

# **Bauvorhaben: „Am Hölder“, Hedwig-Dransfeld-Straße, 53125 Bonn-Röttgen**

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**



### **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt das Bauvorhaben in seiner Standardausführung. Davon abweichende Leistungen und/oder Sonderausstattungen bedürfen der besonderen Vereinbarung.

Grundlagen für die Planung und Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik, gesetzliche Vorschriften, Baugenehmigung, behördliche Abstimmungen und die Landesbauordnung NRW. Die geltenden DIN-Vorschriften sind maßgebend, soweit nicht Einschränkungen durch die Art der Nutzung erforderlich oder sinnvoll sind. Ausdrücklich gelten auch Ausführungsarten als vereinbart, die nicht den DIN-Vorschriften entsprechen, jedoch in dieser Baubeschreibung beschrieben sind.

Die in den Bauzeichnungen sowie in den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellten Einrichtungen, Möblierungen sowie Elektrogeräte dienen der Illustration und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges.

Preisangaben beziehen sich auf Brutto-Listenpreise beim Fachhandel einschl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Soweit Materialien oder Ausführungsarten als Alternative dargestellt sind, obliegt dem Verkäufer die Entscheidung hierüber nach freiem Ermessen.

## 2. Objekt

### 2.1. Objektbeschreibung

Die Gebäude bestehen aus 3 oberirdischen Vollgeschossen (EG bis 2. OG), 1 Staffelgeschoss und 1 Untergeschoss.

Die Gesamtwohnanlage besteht aus 2 Mehrfamilienhäusern mit 22 Mietwohnungen (BT-A) sowie 11 Eigentumswohnungen (BT-B). Eine gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage von der Hedwig-Dransfeld-Straße erschließt insgesamt 28 PKW-Stellplätze.

Im Bauteil „A“ sind 20 Stellplätze vorgesehen, von denen 3 Stück den Eigentumswohnungen zugeordnet sind. Für Bauteil „B“ sind 8 Stellplätze geplant.

Bauteil A verfügt im EG, 1. OG sowie 2. OG über jeweils 6 Wohnungen sowie im Staffelgeschoss über 4 Wohnungen.

Im Bauteil B sind im EG, 1. OG sowie 2. OG jeweils 3 Wohnungen sowie im Staffelgeschoss 2 Wohnungen vorgesehen.

Die Untergeschosse verfügen über Abstellkeller, welche den Wohnungen zugeordnet sind, Technikräume und Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellflächen.

Alle Geschosse sind durch 1 Treppenhaus je Bauteil verbunden und lassen sich über 1 Personenaufzug stufenlos erreichen.

Der Garten liegt ebenerdig mit dem Erdgeschoss. Die Erdgeschosswohnungen erhalten direkten Zugang zum Garten. Im Bereich der Eigentumswohnungen sind Sondernutzungsrechte in Abstimmung mit notwendigen Rettungswegen zur Entfluchtung zugeordnet.

### 2.2. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz erfüllt die Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 55, bezogen auf die EnEV 2014 (Anforderungsniveau 01/01/2016) und des EEWärmeG.

### 2.3. Schallschutz

Für die Trennbauteile zwischen den verschiedenen Wohnungen wird der erhöhte Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 (Stand 11.1989) eingehalten. Zur Erzielung zweckmäßiger Grundrisse unter Berücksichtigung der bautechnischen Gegebenheiten können jedoch die Hinweise in Beiblatt 2 der DIN 4109 zur Grundrissplanung nicht eingehalten und nicht garantiert werden. Ein besonderer Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs wird nicht geschuldet. Für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen wird der Wert nach DIN 4109 (Stand 11.1989) eingehalten. Angestrebt wird ein um 3 dB(A) besserer Wert nach DIN 4109, dessen Einhaltung jedoch nicht garantiert werden kann.

Aus Komfortgründen werden elektrische Rollläden eingebaut, die als dem Gebäude dienende betriebstechnische Anlagen gewertet werden können und somit ebenso Schallschutzgrenzwerten unterliegen. Es wird klargestellt, dass die Einhaltung der DIN-

Vorgaben bzw. der Regeln der Technik auch hier angestrebt wird, jedoch nicht garantiert werden kann.

