegt eine **Abweichungsgenehmigung** seitens der Genehmigungsbehörde vor. Der Rangierverkehr wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumlufttechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen, etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen. Die erforderlichen Wartungsverträge sind vom Käufer abzuschließen bzw. gehen bereits vom Verkäufer abgeschlossene Wartungsverträge nach Abnahme der Wohneinheit auf den Käufer über. Die Einholung der Wartungsverträge wird zum Teil – sofern vom Käufer gewünscht – verkäuferseitig organisiert. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für bereits abgeschlossene Verträge und noch abzuschließende Verträge zur Überprüfung, sowie die daraus anfallenden Kosten für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, sind durch den Käufer zu übernehmen.

Über das BPD Sonderwunschmanagement kann der Erwerber eine Individualisierung seiner baulichen Innenraumgestaltung vornehmen. Im Zuge dieses Sonderwunschmanagements werden die Erwerber umfassend betreut und begleitet.

Eine von der Ausstattung nach Baubeschreibung abweichende Bemusterung kann bei den von der BPD in Vertrag genommenen Gewerken und Ausstellungen erfolgen???

Eine käuferseitige Umgestaltung der Grundrisse kann ausschließlich über die nach technischer und baurechtlicher Machbarkeit geprüften und von der BPD frei gegebenen Planänderungen erfolgen.

## 2. Erschließung

### 2.1. Herrichten und Baustelleneinrichtung

Die Herrichtung des Grundstücks erfolgt verkäuferseitig.

Die für die Errichtung der baulichen Anlage erforderlichen Abbruch-, Ausbau- und Entsorgungsmaßnahmen werden vorgenommen.

Sämtliche Sicherungsmaßnahmen, die als Voraussetzung zur Erstellung der Gebäude und der Tiefgarage während der Bauzeit notwendig sind, gehören zur Gesamtleistung.

**Kommentiert [GT1]:**

**Kommentiert [GT2R1]:** Macht es Sinn, dass Datum / Aktenzeichen der Abweichungsgenehmigung zu nennen

**Kommentiert [GB3]:** Das Projekt soll nach Möglichkeit über das Atelier und unsere Ausstattungslinien Pure und Premium NRW laufen. Bitte einmal mit Joachim und Carl klären. Hatte noch keine Aussage hierzu. Müsste dann umformuliert werden.

**Kommentiert [GT4R3]:** Den 1. Satz könnten wir m.E. weg lassen, den in den beurkundeten Kaufverträgen selbst wird beschrieben, welche SW – und über welches Tools – möglich sind um im 2. Satz dieses Absatzes wird zum Ausdruck gebracht, dass käuferseitige Umgestaltungen der Grundrisse nur dann möglich sind, wenn diese technisch und baurechtlich möglich/zulässig sind.

Die Baustelleneinrichtung umfasst den An- und Abtransport und Aufbau sowie Vorhaltung aller erforderlichen Geräte und Einrichtungen, inklusive aller Absperrungen, einschließlich der notwendigen Genehmigungen und Gebühren.

Alle zum Zwecke der Erschließung, Sicherung und Betrieb der Baustelle erforderlichen Maßnahmen werden ausgeführt. Die Baustelle wird durch geeignete Umzäunungen gegen unerlaubtes Betreten abgesichert.

## 2.2. Öffentliche Erschließung

Schmutz- und Regenwasser werden über eine Sammelleitung an den Übergabeschacht der öffentlichen Kanalisation geführt. Der Anschluss erfolgt für die Häuser gesammelt über die Vorflut der privaten Flächen. Die Entwässerungsanlagen sind bis zum Anschlusspunkt an das öffentliche Kanalnetz privat – die Leitungsführung erfolgt sowohl über das Projektgrundstück als auch über fremde private Grundstücke auf Basis nachbarrechtlicher Vereinbarungen hinsichtlich des Baus und der Unterhaltung. Die Ausführung erfolgt gemäß Entwässerungsplanung und den daraus resultierenden Auflagen.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien Wasser, Kommunikation, Strom, ggfls. Gas und Abwasser wird durch die Verkäuferin veranlasst - die Leitungsführung erfolgt sowohl über das Projektgrundstück, als auch über fremde private Grundstücke auf Basis nachbarrechtlicher Vereinbarungen hinsichtlich Bau und Unterhaltung.

Die Zähler der Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf die Verkäuferin angemeldet. Am Tag der Abnahme erfolgt die Zählerstandablesung. Daraufhin werden die Zähler auf den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft an- bzw. umgemeldet.

Der Hausanschluss Elektro erfolgt für das gesamte Objekt im Planhaus 2. Von dort wird der Strom über ein Kundennetz zu den eigentlichen Zählerräumen, die den einzelnen Baukörpern zugeordnet sind, geführt. Die Treppenhäuser 7 und 8 verfügen über einen gemeinsamen Zählerraum.

Ebenfalls werden anfallende, laufende Gebühren für den Telefon- und/oder Rundfunkanschluss der Wohneinheiten ab dem Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Wohneinheit vom Käufer getragen.

Das Baugebiet wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (EVL) mit Wasser und Strom sowie mit Fernwärme versorgt. Die Fernwärme wird in einem im Objekt (Planhaus 8) gelegenen Blockheizkraftwerk durch die EVL erzeugt und über ein Wärmeverteilnetz in den Kellerbereichen bzw. der Tiefgarage in die einzelnen Hausübergabestationen der Baukörper verteilt. Der bei der Wärmeerzeugung mit dem Blockheizkraftwerk erzeugte Strom kann durch die Käufer/Bewohner im Rahmen eines Mieterstrommodells über die EVL bezogen werden.

Das Projektgrundstück liegt innerhalb eines größeren Baugebiets und die innerhalb dieses Baugebiets gelegenen einzelnen Baumaßnahmen werden zum Teil zeitlich versetzt ausgeführt werden. Sich hieraus möglicherweise ergebende Beeinträchtigungen infolge der Durchführung von weiteren Baumaßnahmen im gesamten Baugebiet, insbesondere auf den Nachbargrundstücken, können nicht ausgeschlossen werden und sind durch den Käufer bzw. seine Mieter zu dulden.

Bei Bezugsfertigstellung wird ein verkehrssicherer Zugang zum Kaufobjekt gewährleistet, falls eine vollständig erstellte Erschließung des Projektgrundstückes als auch des Kaufobjektes noch nicht möglich ist.

## 3. Bauwerk - Baukonstruktionen

### 3.1. Erdbaumaßnahmen

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich erforderlicher Baugrubensicherungen (Unterfangungs- und Verbaumaßnahmen, Böschungen). Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr von

Kommentiert [GT5]:

Kommentiert [GT6R5]: Fernwärmeversorgung

Boden. Die Erdarbeiten erfolgen gemäß den Anforderungen des Bodengutachters und des Umweltamtes, soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials auch als Oberboden.

Bei Verbaumaßnahmen können etwaige Erdanker durch Rückverankerungen als auch Verbaubestandteile unterhalb einer Tiefe von 1,00 m unter Oberkante Gelände bei Bedarf im Erdreich verbleiben.

### **3.2. Gründung, Bodenplatte**

Fundamente bzw. Bodenplatten werden aus Beton gemäß Statik und Bauphysik unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse mit Einbau eines Fundamenterdgers hergestellt.

Aufgrund der anliegenden Bahnstrecke wird ggfls. eine Schwingungsentkopplung von Teilen der Gebäude notwendig, um diese auf den oberen Anhaltswert nach DIN 4150 zu reduzieren. Die Festlegung der zu entkoppelnden Gebäude erfolgt nach Aushub der Baugrube durch ein noch zu erstellendes Gutachten.