### 3. Rohbau

#### 3.1. Abbruch/Erdarbeiten

Sämtliche für die Durchführung der Bauarbeiten notwendigen Abbruch- und Erdarbeiten unter teilweiser Wiederverwendung des vorhandenen Materials zur Verfüllung der Arbeitsräume und Herstellung des Grobplanums.

#### 3.2. Gründung/Fundamente/Bodenplatte

Fundamente aus Beton in frostfreier Tiefe, Bodenplatte aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand.

Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse nach statischen Erfordernissen. Einbau von Fundamenterdern zzgl. Ringerder in Sauberkeitsschicht.

#### 3.3. Wände, Tiefgaragendecke

##### 3.3.1. *Erdangrenzende Keller- und Tiefgaragenwände/Tiefgaragendecke*

Abdichtung der Untergeschosse gemäß WU-Richtlinie für Nutzungsklasse NK-B (feuchte Stellen auf Betonoberflächen sind zulässig, Bildung von Wasserperlen, jedoch kein Wasserdurchtritt) und Beanspruchungsklasse BK1 (zeitweise aufstauendes Sickerwasser) ohne außenseitige Abdichtung gegen Feuchtigkeit, ohne Drainage. Keine erhöhten Anforderungen an das Raumklima der Kellerräume.

Tiefgaragendecke aus wasserundurchlässigem Sperrbeton gemäß WU-Richtlinie ohne außenseitige Abdichtung, (Nutzungsklasse B analog Außenwänden) mit Lüftungsvorrichtungen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage.

##### 3.3.2. *Außenwände Wohnhaus*

Kalksandsteinmauerwerk gemäß Statik, wo erforderlich Stahlbeton. Wärmedämmverbundsystem gemäß Herstellervorschrift mit Putzoberfläche, Farbe nach Wahl des Verkäufers. Ausführung mit mineralischem Putz sowie zweifachem Egalisierungsanstrich. Der Anstrich ist algizid und fungizid eingestellt.

##### 3.3.3. *Innenwände*

Kalksandsteinmauerwerk, z. T. Stahlbeton, nach statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen in verschiedenen Wandstärken.

Installations- und Schachtwände innerhalb der Wohnungen in Ständerbauweise mit Beplanung Gipskarton 12,5 mm, in Feuchträumen obere Lage imprägniert.

#### 3.4. Decken/Balkone/Dachterrassen

Stahlbetonmassivdecken teilweise in Filigranbauweise gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen. Balkone aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile) thermisch getrennt mit Abdichtung nach Erfordernis. Dachterrassen mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß Dachdeckerrichtlinien. Um einen weitgehend schwellenarmen Zugang auf Balkone und Dachterrassen zu gewährleisten, sind im un-

mittelbaren Bereich der Balkon- und Terrassentüren statt der empfohlenen Mindest-Anschlusshöhen Entwässerungsroste vorgesehen. Die Balkone und Dachterrassen erhalten im Bauteil A (Mietwohnungen) einen Betonplattenbelag 40/40 cm Auftragschicht. Für Bauteil B (Eigentumswohnungen) wird ein Holzbelag aus Bangkirai ausgebildet.

Auf Grund der erforderlichen Dämmung verbleibt ein Höhenunterschied zwischen Dachterrassen und Wohnungen. Auf der Innenseite erforderliche Auftritte oder Überzüge mit Natursteinbekleidung, alternativ aufgedoppelte Fensterprofile bis zum Bodenbelag.

Folgende Schwellenhöhen ergeben sich im Bereich der Austritte:

- Dachterrassen  
innen (21,0 cm + 2,0 cm) ca. 23,0 cm  
außen: (2,0 cm + 5,0 cm) ca. 7,0 cm  
21,0 cm als Austritt mit Naturstein,  
2,0 cm als barrierefreies Fensterprofil,  
5,0 cm über Rinnenausbildung außen
- Terrassen EG überdacht innen und außen ca. 7,0 cm Ausbildung mit Blendrahmen und Rinne außen
- Balkone ohne Überdachung  
innen und außen ca. 7,0 cm (5,0 cm + 2,0 cm)  
Ausbildung mit Aufdoppelung und barrierefreien Profil, sowie Rinne außen
- Balkone mit Überdachung  
Wie vor, jedoch ohne Rinne außen.
- Die geförderten Mietwohnungen A-04, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 18 erhalten einen barrierefreien Zugang (max. 2,0 cm).

### 3.5. Dachkonstruktion

Flachdach in Massivbauweise aus Stahlbeton für verbesserten sommerlichen Wärmeschutz.

### 3.6. Dacheindeckung/Klempnerarbeiten

Dachflächen als Foliendach mit extensiver Begrünung für das Hauptdach nach Dachdeckerrichtlinien und Vorschrift des Herstellers unter Berücksichtigung der erforderlichen Einbauteile für die Abwasserstrangentlüftung, Entlüftung der innenliegenden Duschen/WC und Badezimmer sowie der sonstigen erforderlichen Dachdurchdringungen. Entwässerung der Flachdachflächen meist innenliegend, alternativ auch über außenliegende Fallrohre aus Zinkblech. Die Dachterrassenflächen im Staffelgeschoss entwässern über Flachdacheinläufe sowie Attikadurchdringungen in außenliegende Fallrohre aus Zinkblech. Balkonentwässerung über außenliegende verzinkte Stahlrohre oder alternativ Fallrohre aus Zinkblech.

## 4. Haustechnik

### 4.1. Sanitärtechnik

#### 4.1.1. Allgemeines

Die Vorgaben der DIN 18022 und die Richtlinie VDI 6000 über Abstände und Bewegungsflächen vor und zwischen sanitären Einrichtungsgegenständen werden zur Optimierung der Grundrisse teilweise unterschritten.

#### 4.1.2. Entwässerung

Entwässerung nach DIN-EN 12056 und DIN 1986-100.

SML-Rohre oder schallgedämmte Kunststoffrohre für Fallrohre und Sammelleitungen unterhalb der Kellerdecke. Grundleitung in PVC-Rohren mit entsprechender Nennweite nach DIN.

Leitungen unter dem Kellerboden (z. B. Einläufe, Sinkkästen) über Sammel-schacht und Tauchpumpe (keine Fäkalien).

#### 4.1.3. Bewässerung

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer-, Mehrschichtverbund- oder Kunststoffrohren mit entsprechender Isolierung.

Zentrale Brauchwarmwasserbereitung über BHKW mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel im Kellergeschoss Bauteil B, Zirkulationssystem für die Warmwasserzuleitungen der Wohnungen.

Ein Entkalkungssystem zur Wasserenthärtung ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

#### 4.1.4. Einrichtungsgegenstände im Bad und WC

Ausstattung der Bäder mit Sanitärobjekten gemäß Zeichnung. (Für Bauteil B gemäß Abgeschlossenheit).

##### 4.1.4.1. Mietwohnungen freifinanziert (Bauteil A)

*Emaillierte Stahlbrausetasse 6,5 cm tief (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig) mit flachem Duscheinstieg (ca. 3 cm über Oberkante Bodenbelag). Einbau erfolgt mittels Einbaurahmen mit Anschluss an die Entwässerung. Größe der Duschen nach Bauzeichnung, grundrissabhängig. Bestrebt 90 x 90 cm.*

*Einhandmischbatterie Fabrikat Ideal Standard Serie Vito Unterputz oder gleichwertig, Brause mit Brauseschlauch und Wandstange (90 cm).*

*Emaillierte Stahlbadewanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), Größe nach Bauzeichnung z. B. ca. 170 x 75 cm, wenn möglich 180 x 80 cm (grundrissabhängig). Einhandmischbatterie als Aufputz-Armatur mit angeformten Wannenauslauf und Umsteller für Handbrause, Handbrause mit Brauseschlauch.*

*Porzellanwaschtisch (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig). Einhandmischbatterie (Fabrikat Ideal Standard Serie Vito oder gleichwertig).*

*Wandhängendes Tiefspülklosett (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig), mit Unterputzkasten. Sitz und Deckel aus weißem Kunststoff, schwere Ausführung.*

**4.1.4.2. Mietwohnungen öffentlich gefördert (Bauteil A)**

*Bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Fliesenbelag, Mosaikfliesen 5 x 5 cm oder 10 x 10 cm nach Wahl des Vermieters, Größe der Duschen 120 x 120 cm. Einhandmischbatterie Fabrikat Ideal Standard Serie Vito Unterputz, Brause mit Brauseschlauch und Wandstange (90 cm).*