Die Schwingungsentkopplung erfolgt dabei soweit erforderlich in der Regel zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss.

Im Bereich der Tiefgarage erfolgt die Gründung über Streifen- und Einzelfundamente. Die Tiefgarage wird gefällelos und versickerungsfähig gepflastert.

#### *Hinweis:*

*Die versickerungsfähige Pflasterung der Tiefgarage erhält kein Gefälle. Pfützenbildung durch mögliches Schleppwasser kann somit temporär auftreten und wird über die Oberfläche versickert.*

*Die Tiefgaragenbeschichtung (Sockelbereiche der Wände und Stützen sowie Zufahrtsrampe) erfordert ein erweitertes Instandhaltungskonzept bzw. eine regelmäßige Wartung (gemäß Wartungsplan).*

### **3.3. Außenwände, Fenster, Fassaden und Sonnenschutz**

#### **Außenwände – Untergeschoss**

Die Außenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planelementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutz-technischen Erfordernissen erstellt. Die Abdichtung der erdberührenden Bauteile wird gemäß den Anforderungen des Bodengutachtens ausgelegt. Im Bereich außenliegender Treppenhäuser sowie der Sockelzonen wird nach Vorgabe der Fachplanung eine außenliegende Perimeterdämmung eingebaut.

Die raumseitigen Oberflächen der Kellerräume und Tiefgarage sowie der Schleusen werden mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gespritzt. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen.

Bereiche mit sichtbarer Haustechnik und Haustechnikräume können ablaufbedingt in Teilbereichen ohne Oberflächenbehandlung ausgeführt werden.

Raumhoch gedämmte Wände im Untergeschoss werden in Heratekta bzw. Tektalan je nach Brandschutzanforderung ausgeführt und weiß beschichtet.

Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.



**Hinweise:**

Die Kellerräume sind nach der WU-Richtlinie für die Nutzungsklasse B entworfen. Hier sind auf der Rauminnenseite temporär Feuchtestellen in Folge von Wasserdurchtritt zulässig. Die materialbedingte Restfeuchte muss durch kontrolliertes und regelmäßiges Lüften abgeführt werden. Möbel und verrott-/oxidierbare Gegenstände sollten erst nach der Gebäudetrocknungsphase und mit ausreichendem Abstand vor Außenbauteilen aufgestellt werden. Die Räume werden nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung ausgeführt.

Sie gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche und sind daher Räume von untergeordneter Nutzung, unbeheizt, nicht gedämmt und zur Lagerung empfindlicher Güter (z.B. Kleidung, Papier, etc.) nicht geeignet. Bei ungünstiger Witterung ist eine Bildung von Kondensat an Wänden und/oder Decken nicht ausgeschlossen.

**Außenwände - Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss**

Die Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planelementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutz-technischen Erfordernissen erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Malervlies, in den Treppenhäusern zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung geeignet gespachtelt oder geputzt (je nach Erfordernis).

Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem (Wärmedämmung gemäß gültigem Wärmeschutznachweis) mit Putzfassade bzw. Klinkerriemchenfassade sowie teilweise als Kombination Putz-/Klinkerfassade ausgeführt. Die Gestaltung erfolgt nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und den behördlichen Auflagen.

**Vordächer**

Hauseingänge (nur Hauptzugänge) erhalten ein Vordach nach Gestaltungskonzept des Architekten, sofern sie nicht in die Fassade zurückspringen. Nebeneingänge erhalten kein Vordach.

**Fenster, Fensterbänke**

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohnbereichen aus Kunststoff mit Isolierverglasung gem. Wärme- und Schallschutznachweis, Farbe innen weiß und außen farbig, entsprechend Farbkonzept des Architekten eingebaut. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Edelstahl-Griffoliven sind in L-Form (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertiger Art). Die Hauptflügel zu Terrassen/ Balkonen/Loggien erhalten von außen Ziehgriffe. Bodentiefe Fenster werden entweder mit Kämpfer und absturzsichernder Verglasung gem. TRAV, oder mit außenliegendem Absturzgitter ausgeführt.

Die Fensteranlagen im Erdgeschoss werden in Anlehnung an Sicherheitsklasse RC 2 N ausgeführt und werden mit abschließbaren Griffoliven ausgestattet, hiervon ausgenommen sind die Fenster die laut Bauantrag als zweiter Rettungsweg vorgesehen sind wie folgt ausgeführt:

- umlaufend Pilzköpfe
- bis zu 12 i.S. Sicherheitsschließbleche
- Flügel mit Stahlverstärkung
- Blendrahmen mit Stahlverstärkung als Vierkantrohr
- abschließbare Griffolive
- Anbohrschutz
- Glas nach Erfordernis

- keine Verklebung der Verglasung im Flügel- bzw. Blendrahmenprofil  
Aufgrund der fehlenden Verklebung kann kein Prüfzeugnis vorgelegt werden.

Fenster die laut Bauantrag als zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, erhalten keine abschließbaren Grifffoliven.

Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 werden über den Einbau einer Schallschutzverglasung sowie - sofern erforderlich - über schallgedämmte Außenluftdurchlässe zur fensterunabhängigen Lüftung sichergestellt.

Im Planhaus 7 und 8 sind vor den Fenstern schützenswerter Räume zur Nordfassade Prallscheiben vorgesehen. Diese stellen eine schalltechnische Sonderkonstruktion zum Schutz vor Lärm dar. Im Regelbetrieb darf ausschließlich das innere Fenster geöffnet werden. Das äußere Fenster muss zum Zwecke der Schallminderung geschlossen bleiben.

Teilweise dient dieses Fenster gleichzeitig im Notfall als Anleiterpunkt für die Feuerwehr. Die Belüftung dieser Räume erfolgt teilweise ausschließlich über die nachfolgend beschriebene Lüftungsanlage.

Die Reinigung der Prallscheiben von außen ist nur mittels Hubsteiger möglich.

Die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium werden nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Aus Gestaltungsgründen kann die Ausbildung der Fensterbänke auch unter Verwendung anderer geeigneter Materialien erfolgen.

Die Fußpunktausbildung an den Terrassen- und Balkonfensteranlagen erfolgt ebenfalls nach Gestaltungskonzept des Architekten.

*Hinweis: schwellenlose/ - arme Übergänge stelle eine Abweichung von den aRdT und den Flachdachrichtlinien dar und werden deswegen wie folgt planerisch überarbeitet:*

*Gem. DIN 18531-1 sind barrierefreie Übergänge mit einer Schwellenhöhe von  $\leq 0,02$  m abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen. Sie erfordern eine auf den Einzelfall abgestimmte Ausführungsart. Für diese niveaugleichen Übergänge muss berücksichtigt werden, dass die Abdichtung allein die Funktion der Dichtigkeit am Türanschluss nicht sicherstellen kann. Durch planerische Vorgaben wird das Eindringen von Wasser und das Hinterlaufen der Abdichtung verhindert.*

Innenfensterbänke, sofern vorhanden, werden mit Kunststein (Micro Carrara hell oder ähnlicher Art) belegt, in Bädern teilweise gefliest. Austritte aus den Wohnungen auf Balkone, Loggien und Terrassen werden in Riffelblech und Gitterrost auf Fassadenrinnen trittfest ausgeführt.

Alle Fenster erhalten elektrische Kunststoff-Rollläden. Ausführung und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten und Vorgaben der Fachplanung. Die Tastschalter für die Steuerung der Rollläden sind im Bereich der Fenster angeordnet.

Abweichend hierzu wird der sommerliche Wärmeschutz im Planhaus 7 und 8 durch im Zwischenraum zwischen Fenster und Prallscheibe geführte textile Senkrechtmarkisen hergestellt.