*Emaillierte Stahlbadewanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), Größe nach Bauzeichnung z. B. ca. 170 x 75 cm. Einhandmischbatterie als Aufputz-Armatur mit angeformten Wannenauslauf und Umsteller für Handbrause, Handbrause mit Brauseschlauch.*

*Porzellanwaschtisch (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig). Einhandmischbatterie (Fabrikat Ideal Standard Serie Vito oder gleichwertig).*

*Wandhängendes Tiefspülklosett (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig), mit Unterputzkasten. Sitz und Deckel aus weißem Kunststoff, schwere Ausführung.*

**4.1.4.3. Eigentumswohnungen (Bauteil B)**

*Emaillierte Stahlbrausetasse z. B. 90 x 90 x 2,5 cm mit flachem DuschEinstieg, ca. 3,0 cm über Oberkante Bodenbelag, Fabrikat Kaldewei Superplan oder gleichwertig. Einbau erfolgt mittels Einbaurahmen mit Anschluss an die Entwässerung. Größe der Duschen nach Zeichnung auf Abgeschlossenheit, grundrissabhängig.*

*Einhandmischbatterie Fabrikat Ideal Standard Serie Vito Unterputz, Brause mit Brauseschlauch und Wandstange (90 cm).*

*Emaillierte Stahlbadewanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), Größe nach Bauzeichnung z. B. ca. 170 x 75 cm, wenn möglich 180 x 80 cm (grundrissabhängig). Einhandmischbatterie als Aufputz-Armatur mit angeformten Wannenauslauf und Umsteller für Handbrause, Handbrause mit Brauseschlauch.*

*Porzellanwaschtisch (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig). Einhandmischbatterie (Fabrikat Ideal Standard Serie Vito oder gleichwertig).*

*Wandhängendes Tiefspülklosett (Fabrikat Ideal Standard, Serie Eurovit oder gleichwertig), mit Unterputzkasten. Sitz und Deckel aus weißem Kunststoff, schwere Ausführung.*

#### 4.1.4.4. *Bäder und WCs allgemein für Bauteil A und B*

*Sämtliche vorgesehenen Einrichtungsgegenstände in weiß, Oberfläche der Armaturen glanzverchromt. Installationsmodule Fabrikat Geberit oder gleichwertig.*

*Über dem Waschtisch (ggfs. auch über WC) wird 1 Wandspiegel auf Oberkante der Ablage beginnend über die gesamte Ablagenbreite mit einer Höhe von ca. 1,00 m anstelle von Fliesen auf den Putz verklebt.*

*Handtuchhaken, Handtuchhalter, Papierrollenhalter sowie Duschkabinen sind für die Eigentumswohnungen im Leistungsumfang nicht enthalten.*

*Für Bauteil A werden Handtuchhaken, alternativ Handtuchhalter, Papierrollenhalter sowie Duschvorhangstangen vorgesehen.*

#### 4.1.5. *Wasseraußenzapfstellen, frostsicher, abschließbar*

Bauteil A

1 Wasseraußenzapfstelle im Bereich Nord- und 1 im Bereich Südfassade.

Bauteil B, Gemeinschaftseigentum

1 Wasseraußenzapfstelle im Bereich Nordfassade bzw. Gartenbereich.

Bauteil B, Sondereigentum

Die Erdgeschosswohnungen B01, B-02 sowie B-03 und die Staffelgeschosswohnungen B-10 und B-11 erhalten je 1 Zapfstelle.

#### 4.1.6. *Verbrauchserfassung*

Für die spätere Montage der Wassermengenmesser durch die Hausverwaltung für Kalt- und Warmwasser werden die erforderlichen Anschlüsse vorgerichtet.

#### 4.1.7. *Ausgussbecken, je Haus*

Ein Ausgussbecken mit Übertischgerät (ca. 5 Liter) und Elektro-Festanschluss im Hausanschlussbereich.

## 4.2. Lüftungstechnik

Die Wohnungen erhalten ein System zur Grundlüftung, das einen Basisluftwechsel zum Feuchteschutz sicherstellt.