*Hinweise:*

*Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-02:2013 werden im Bereich der Fensteranlagen unter Berücksichtigung der Rollläden bzw. Sonnenschutz-*

*verglasungen sichergestellt. Bedingt durch die hohen Anforderungen an die Wärmedämmung und Luftdichtigkeit des Rollladenkastens kann es konstruktionsbedingt zu raumseitigen Überständen des Rollladenkastens kommen. Rollladenkastendeckel werden als Revisionsdeckel ausgeführt. Diese sind aus Kunststoff, bleiben sichtbar und werden nicht gestrichen.*

*Sofern im Brandschutzkonzept vorgesehen, wird im Bereich der Notausstiege zusätzlich zum elektrischen Rollladenantrieb eine manuelle Handkurbel angebracht.*

#### **Hauseingangstür, Treppenhausanlage**

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion nach Fachplanung und Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Haustüranlagen werden mit Anschlagdichtung, Edelstahl Profilzylinderabdeckung, Profilzylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem), Obertürschließer und Stopper mit Türfeststeller erstellt. Die Hauseingangstüren sind mit einem Edelstahlgriff oder -stange außen und Edelstahltürdrückergarnitur innen vorgesehen. Der Käufer erhält 3 Wohnungsschlüssel je Wohneinheit und einen gesonderten Briefkastenschlüssel.

Die Haustüranlagen werden jeweils mit einer Klingel- und Videosprechanlage sowie einem elektrischen Türöffner ausgestattet.

Die Briefkastenanlagen befinden sich im Bereich der Haupteingänge.

#### **Schlosserarbeiten**

Die Brüstungselemente (sofern zeichnerisch angegeben) an bodentiefen Fenstern werden als Metallkonstruktion mit Füllstäben verzinkt bzw. nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und behördlichen Auflagen erstellt. Die Brüstungselemente an Balkonen/Loggien werden als Metallkonstruktion mit Füllstäben verzinkt bzw. nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und behördlichen Auflagen erstellt.

Die Abtrennung von Balkonen oder Terrassen sofern laut Grundriss bzw. Baubeschreibung vorgesehen erfolgt als Sichtschutz mittels Wandscheiben als Stahlkonstruktion mit Füllung (z.B. Trespa) nach Vorgaben des Architekten zur Abtrennung auf Balkon- und Dachterrassenflächen wie dargestellt nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten. Aufgrund von Brandschutzanforderungen können Balkonabtrennungen auch als Stahlbeton oder Leichtbetonkonstruktionen erstellt werden.

### **3.4. Innenwände und Innentüren**

#### **Tragende und nichttragende Innenwände – Untergeschoss**

Die Innenwände im Untergeschoss werden in Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planellementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen erstellt. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen zu den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist hierfür nicht vorgesehen. Die Haustechnikräume erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Bereiche mit sichtbarer Haustechnik können ablaufbedingt in Teilbereichen ohne Oberflächenbehandlung ausgeführt werden.

Raumhoch gedämmte Wände im Untergeschoss werden in Heratekta bzw. Tektalan je nach Brandschutzanforderung ausgeführt und weiß beschichtet.

Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.

Die Innenwände der Abstellräume werden in der Höhe max. 2,40m (Höhe im Raster des Systemhersteller) als Gitterbausystem in Metall (z.B. Fa. Gerhardt Braun) hergestellt.

#### **Tragende und nichttragende Innenwände - Erdgeschoss bis Staffelgeschoss**

Tragende Innenwände werden in KS-Mauerwerk bzw. Planellementen oder Beton nach Tragwerksplanung, nichttragende Innenwände vornehmlich als Metallständerwerk auf der Rohdecke, mit Gipskartonbeplankung und innenliegender Mineralwolldämmung entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wände werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Malervlies, in den Treppenhäusern zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung geeignet gespachtelt oder geputzt (je nach Erfordernis).

Wird ein Materialwechsel erforderlich, werden entsprechende sichtbare Trennmaterien gegen unkontrollierte Rissbildung eingebaut. Sämtliche Fugen in Ecken, bei Anschlüssen und Putzübergängen werden mit überstreichbarem Acryl ausgeführt.

Versorgungsschächte und erforderliche Schachtabkofferungen werden (soweit möglich) ebenfalls mittels Metallständerwerk mit Gipskartonbeplankung erstellt. Abkofferungen für die Sanitär-Vorwandinstallation etc. werden als einseitiges, doppelt beplanktes Gipskartonständerwerk hergestellt.

Die Wandoberflächen werden geeignet zur Aufnahme von Malervlies ausgeführt.

#### *Hinweis:*

*Soweit erforderlich und statisch zulässig können Teile der nicht tragenden Innenwände auch in KS-Mauerwerk bzw. Planellementen oder Beton ausgeführt sein.*

#### **Türen - Untergeschoss**

Türen in Abstellräumen werden vornehmlich als Gitterkonstruktion bzw. Trapezblechsystem (im System der Wände) hergestellt und vorgerüstet für das Abschließen mittels Vorhängeschloss.

Die sonstigen Türen werden als Stahlblechtüren farbig endbehandelt, mit Systembeschlägen, je nach Anforderung feuerhemmend und mit Schließzylinder nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Gemäß brandschutztechnischen Erfordernissen werden Türen teilweise mit Obentürschließen ausgeführt.

#### **Wohnungseingangstüren**

Die Türen sind als Türblatt aus Holzwerkstoff mit Türspion und einer Stahlumfassungszarge (Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten) entsprechend den brandschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen geplant (Schallschutz gem. 4109-5 Rw 32 dB im eingebauten Zustand). Türen, die in einen offenen Wohnflur münden werden mit Rw 42dB im eingebauten Zustand ausgeführt und entsprechen damit ebenfalls DIN 4109-5.

Die Türbeschläge werden in Edelstahl (innen: Türdrücker; außen: Griff; beidseitige Langschild-Sicherheitsgarnitur, Fabrikat Hoppe Amsterdam, oder gleichwertiger Art) mit Anschluss an das zentrale Schließsystem ausgeführt und entsprechen der Sicherheitsklasse RC 2.

*Hinweis: Zur Erhaltung der Schallschutzeigenschaften der Wohnungseingangstüren ist ein regelmäßiges Einstellen der Türen erforderlich. Hierzu wird der Abschluss eines Wartungsvertrages empfohlen.*

### Innentüren

Die Wohnungsinnentürblätter (Röhrenspanblätter) und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit dreiseitiger Dichtung haben eine Kunststoffbeschichtung, weiß (Fabrikat Jeld-Wen, Prüm oder gleicher Art) und Griffe in L-Form (Hoppe Model Amsterdam, oder gleichwertig), Buntbartschloss mit einem Schlüssel, Bad- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur Die Innentüren sind ca. 2,10 m hoch und erhalten nach Erfordernis Unterschnitte zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels.

### Schließanlage

Die Schließung der Zylinder für die Wohnungseingangstüren (je Einheit 3 Schlüssel), die Tiefgaragenzufahrt und die Hauseingangstüren sowie die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume und Müllsammelstandorte werden nach einem Schließplan festgelegt. Das elektrische Tor zur Tiefgarage wird mit einer Funksteuerung bedient. Es wird eine Funksteuerung pro Stellplatz zur Verfügung gestellt.

### Garagentor

Die Tiefgarage wird mit einem elektrisch gesteuerten Tor mit Funksteuerung und Schlüsselschalter ausgeführt. Das Tor, kann als Rollgittertor oder Sektionaltor ausgeführt werden. Es wird ein Handsender je Stellplatz übergeben, der Schlüsselschalter ist in die Schließanlage des Gebäudes integriert.

Für die Fahrradrampe wird eine gestalterisch in die Toranlage (Festfeld neben dem eigentlichen Garagentor) integrierte Gittertür vorgesehen.

### Innenwandbekleidungen

#### Fliesen

Bäder und WC's erhalten keramische Wandfliesen der Firma Villeroy & Boch Serie Unit Two oder gleichwertig im Format ca. 30/60 cm, Ausstattungslinie PURE.

Wände, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden ca. 1,30 m hoch gefliest. Im Bereich der Duschen werden die Fliesenbereiche ca. Raumhoch im Fliesenraster erstellt.

Alle übrigen Wandbereiche werden mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

Die Vorwände in den Bädern werden als geflieste Ablage ausgeführt. Als Eckenschutz kommen Schlüter-Jolly-Schienen in weiß oder gleichwertige Anschlüsse zur Ausführung.

Alle nicht gefliesten Wände, die unmittelbar an geflieste Bodenflächen angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Wandfliesen) in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

Versiegelungen werden dauerelastisch ausgeführt. Dauerelastische Verfügun bei Wand und Bodenfugen, Türen und Sanitärobjekten.

#### Malerarbeiten

Alle Räume (inkl. der Bäder und WC's) der Wohneinheiten werden an nichtgefliesten Wandflächen mit Malervlies belegt und weiß gestrichen. Zwischen Bauteilen kann die Ausbildung sichtbarer Fugen notwendig sein.

Die Treppenhauswände werden gespachtelt und weiß bzw. nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten gestrichen.

**Kommentiert [GB7]:** Heißt jetzt Pure Basic(Standard Ausstattung nach BB), wenn die spätere Abwicklung der SW über das Atelier laufen soll.

**Kommentiert [GT8R7]:** Ergänzend könnten wir noch einen Materialpreis der Fliesen mit z.B. brutto 30,-- €/m<sup>2</sup> angeben

**Kommentiert [GT9R7]:**

**Kommentiert [GT10R7]:** Ggfs. könnten wir noch einen Materialpreis von z.B. brutto 30,-- €/m<sup>2</sup> nennen

**Kommentiert [GB11]:** Wird hier nicht immer auf 1,20 m gearbeitet?

**Kommentiert [GT12]:**

**Kommentiert [GT13R12]:** Malerarbeiten im Treppenhaus: Scheuerbeständige helle Wandbesichtigung nach Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.

#### Sonstige Wandbekleidungen auf Beton und Mauerwerk

Die Decken und Wände der Abstellkellerräume, Fahrrad-, Wasch- und Trocknerräume sowie die Decken- und Wandflächen im Kellerflurbereich werden weiß gestrichen. Die Flächen werden vorab entgratet und grobe Lunker werden geschlossen.

Die Tiefgarage erhält einen weißen Wandanstrich mit 50 cm Schmutzkante in grau. Die Flächen werden vorab entgratet und grobe Lunker werden geschlossen. Hinweiskennzeichnungen und Stellplatznummerierungen werden gut sichtbar abgesetzt.

#### *Hinweis Innenwandbekleidungen:*

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

### **3.5. Decken einschließlich Konstruktionen und Beläge**

#### **Deckenkonstruktion**

Decken samt notwendigen Öffnungen werden aus Stahlbeton entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen gefertigt. Öffnungen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden nach Einbringen der Leitungen wieder ordnungsgemäß verschlossen.

Treppenläufe des Treppenhauses werden aus Stahlbeton gefertigt und gemäß schalltechnischen Anforderungen entkoppelt. Im Wangen /Deckenübergang erfolgt eine sichtbare Fugenausbildung.

#### **Konstruktion Balkone/Loggien/Terrassen**

Die Balkone werden in Betonkonstruktion als Fertigteil- oder Halbfertigteil hergestellt und thermisch von der Deckenplatte getrennt. Falls statisch erforderlich, werden Balkone aus mehreren Betonteilen mit geschlossener Fugenausbildung hergestellt. Die Oberfläche wird mit einem Betonplattenbelag auf Splittbett oder Stelzlager belegt. Die Oberfläche der Unterseite wird betonstrukturiert/abgerollt in Fassadenfarbe bzw. weiß gestrichen. Alle übrigen Betonoberflächen werden als Sichtbeton, ohne weitere Oberflächenbehandlung, sowie entsprechend der DIN 4109:2018 mit baurechtlichen Anforderungen an Trittschallschutz über den Bodenaufbau eingehalten.

Die Entwässerung erfolgt mittels Drainrinnen oder über Direktabläufe. Die Notentwässerung erfolgt als freier Überlauf oder Speier.

Die Beläge der EG-Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen werden als Betonsteinplatten im Format 40/40cm (z. B. Firma Schellevis, Farbe grau, o. Kann Fiori oder gleichwertig), ausgeführt.

#### *Hinweis zu Grünbelag:*

*Ein Vermoosen oder die Bildung von Grünbelag (wie z.B. Grünalgen) auf z.B. Balkon-, Terrassen oder Gehwegbelägen ist an verschatteten Standorten oft besonders ausgeprägt, stellt jedoch keinen Mangel da und ist im Rahmen der regelmäßigen Pflege/Reinigung durch den Eigentümer/Nutzer oder die Eigentümergemeinschaft zu beseitigen.*

#### **Deckenbeläge**

### Estrich

Es wird ein schwimmender Heizestrich mit erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung ausgebildet. Die Treppenhäuser und Schleusen erhalten einen schwimmenden Estrich mit erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung. Die Flächen in den Untergeschossen (ausgenommen der Tiefgarage, der Treppenhäuser und der Schleusen) erhalten Zementestrich auf Trennlage.

### Bodenbeläge Keller- und Technikflächen

Die Kellerflächen werden staubbindend gestrichen inkl. Schmutzkante ca. 6 cm hoch (Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten). Die Fugen zwischen Estrich und Wänden bleiben sichtbar.

### Bodenbeläge Wohnungen

In den Sanitärräumen werden keramische Fliesen der Marke Villeroy & Boch, Unit Four oder gleichwertig verlegt. Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen, ca. 6 cm hoch, hergestellt. Die Bodenfliesen sind im Format ca. 30/60 cm vorgegeben.

Alle weiteren Räume werden mit Fertigparkettboden (Fa. Bauwerk, Echtholzparkett Monopark Eiche classic, matt lackiert) und entsprechenden weiß beschichteten Holzsockelleisten ausgestattet. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korkeinlage hergestellt.

### Bodenbeläge Treppenhäuser / Hauseingänge

Die Bodenbeläge werden als Betonwerksteinbelag mit Sockelleisten nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. In den Hauseingangstürbereichen werden bodengleiche Schmutzfangmatten in einem Aluminiummattenrahmen als Ripsstreifen – Bürstenmatte eingebracht.

### Bodenbeläge Aufzüge

Die Böden der Aufzüge werden im System des Aufzugsherstellers belegt.

### Bodenbelag Tiefgarage / Tiefgaragenrampe

Der Boden der Tiefgarage wird gepflastert.

Die Tiefgarage erhält eine Sockelbeschichtung nach Vorgabe der Fachplanung. Stellplatzmarkierungen werden farblich abgesetzt. Die Stellplatzbezeichnungen werden an den Wänden oder auf dem Boden aufgebracht.

Die Tiefgaragenrampe wird als Stahlbetonrampe mit einer OS 8 Beschichtung hergestellt. Die Anschlüsse zu aufgehenden Bauteilen werden als Hohlkehlen ausgeführt. Die aufgehenden Bauteile erhalten eine ca. 15 cm hohe Sockelbeschichtung. Die Rampenbeschichtung erfordert ein erweitertes Instandhaltungskonzept bzw. eine regelmäßige Wartung (gemäß Wartungsplan) durch die Eigentümergemeinschaft.