Als Zuluftelemente werden sog. Fensterfalzlüfter in Fensterrahmen oder im Bedarfsfall auch Lüftungselemente in die Außenwand montiert, welche die Außenluft einlassen. Die Zuluftmenge wird hierbei durch Klappen begrenzt, z. B. bei starkem Wind. Als Abluftsystem erhalten innenliegende Bäder und Duschen/WCs und z. T. auch außenliegende Bäder, Duschen/WCs und Küchen Einzelraumventilatoren mit Anschluss an ein gemeinsames Abluftrohr. Nachströmung der Zuluft durch Türunterschnitte in erforderlicher Höhe. Die Lüfter werden in Grundlast durchgehend betrieben und bei Bedarf (z. B. über Lichtschalter) auf Nennleistung geschaltet (mit Nachlaufeinrichtung).

Die Abluftanlage (wohnungsweise ohne Wärmerückgewinnung) ersetzt nicht die Notwendigkeit, für den darüber hinaus notwendigen Luftwechsel durch regelmäßige Stoß-

lüftung mittels Fensteröffnen zu sorgen. Die insoweit üblichen Intervalle sind einzuhalten.

Die Kellerräume erhalten bereichsweise eine gemeinsame mechanische Be- und Entlüftung ohne Beheizung, falls eine ausreichende natürliche Lüftung nicht möglich ist.

Die Tiefgarage wird durch Öffnungen nach außen natürlich be- und entlüftet. Der erforderliche Luftwechsel wird durch ein Sachverständigengutachten nach Inbetriebnahme nachgewiesen.

### 4.3. Heizungstechnik

#### 4.3.1. *Wärmeversorgung*

Die Heizungsanlage wird über ein Contracting ausgebildet. Die Wärmeversorgung erfolgt über BHKW mit Gasbrennwert-Spitzenlastkessel für Bauteil A und B. Aufstellraum befindet sich im Bauteil B.

Leistung Contractor:

Wärmeerzeugungsanlagen inkl. Pufferspeicher, Wassererwärmungsanlage, Wärmeversorgungsleitungen (Vor- und Rücklauf).

Gasleitung ab Gashauseinführung mit Messplatz bis Gasbrennwertkessel. Abgasleitung von Zentrale bis über Dach. Die Wärmeerzeugungsanlage wird nicht vom Bauträger geschuldet, sondern von der Firma Knauber Contracting GmbH gestellt und verbleibt in deren Besitzstand.

#### 4.3.2. *Heizflächen*

Niedertemperatur Fußbodenheizung mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren und Heizestrich. Verteiler für jede Wohnung mit Einbauschränk (aus Stahlblech in hellem Farbton). Anordnung vorrangig in Dielen, Fluren oder Abstellräumen (grundrissabhängig). Raumthermostate elektrisch zur Einzelraumregelung. Innenliegende Räume ohne Heizlast gemäß Berechnung, wie Abstellräume, Dielen/Flure mit durchlaufenden Leitungen erhalten z. T. keinen eigenen Heizkreis.

Die Badezimmer erhalten eine zusätzliche Steckdose zur eventuellen Nachrüstung eines Handtuchwärmekörpers durch den Käufer.

Treppenhaus mit Grundbeheizung (nur ein Heizkörper je Treppenhaus). Keller unbeheizt.

#### 4.3.3. *Verbrauchserfassung*

Zur Abrechnung von Heizwärme werden an jedem Wohnungsverteiler der Fußbodenheizung Anschlüsse für elektronische Wärmemengenzähler vorgesehen. Lieferung der Wärmemengenzähler und spätere Montage wird durch die Hausverwaltung veranlasst.



## 4.4. Elektroinstallation

### 4.4.1. Wohnungen

#### Allgemein

Jede Wohnung erhält eine separate Unterputzunterverteilung im Flurbereich aus Stahlblech in hellem Farbton, Positionierung analog Unterverteilung Heizung. Die Stromkreisaufteilung erfolgt nach den Erfordernissen der Ausstattung/Einrichtung. Die Unterverteilung erhält ein Medienfeld mit Telefonzuleitung. Die Telefon-/Datenanschlüsse gehen von hier sternförmig mit Datenleitungen ab. Ein verbleibender Freiraum des Medienfeldes kann vom Nutzer für die Montage von Router oder Switch genutzt werden. Schalter und Steckdosen in Unterputzausführung. Keine Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen, außer teilweise LED-Deckendownlights in Abhangdecken.

Schalterprogramm: Fabrikat Gira, Modell E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß

Beleuchtungskörper auf Balkonen und Terrassen (Fabrikat nach Wahl des Verkäufers) sind im Leistungsumfang enthalten.

#### Diele/Flur

- 1 Wechsel-/Kreuzschaltung mit Deckendownlights (LED) in Abhangdecke (Anzahl 2 - 4 St., grundrissabhängig). Zweckmäßige Anordnung der Schalter (nicht vor jeder Zimmertür)
- 1 - 2 Steckdosen (grundrissabhängig)
- 1 Gegensprechanlage als Wandapparat mit Türöffner und Vorrüstung für Videobildschirm in Farbdarstellung, kombiniert mit Wohnungstür-Klingelknopf und Ruftonunterscheidung
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) für Bauteil B
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben), Gestellung durch Messdienstleister für Bauteil A

#### Wohnraum

- 1 Aus-, Wechsel- oder Serienschaltung für 1-2 Deckenleuchten (grundrissabhängig)
- 8 - 10 Steckdosen in 1-fach bis 3-fach Kombinationen (grundrissabhängig)
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose/Datendose

#### Schlafzimmer/Kinderzimmer

- 1 Aus- oder Wechselschaltung (grundrissabhängig) für Deckenleuchte
- 6 Steckdosen in 1-fach bis 3-fach Kombinationen (grundrissabhängig)
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose/Datendose
- 1 Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) für Bauteil B.  
Rauchwarnmelder (batteriebetrieben), Gestellung durch Messdienstleister für Bauteil A.

#### Küche

- 1 Ausschaltung für Deckenleuchte
- 4 Steckdosen in 1-fach bis 3-fach Kombinationen im Bereich der Arbeitsplatte (grundrissabhängig)
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (nur Umluft)

- 1 Steckdose für Oberschränkleuchte
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose

#### Bad/WC

- 1 Serienschaltung Dusche und Bad mit 2 x 2-3 Deckendownlights (LED) in Abhangdecke (grundrissabhängig)
- 2 Steckdosen in 1-fach oder als 2-fach Kombination neben dem Spiegel
- 1 Anschluss für Abluftventilator, Schaltung über Lichtschalter mit Nachlaufzeit
- 1 Steckdose für spätere Montage Handtuchheizkörper durch den Käufer

#### Rolladensteuerung

Steuerung der Kunststoffrollläden je Fensteranlage jeweils über einen Rollladenschalter passend zum Schalterprogramm (Schalter i. d. R. seitlich neben dem Fenster). Bei Fluchtwegfunktion ggf. mit Freilauf oder Handkurbel-Bedienung.

#### Vorrichtung für Waschmaschine und Trockner (Aufstellung der Geräte jeweils übereinander vorgesehen)

- 2 Steckdosen für Anschluss von Waschmaschine und Kondensations-Trockner (ohne Abluft) im Badezimmer.  
Wohnungen A19 und 21 Ausstattung wie vor im Abstellraum.

#### Balkon/Terrassen

- 1 Wandleuchte von innen mit Kontrollschalter schaltbar
- 1 Feuchtraum-Steckdose (ggf. Aufputzausführung; Ausnahme: Wohnungen Nr. B 10 und 11 Dachterrasse mit 2 jeweils Steckdosen). Die Steckdose ist nur im Erdgeschoss von innen mit Kontrollschalter schaltbar.

#### Abstellräume im UG (jeweils Anschluss an Whg.-Zähler)

- 1 Wandleuchte oder 1 Deckenleuchte, schaltbar
- 1 Feuchtraum-Steckdose (Aufputzausführung)

#### 4.4.2. *Gemeinschaftsbereich*

##### Satellitenanlage für TV- und Radioempfang

Alle Wohnungen erhalten den Anschluss an eine Satellitenanlage. Hierfür werden zwei Satellitenantennen (Durchmesser 100 cm) auf dem Hauptdach am Schachtkopf eines Aufzuges montiert. Satellitensysteme Astra und Eutelsat.

Je Wohneinheit werden zwei bis vier Steigestränge vom Kellergeschoss bis zu den SAT-Anschlussdosen als Sternnetz im Leerrohr mit Koaxkabel gezogen (Anzahl der Steigestränge abhängig von Wohnungsgröße, je SAT-Anschlussdose eine Zuleitung vom KG).