### Deckenbekleidung Wohnungen

Die Deckenoberflächen werden mit Malervlies belegt und weiß gestrichen. In Teilen und nach technischen Erfordernissen kommen Abhangdecken und partielle Verkleidungen bzw. Verkofferungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, zur Ausführung.

### Deckenbekleidung Treppenhäuser

**Kommentiert [HS14]:** Bodengleiche Duschen beschreiben?

**Kommentiert [GT15R14]:** Für Fliesen Materialpreis von z.B. brutto 30,- € nennen

Deckenoberflächen und Treppenuntersichten werden gespachtelt oder verputzt und endbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten.  
Die Fuge zwischen Treppenwange und Wand wird sichtbar ohne Versiegelung ausgeführt.

#### Deckenbekleidung Keller- und Technikräume

Die Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt (zum Teil ist eine Flankendämmung gemäß Bauphysik erforderlich). Decken und Flankendämmung als Vlies kaschierte Mineralwolldämmung, z. B. Isover Topdec DP3. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Teilbereichen der sichtbaren Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

#### Deckenbekleidung Tiefgarage / Tiefgaragenrampe

Die Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt (zum Teil ist eine Flankendämmung gemäß Bauphysik erforderlich). Decken und Flankendämmung als Vlies kaschierte Mineralwolldämmung, z. B. Isover Topdec DP3. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Teilbereichen der sichtbaren Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe erhält im Decken- und Wandbereich eine Bedämpfung als Lärminderungsmaßnahme nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten.

### **3.6. Dächer und Niederschlagsentwässerung**

#### **Dachkonstruktion**

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit umlaufendem Attika-Randprofil, Gefälledämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt. Die Dachflächen erhalten teilweise eine extensive Dachbegrünung nach FLL Richtlinie, mit vegetationsfreier Ausbildung durch Kies und/oder Betonplatten in den Randbereichen zu Attika und um Einbauten.

#### **Dachbeläge**

Die Beläge werden mit wurzelfesten Folienbahnen oder bituminöser Abdichtung entsprechend Flachdachrichtlinie auf Dämmung bzw. Gefälledämmung gem. Wärmeschutz- und Schallschutznachweis hergestellt.

Die Regenentwässerung inkl. Notentwässerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und überwiegend als Außenentwässerung mit Fallrohren in Titanzink, walzblank und Einbindung an die Hausentwässerung ausgeführt. Die Notentwässerung erfolgt über Speier. Innenliegende Leitungen sind innerhalb von Tiefgarage und Keller geplant. Die Ausführung erfolgt aus Astolan- bzw. PP-Rohr, SML-Rohren oder gleichwertig.

Im Bereich der Treppenhäuser erfolgt im obersten Geschoss eine Ausstiegsmöglichkeit zur Kontrolle und Reinigung der Dachflächen durch eine offenbare Lichtkuppel in undurchsichtiger Ausführung. Für die Planhäuser 7 + 8 gibt es nur einen gemeinsamen Dachausstieg.

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

*Hinweis:*



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

## **4. Bauwerk – Technische Anlagen**

### **4.1. Abwasser- und Wasseranlagen**

Die Bewässerungsleitungen werden gemäß den Anforderungen aus der Wasseranalyse des Versorgungsbereiches und nach Angabe der Fachplanung ausgeführt. Die Leitungen werden entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und der EnEV gedämmt. In der Kaltwasser- und Warmwasserhauptzuleitung werden Wasserzähler je Wohneinheit vorgesehen.

Sofern aus technischer Sicht erforderlich wird eine Druckerhöhungsanlage vorgesehen. Die Lage der Wasserzähler wird nach Fachplanung und technischer Vorgabe festgelegt.

Die Abwasserleitungen in den Bädern und die Fall- und Sammelleitungen inklusive der erforderlichen Übergangsstücke sowie Schallentkopplung zum Gebäude, werden nach einschlägigen DIN-Vorschriften und Fachplanung vorgesehen.

Je nach technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke in abgehängten Bereichen/Deckenkoffer, im Estrich und/oder an Wänden verlegt.

Die Entwässerung im Kellerbereich sowie in der Tiefgarage wird über Pumpenanlagen rückstausicher an den Kanal angeschlossen.

#### *Hinweis:*

*Für Abwasseranlagen werden notwendige Revisionsöffnungen gemäß Fachplanung vorgehalten.*

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

#### **Sanitäranlagen je Wohneinheit**

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

#### Küche

- 1 Kaltwasseranschluss in Aufputz Verlegung für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Eckventil
- 1 Warmwasseranschluss in Aufputz Verlegung für Spüle
- 1 Abwasseranschluss vorgerichtet (am Einlass in den Schacht)

#### Hauptbad, barrierefrei gem. Landesbauordnung

- 1 Waschtisch von Villeroy & Boch, Serie Architectura in alpin-weiß oder gleichwertig, etwa 60 cm breit, Mischbatterie in Einhebelausführung Grohe Eurostyle Cosmopolitan, Oberfläche Chrom
- 1 wandhängendes spülrandloses WC von Villeroy & Boch, Serie Architectura in alpin-weiß oder gleichwertig, mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte (weiß) mit Wassersparfunktion und Kunststoffstoffsitz

- 1 geflieste Dusche ca. 1,20 x 1,20m mit Mittelablauf gem. Grundriss, Brausebatterie mit Handvorrichtung Grohe Eurostyle Cosmopolitan, Oberfläche Chrom und Duschstange. Eine Duschabtrennung ist nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Und/oder sofern gem. Grundriss vorgesehen:

- 1 Badewanne in Acryl von Villeroy & Boch, Serie Architectura in alpin-weiß oder gleichwertig, (170 x 75 cm), Wannenfüll- und Brausebatterie Grohe Eurostyle Cosmopolitan, chrom mit Handvorrichtung

#### WCs

- 1 Handwaschbecken von Villeroy & Boch, Serie Architectura in alpin-weiß oder gleichwertig, auf die Raumgröße abgestimmt, Einhebelmischbatterie Grohe Eurostyle Cosmopolitan, Oberfläche Chrom
- 1 wandhängendes spülrandloses WC von Villeroy & Boch, Serie Architectura in alpin-weiß oder gleichwertig, mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion (Geberit Sigma 01 oder gleichwertig) und Kunststoff-sitz.

#### Vorhaltung Waschmaschinen

Ein Kaltwasseranschluss für Waschmaschine, Abflussvorbereitung mit Gerätesiphon wird in den Wohnungen in den Abstellräumen, Küchen oder Bädern vorgehalten (je nach Grundriss). Sofern die Planung den Waschmaschinenstellplatz in einem Abstellraum vorsieht, wird dieser entsprechend mit einer zusätzlichen Feuchteschutzlüftung nach DIN 1946-6 ausgeführt. Die Aufstellfläche für die Waschmaschine mit ggf. darüber angeordnetem Trockner beträgt 60x60.

Teilweise sind die Waschmaschinenstellplätze in Wandnischen angeordnet. Diese sind mindestens 70 cm breit sowie mindestens 70 cm tief. Zum Anschluss der Waschmaschine muss diese ggfls. vorgezogen werden.

#### Sonstige Wasseranlagen

Terrassen im Erdgeschoss sowie die Dachterrassen der Wohnungen 3.OG Planhaus 7 / 8 erhalten jeweils einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung.

Für die Allgemeinbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen gem. Außenanlagenplanung vorgesehen.