Zusätzlich zu den Satellitenantennen wird eine UKW-Antenne für analogen Radioempfang installiert.

Für die evtl. spätere Installation einer dritten SAT-Schüssel sind die Steigeleitungen bereits berücksichtigt.

Alternativ:

Kabelanschluss für TV- und Radioempfang, Kommunikation

Breitbandkabel-Hausanschluss durch örtlichen Netzbetreiber mit sternförmiger Verkabelung für getrennte Einspeisung der Wohnungen (über Antennenleitungen bis zu den Antennendosen gemäß 4.4.1). Anmeldung erfolgt durch den Käufer. Gestellung Hausanschluss durch den Verkäufer.

Beleuchtung/Sonstiges

Ausreichende Decken- oder Wandbeleuchtung in Treppenhäusern mit Tastern und Treppenlichtautomat (nach Wahl des Verkäufers ggf. auch über Bewegungsmelder). Langfeldleuchten oder Schiffsarmaturen in allen Gemeinschaftsräumen des Kellers und der Tiefgarage.

Außenleuchten im Zugangsbereich zu den Wohngebäuden mit Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder sowie ggfs. auch Pollerleuchten.

## 5. Innenausbau Wohnungen

### 5.1. Fenster/Haustüranlage

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Fabrikat TROCAL oder gleichwertig, mit umlaufenden Blendrahmen und Lippendichtungen als Dreh- oder Drehkippenfenster oder -türen, Farbe: innen weiß / außen nach Wahl des / Verkäufers, in den Staffelgeschosswohnungen teilweise Flachdachfenster Fabrikat VELUX 2-fach Isolierverglasung oder gleichwertig. Isolierverglasung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis. Erdgeschossfenster und -fenstertüren mit abschließbaren Oliven. Griffe und Oliven aus Aluminium, Farbe weiß. Beschläge der Erdgeschossfenster in den Wohnungen gemäß Sicherheitsstufe RC 2 N. Sämtliche Wohnungsfenster und Wohnungsfenstertüren mit Ausnahme der Flachdachfenster erhalten eine 3-fach-Isolierverglasung.

Fensteranlagen bei Balkonen und Terrassen teilweise mit seitlichen feststehenden Fensterflächen (ohne Dreh- oder Drehkippfunktion).

Mehrteilige Fensterkonstruktionen teilweise mit feststehenden unteren Fensterelementen.

Treppenhäuseranlage in Kunststoff, 3-fach-isolierverglast, Fabrikat TROCAL oder gleichwertig.

Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, 3-fach isoliert, farbig endbehandelt. Äußerer Stoßgriff und innerer Türdrücker Edelstahl. Profilzylinderschloss (Schließanlage) mit Abdeckrosetten.

Klingelanlage im Bereich der Haustüranlage mit elektrischem Öffner, Gegensprechanlage und Vorrüstung für Videofunktion.

### 5.2. Fensterbänke

#### 5.2.1. Außen

Aluminium, pulverbeschichtet nach Farbe der Fenster. Im Dachgeschoss und bei Terrassen und Balkonen zum Teil aus Zinkblech. Balkone/Terrassen detailabhängig teilweise auch ohne Fensterbänke. Abdichtung von Balkonen und Dachterrassen durch Flüssigfolienanschluss z. B. Fabrikat Triflex.

### 5.2.2. *Innen*

Wohn- und Schlafräume in Naturstein.

Küche und Bad mit gefliesten Innenfensterbänken (Material siehe Punkt 5.8 „Fliesenarbeiten“) oder in Naturstein nach Wahl des Verkäufers.

### 5.3. Rollläden

Fenster und Fenstertüren innerhalb der Erdgeschoss- bis Dachgeschosswohnungen erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollläden (Farbe nach Wahl des Verkäufers) in Kunststoff-Aufsatz-Rollladenkästen, (Behang nach Wahl des Verkäufers ab ca. 1,70 m Breite ggf. aus Aluminium, optisch angepasst an Kunststoffelemente). Die Aufsatzrollladerkästen sind innenseitig überputzt und tapeziert, mit Ausnahme der Untersicht (Revisionsöffnung aus Kunststoff, Farbe weiß). Außenseitig werden die Kästen durch das WDVS überbaut. Bei Fluchtwegfunktion mit Freilauf, Handkurbel-Bedienung.