*In Wohnungen ohne Dusche wird die Wand an der Badewanne ca. raumhoch gefliest und erhält eine Duschstange inkl. Handbrause.*

## **4.2. Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (EVL). Die Wärme wird in einem im Objekt (Haus 8) angeordneten Blockheizkraftwerk durch die EVL erzeugt und über ein lokales Fernwärmenetz durch die Tiefgarage in die einzelnen Baukörper verteilt.

Die einzelnen Häuser erhaltenen Hausübergabestationen (Planhäuser 7 und 8 eine gemeinsame Station) die seitens der EVL durch einen durch die Käufer abzuschließenden Contractingvertrag betrieben, unterhalten und gewartet werden. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über den Contractingvertrag durch die EVL.

Für den Kalt- bzw. Warmwasserverbrauch sind für jede Wohnung separate geleaste Zählereinrichtungen (Funkablesung) vorgesehen; diese müssen regelmäßig geeicht oder ausgewechselt werden. Grundrissabhängig ist es möglich, dass für eine Wohnung mehrere Zählerblöcke erforderlich werden.

Im Kellergeschoss bleiben alle Installationen sichtbar und unverkleidet. Die Installationen in den Wohnungen erfolgen zum Teil innerhalb von Abhangdecken.

#### Wärmeübertragung

Innerhalb der Wohneinheiten wird eine Fußbodenheizung inklusive der erforderlichen Verteilerschränke mit Absperrung in Unter-/ bzw. Aufputzausführung sowie der erforderlichen Stellantriebe nach Vorgabe der Fachplanung vorgesehen. Jeder Raum, mit Ausnahme der Flure, größer 6 m<sup>2</sup> erhält einen eigenen Regelkreis mit elektronischem Aufputzthermostat. Zusätzlich erhält jede Wohneinheit im Hauptbad einen elektrischen Handtuchheizkörper Fa. Kermi, Modell Basic 50E mit Elektro Set FKS oder gleichwertig.

Im Treppenhaus sind Platten- oder Röhrenheizkörper mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) vorgesehen.

### **4.3. Lüftungstechnische Anlagen**

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Ausführung der Lüftungsanlage erfolgt gem. DIN 18017-3. Die Abluft wird über zentrale Lüftungsgeräte auf dem Dach gefördert. Die Abluftöffnungen befinden sich in den Bädern, WC's und (sofern erforderlich) Küchen und Abstellräumen.

Zur Nennlüftung der Schlafräume und zur Feuchteschutzlüftung aller übrigen Räume der Wohnungen werden in allen Bädern und in innenliegenden Toiletten – entsprechend des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-06 - Abluftelemente installiert. Die Nachströmung von Außenluft erfolgt über entsprechend in den Räumen der Wohnungen verteilte feuchtegeführte Außenluftdurchlässe (ALD) oder Fensterfalzlüfter.

Die Anlage läuft entsprechend ihrer Auslegung durch die Fachplanung dauerhaft. Eine Bedarfslüftung ist über eine manuelle Fensterlüftung zu erbringen. Küchenabzüge über dem Herd sind ausschließlich im Umluftbetrieb möglich.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt als natürliche Lüftung.

Für die Räume im Untergeschoss werden je nach Bedarf eine mechanische Be- und Entlüftung über Nachstromöffnungen und Abluftventilatoren nach Angabe des Fachplaners geplant. Entsprechende Lüftungsöffnungen werden zum Teil in die Fassaden der Gebäude gestalterisch integriert als auch über nach oben offenen Lichtschächten in den Außenanlagen nachgewiesen. Lüftungsschächte in den Außenanlagen können auch durch Integration in Pflanzungen als gesonderte vertikale Bauwerke ausgebildet werden. Die Abluft der Kellerräume wird über Brandschutzklappen in die Tiefgarage eingeblasen.

Der Müllraum im Untergeschoss in Haus 6 erhält eine Abluftanlage. Die Abluft wird über innenliegende Schächte bis über Dach geführt.

#### Hinweis:

**Kommentiert [GT16]:** Bäder, Duschbäder, WC's: Erhalten diese Räume, auch wenn kleiner als 6 m<sup>2</sup> keine Einzelraumsteuerung; m.E. müssten auch die Bäder, Duschbäder und WC's > 6 m<sup>2</sup> eine Einzelraumsteuerung erhalten ?????

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

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

*Die Brandschutzklappen sind durch den Eigentümer regelmäßig zu warten.*

#### **4.4. Starkstromanlagen**

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

In der Tiefgarage werden Stellplätze vorgesehen, die für eine Nutzung als Elektrostellplätze vorgerüstet sind. Die Vorrüstung besteht aus einer Platzvorhaltung für ein Lastmanagementsystem des späteren Betreibers in verschiedenen Zählerräumen sowie die Herstellung einer geeigneten mit dem Betreiber abgestimmten Infrastruktur zur Verlegung von Anschlussleitungen.

Zur Nutzung der Stellplätze ist ein Versorgungsvertrag mit der EVL als Betreiber abzuschließen. EVL wird auf Kosten des späteren Nutzers die Anbindung an den Elektroanschluss bzw. das Lastmanagementsystem herstellen und dem Nutzer eine entsprechende „Wallbox“ montieren.

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

Standardschalter und -steckdosen werden in der Farbe weiß (Gira E2 oder gleichwertig) geliefert und in allen Wohnungen sowie in den Treppenhäusern in Unterputzausführung eingebaut. Alle weiteren Räume wie Keller, Technikräume, Müllräume etc. erhalten Schalter und Steckdosen in Aufputzausführung.

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

Beleuchtungen sofern in dieser Baubeschreibung beschrieben werden als LED-Beleuchtung ausgeführt.

**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, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen sind grundrissabhängig möglich.**

##### Hauseingangsbereich

1 Wand- oder Deckenleuchte in Eingangsnische in Türnähe oder im Vordach integriert, mit Dämmerungsschalter, nach Angabe der Fachplanung

1 Kombinierte Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion und elektrischem Türöffner, Kamera Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz oder in die Haustüranlage bzw. das Vordach integriert, nach Farb- und Gestaltungsvorgabe des Architekten

##### Treppenhäuser

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

#### Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis, Schaltung über Aus-, Wechsel- oder Tasterschaltungen an den Zugängen. Die Bereiche innerhalb der Abstellräume im KG werden indirekt über die Flurbeleuchtung beleuchtet.

#### Technikräume/ Hausanschlussräume im Untergeschoss

Deckenbrennstelle(n) mit Langfeldleuchte in Ausschaltung nach Erfordernis

1 Einzelsteckdose

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

Die Verbrauchserfassung der erforderlichen Elektroanschlüsse für die Fernwärmeerzeugungsanlage erfolgt über einen separaten Stromzähler der Heizzentrale (Haus 8). Die Stromversorgung der Wärmeunterverteilung bzw. Übergabestationen der einzelnen Häuser erfolgt über die Allgemeinzählung der jeweiligen Häuser.

#### Tiefgarage

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten, schaltbar über Präsenzmelder, Grundbeleuchtung (Dauerbeleuchtung) nach Erfordernis

#### Außenbeleuchtung Wohnweg

Eine Wegebeleuchtung in den Außenanlagen erfolgt nach Notwendigkeit und Gestaltungskonzept des Außenanlagenplaners.

#### **Ausstattung Wohnungen:**

#### Terrasse und Balkon (soweit im Grundriss dargestellt, sofern eine Wohnung mehrere Freisitze hat nur 1x)

- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Leuchte (z.B. Philips myGarden Bridge oder gleichwertig) in Kontroll-Ausschaltung von innen
- 1 Außensteckdose, im EG in Kontroll-Ausschaltung von innen

#### Diele/Flure

- 1 Deckenbrennstelle in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung  
(abgewinkelte Flure erhalten eine zusätzliche Deckenbrennstelle)
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 2-fach
- 1 Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay

#### Küche

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach oberhalb der Arbeitsplatte
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülmaschine
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen oder Mikrowelle
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Oberschrankbeleuchtung, als Wandbrennstelle
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

- 1 Anschluss für Waschmaschine oder Trockner (in der Küche der WE – wenn nicht im Abstellraum oder Bad nach Grundriss geplant)

#### Wohnen/Essen

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

**Kommentiert [GT17]:** Wirklich nur 1 Deckenbrennstelle, besser wären 2 Deckenbrennstellen, 1 x bei Wohnen und 1 x bei Essen

#### Schlafen

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

#### Kind/Zimmer

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

#### Bad und Duschbad

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 elektrischer Handtuchheizkörper wenn erforderlich, inkl. Anschluss (je nach Grundriss nur im Hauptbad)
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Waschmaschine (in einem Bad der WE – wenn nicht im Abstellraum oder Küche nach Grundriss geplant)
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Wäschetrockner (in einem Bad der WE – wenn nicht im Abstellraum oder Küche nach Grundriss geplant)

#### WC (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

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

#### Abstellraum (soweit gemäß Grundriss innerhalb der Wohnung vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Waschmaschine (im Abstellraum der WE – wenn nicht im Bad oder Küche nach Grundriss geplant)
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Wäschetrockner (im Abstellraum der WE – wenn nicht im Bad oder Küche nach Grundriss geplant)

### **4.5. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**

**Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Medienanschlüsse, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird durch die Fachplanung abweichend von der DIN 18015, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen sind grundrissabhängig möglich.**

Das Baugebiet wird über einen Kabelnetzbetreiber mit Breitbandkabel für den Empfang von TV, Radio und sonstigen multimedialen Diensten versorgt.

Seitens des Verkäufers werden die notwendigen Vorinstallationen gewährleistet, die für die Breitbandverteileranlage des Kabelnetzbetreibers erforderlich sind.

Die hierzu erforderlichen Gestattungs- und Versorgungsverträge (einschließlich der Bereitstellung der Breitbandverteileranlage, Wartung, Entstördienst und Instandhaltung für 5 Jahre) zwischen Verkäufer und dem Kabelnetzbetreiber gehen nach Bezugsfertigstellung auf den Käufer über.

Der Kabelnetzbetreiber wird pro Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) gemäß nachfolgend genannter Auflistung Multimedia-Anschlussdosen installieren. Die Multimedia-Anschlussdose, das Breitbandkabel bzw. Glasfaserkabel sowie die dazugehörigen Komponenten bleiben während der Vertragslaufzeit im Eigentum des Kabelnetzbetreibers.

Die Entgelte für den TV-Anschluss sind im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen über die Hausverwaltung abzurechnen und zentral an den Kabelnetzbetreiber abzuführen (Zentralinkasso).

Der Käufer/spätere Mieter hat die Möglichkeit, die erweiterten Dienstleistungen des Kabelnetzbetreibers wie Highspeed-Internet, Telefonie und HD-TV zuzubuchen.

Für diese zusätzlichen Dienste sind individuell Verträge zwischen dem Käufer/ späteren Mieter und dem Kabelnetzbetreiber zu schließen und die Entgelte hierfür direkt an den Kabelnetzbetreiber zu entrichten.

Die Zuleitung endet in den Wohneinheiten in einem separaten Multimediateiler für Hohlwandeinbau oder Unterputzmontage vom gleichen Hersteller und mit gleichem Typ wie der Wohnungsunterverteiler. Ein- und Zweiraumwohnungen erhalten hiervon abweichend lediglich einen Wohnungsübergabepunkt.

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

#### Wohnen

- 1 Multimedia Anschluss (Breitbandversorger)

#### Schlafen/Kind/Arbeitszimmer

- 1 Multimedia Anschluss (Breitbandversorger)

### **4.6. Sonstige technische Anlagen**

Maschinenraumlose Personenaufzüge werden im Kabinenmaß ca. 1,10 x 1,40m, rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 ausgeführt. Die detaillierte Ausführung erfolgt nach Fachplanung. Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten; Fabrikat: z.B. Fa. Kone, Schindler, oder gleichwertig. Die Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgmeinanzählung mit separater Erfassung.

Für sonstige technische Anlagen, wie Unterstation, sonstige Technikräume, etc. werden die erforderlichen technischen Anschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Lässt eine DIN-Vorschrift oder anerkannte Regel der Technik mehrere Ausführungsarten zu, so wird durch den Verkäufer mit den Fachunternehmer eine Ausführungsart vereinbart. Vorrangig gelten die Regelungen der Käufer-Baubeschreibung.

#### **4.7. Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise**

##### **Feuerlöschtechnik**

Die Tiefgarage wird nach Abstimmung mit der Feuerwehr entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung in jeder Schleuse eines Treppenraumes, der im Zuge eines Rettungsweges genutzt wird, mit einer trockenen Steigleitung nach Vorgabe des Brandschutz-Sachverständigen ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt im unmittelbaren Zugangsbereich des Treppenraumes vor dem Gebäude über Standrohre.

##### **Brand- und Rauchmelder, Gebädefunk**

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

Darüber hinaus befindet sich eine Brandmeldeanlage in der Tiefgarage.

Nach technischem Erfordernis kann ggfls. auch eine Feuerwehr-Gebädefunk-Anlage eingebaut werden.

##### *Sonstige technische Hinweise:*

*Gemäß Energieeinsparverordnung müssen Heizungs- und Warmwasseranlagen sachgerecht bedient, gewartet und in Stand gehalten werden. Bei beweglichen, maschinellen, heiztechnischen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen oder Teilen davon hat die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit. Daher wird der Abschluss eines Wartungsvertrages empfohlen.*

*Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.*

## **5. Außenanlagen**

Die Gestaltung der Außenanlagen und deren Ausstattung im Bereich des Projektgrundstückes erfolgt gemäß Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten.

Die Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen erfolgt gemeinschaftlich für die Gesamtanlage.

### **5.1. Geländeflächen**

Die Außenanlagen sind überwiegend durch eine Tiefgarage unterbaut und erhalten einen entsprechend geeigneten Aufbau aus einem Pflanzensubstrat inkl. einer Drain- und Speicherschicht für darüber liegende Vegetationsflächen. In den übrigen begrünter Bereichen kommt vegetationstechnisch geeigneter Oberboden zur Ausführung.



In den nicht mit einer Tiefgarage überbauten Bereichen des Grundstücks können unterhalb des Oberbodens verdichtete Auffüllungen (z. B. Fundamentreste, Sand, Bodenaushub, Ziegelbrüche, Schotter, o.Ä.) vorhanden sein.

Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen der Häuser, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt.

Sofern die Planung eine Gesamtmodellierung des Baugeländes und der Erschließungsanlagen vorsieht, wird das vorhandene Gelände mittels Erdauffüllungen und/oder Erdabtragungen ausgeführt. Durch planerische Höhenverläufe können sich auch Grundstücksflächen mit Schrägen ergeben.

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

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

#### **Pflanzungen:**

Die Begrünung erfolgt durch Bodendecker, Gräser, Sträucher, Bäume und einer standortgerechten Raseneinsaat. Bis zur Abnahme der Vegetationsflächen erfolgt die Fertigstellungspflege verkäuferseitig. Begrünte Flächen mit unterbauten Gebäudeteilen (z.B. der Tiefgarage) werden intensiv begrünt.

Eine räumliche Abgrenzung zur Wahrung der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen zum direkten Nachbarn im Garten und zu den allgemein - Bereichen erfolgt mit einer Bepflanzung in Form von freiwachsenden Sträuchern oder als geschnittene Laubhecken. Die Hecken zwischen sondergenutzten Gartenflächen werden i. d. R mittig auf die Grenze gepflanzt. Pflege und Rückschnitt erfolgen gemäß Gemeinschaftsordnung.

Teilweise werden die Gebädefassaden mit einer Fassadenbegrünung versehen. Die Fassadenbegrünung ist durch den Eigentümer regelmäßig zu Pflegen.

#### *Hinweise:*

*Sämtliche Pflegeleistungen (u.a. Schnitt, Bewässerung...) der privaten Grundstücksbepflanzungen sind vom Erwerber nach Abnahme der Vegetationsflächen in Eigenleistung zu erbringen. Die Hecken sind in geschnittenem Zustand einheitlich auf Höhe zu halten, um den Gesamteindruck der Gartenanlage zu wahren. Um die verkäuferseitigen Leistungen der Fertigstellungspflege auch im Bereich der mit Sondernutzungsrechten belegten Gartenflächen erfolgreich durchzuführen, gewähren die Erwerber uneingeschränkten Zutritt zum Garten.*

## **5.2. Befestigte Flächen**

Fußwege zu den Hauseingängen und Nebenräumen sowie in den allgemeinen Flächen, werden mit Betonsteinpflaster belegt.

Weitere allgemeine Flächen werden als sogenannte Tennendecken in wassergebundener Bauweise erstellt und sind somit auch bedingt wasserdurchlässig.

Die in den Grünflächen befindlichen ergänzenden Feuerwehraufstell- und Fahr- bzw. Bewegungsflächen werden mit Schotterrassen ausgeführt. Aufgrund des notwendigen Steinanteils im Substrat des Schotterrassens, der auch oberflächennah zu erkennen ist, wird sich das Vegetationsbild gegenüber Spielrasenflächen durch einen weniger dichten Rasenflor absetzen.

Die Erdgeschossterrassen werden mit Betonsteinplatten, (z. B. Firma Schellevis, Farbe grau, Format 40/40cm, Kann Fiori oder gleichwertig), ausgeführt.

Entlang der Fassadenbereiche wird ein Schutzstreifen mit geeignetem Material (Schotter, Plattenband) mit ggfs. notwendiger Einfassung angelegt. Öffnungen in Fassaden werden mit Entwässerungsrinnen gegenüber den anschließenden befestigten Flächen abgegrenzt.

Fahrradabstellplätze werden, sofern die Grundstückssituation und die Topografie dies zulassen, eingangsnah mit Fahrradbügel in befestigten Bereichen errichtet. Zusätzliche Fahrradabstellplätze teilweise als Doppelparker befinden sich im Untergeschoss.

Temporäre Müllauffstellflächen, die lediglich für den Tag der Abholung zur Verfügung stehen, werden befestigt ausgeführt und in die Außenanlagen integriert. Die Mülltonnen sind von der Eigentümergemeinschaft über die Hauverwaltung auf eigene Kosten beim örtlichen Entsorger zu bestellen.

Die im Innenhof gelegene Gemeinschaftsgrünfläche verfügt über geschützte und wohnungsnah altersgerechte Kleinkinderspieleinrichtungen sowie gestaltete Flächen die in Verbindung mit Sitzgelegenheiten und sonstigen Ausstattungsgegenständen entsprechend nach Vorgabe durch den Landschaftsarchitekten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Fahr-, Bewegungs- sowie Aufstell- und Anleiterstellen für die Feuerwehr liegen gemäß Vorgabe des Brandschutzgutachters überwiegend in den privaten Wegeflächen und Grünflächen der allgemeinen Bereiche. Teilweise ist jedoch eine Mitbenutzung bzw. Einschränkung der Sondernutzungsrechtsflächen (u.a. durch Beschilderung oder durch Ausbildung von speziell für die Feuerwehr befestigte Flächen) unumgänglich, um eine Anleiterbarkeit zur Rettung der oberen Geschosse zu ermöglichen.

Hinweisschilder in den Außenanlagen sowie die Beschilderung von Feuerwehrflächen erfolgen nach Vorgabe durch die Fachplanung bzw. behördlicher Vorgabe.

*Hinweis: Für den Umweltschutz und zur Vermeidung von Schäden an Wegeflächen, Bauteilen und Bepflanzungen ist innerhalb des Grundstückes die Verwendung von Tausalz für den Winterdienst unzulässig.*

### **5.3. Baukonstruktionen in Außenanlagen**

Terrassenflächen, die direkt an Terrassen der Nachbarwohnungen ~~oder Gemeinschaftsflächen~~ angrenzen erhalten eine ca. 1,8 m hohe Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit Füllung (z.B. Trespa) nach Vorgaben des Architekten, wenn im Grundriss dargestellt.

Zwischen den Planhäusern 0 und 8 sowie 3 und dem Nachbargrundstück wird das Quartier gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes über Schallschutzwände zur lauten Seite hin

abgeschirmt. Die Schallschutzwände erfolgen als überwiegende Stahlglasskonstruktion, ggfls. auf einem geschlossenen Betonsockel. Die Reinigung der Schallschutzwände erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft mittels Hubsteiger.

#### **5.4. Technische Anlagen in Außenanlagen**

Eine Wegebeleuchtung in den Außenanlagen erfolgt nach Notwendigkeit und Gestaltungskonzept des Außenanlagenplaners mit Mast- oder Pollerleuchten.

Die Entwässerung der Außenanlagen oberhalb unterbauter Flächen erfolgt mittels in die Drainageschicht der TG-Decke eingelegte Entwässerungsleitungen, die auch das Oberflächenwasser der Wege und Plätze aufnehmen und an die Vorflut ableiten.

Der Aufbau der intensiven Tiefgaragenbegrünung sieht eine Drain- und Speicherschicht zur kontrollierten Wasserhaltung oberhalb der Tiefgaragendecke vor, um eine Grundwasserversorgung der Vegetation sicherzustellen. Unabhängig davon ist es notwendig bei entsprechenden Witterungslagen zusätzlich manuell zu wässern. Hierzu stehen entsprechende Zapfstellen in frostsicherer Ausführung zur Verfügung. Die Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgemeinzählung mit separater Erfassung.

*Hinweis:*

*Soweit es für die Ver- und Entsorgung der Baumaßnahme erforderlich ist, können Kanal- bzw. Versorgungsleitungen auch im privaten Grundstück liegen. Diese werden – falls notwendig – über Dienstbarkeiten abgesichert. Sofern von der Stadt Leverkusen bzw. von der Fachplanung gefordert, wird als Revisionsmöglichkeit für die Abwasser- und/oder Niederschlagswasserleitungen ein Kontrollschacht mit sichtbarer Schachtabdeckung im privaten Grundstücksbereich und/oder Wohnwegbereich vorgesehen.*

Stand 10.12.2020

- Rücklauf Herr Schlenz eingearbeitet.
- Rücklauf RKW eingearbeitet
- Rücklauf TGA eingearbeitet
- Rücklauf Bettina Grimm eingearbeitet.
- Abstimmungen HTIM eingearbeitet

Offene Punkte:

- Ausstellungspreise Fliesen und Parkett
- Ausgestaltung bodengleiche Duschen
- Text Schallschutzwand
- Texte Contracting, Emobilität, Mieterstrom, BK Versorgung
- Text Schwingungsentkopplung
- Wandbeläge Treppenhäuser