### 5.4. Türen

Sämtliche Wohnungsinnentüren sowie Wohnungseingangstüren erhalten Stahlumfassungszargen, lackiert in hellem Farbton.

#### 5.4.1. *Wohnungseingangstüren*

Verbundkerntüren, weiß lackiert, Bodendichtung (Schall-Ex), Profilzylinder-schloss und 3-fach-Verriegelung, einbruchhemmend (Klassifizierung RC 2 N), Drückergarnitur in Aluminium mit feststehendem Knauf außen, Weitwinkelspion.

#### 5.4.2. *Wohnungsinnentüren*

Türen mit Röhrenspaneinlage, weiß lackiert, Buntbartschloss mit Schlüsseln, Türdrücker und Rosetten in Aluminium. Bad und WC mit Frei-/Besetzt-Verriegelung. Tür zwischen Flur und Wohnraum als Ganzglastür („Klarglastüre“).

### 5.5 Innenputz/Trockenausbau

Wände mit Maschinenputz als Spachtel- oder Dünnlagenputz, Deckenspachtelung nach Erfordernis. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände beidseitig mit 10 mm Putzauftrag.

Abgehängte Gipskartondecken in Bädern, Duschen/WC und wo erforderlich aufgrund von Leitungsverzügen in Fluren (konstruktionsabhängig maximale Abhanghöhe 0,30 m). Installationsschächte und –vorwände in Trockenbauweise. Alle Gipskartonflächen mit Spachtelung im Stoßbereich ohne Putzauftrag.

### 5.6 Estrich

Schwimmender Zementestrich in sämtlichen Wohngeschossen, im Treppenhaus Keller-geschoss und im Bereich der Treppenpodeste.

## 5.7 Bodenbeläge

### 5.7.1. Bodenbeläge, Bauteil A

Wohnraum, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen, Dielen/Flure und Abst./Gard. innerhalb der Wohnungen mit Vinyl-Designplanken, Dekor nach Wahl des Verkäufers. Sockelleisten als Rechteckprofil aus Holzwerkstoff mit weißer Beschichtung.

### 5.7.2. Bodenbeläge, Bauteil B

Wohnzimmer, Schlafzimmer, offene Küchen, Flur, Abst. ohne Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse/Garderobe, Ankleide, Kinder-/Gästezimmer erhalten Parkett (Fertigparkett Eiche, 2- oder 3-Schicht bis 11 mm Gesamtstärke einschließlich Trägerplatte, Schiffbodenverband, Objektqualität, vollflächig verklebt, Materialpreis ca. 50,00 €/m<sup>2</sup>) mit Sockelleisten als Rechteckprofil aus Holzwerkstoff mit weißer Beschichtung.

## 5.8 Fliesenarbeiten

Bodenbelag in Küche (ohne offene Küchen) und Bad sowie Abstellräume mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen in Feinsteinzeug ca. 30 x 60 cm, 8 – 10 mm stark, im Dünnbett geklebt. Materialpreis ca. 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Ausbildung gefliester Duschen mit Mosaikfliesen, 5 x 5 cm oder 10 x 10 cm nach Wahl des Verkäufers.

Wandfliesen in Bad und WC ca. 1,25 m hoch, teilweise ohne Wandfliesen, im Dusch- und Badewannenbereich ca. 2 m hoch. Fabrikat VILLEROY + BOCH oder gleichwertig, 50/25, weiß, im Dünnbett geklebt, Materialpreis ca. 20,00 €/m<sup>2</sup>.

In der Küche 60 cm Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte mit einer max. Fliesenfläche von 5 m<sup>2</sup>. Fabrikat Villeroy + Boch oder gleichwertig, weiß, im Dünnbett geklebt ca. 20/40 cm, Materialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup>.

## 5.9 Malerarbeiten

Alle Decken und Wände mit Raufastertapete und weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe.

## 6. Treppenhaus

### 6.1. Rohbau

Ausführung in Mauerwerk und Stahlbeton gemäß Statik.

### 6.2. Schlosserarbeiten

Handlauf auf Wandkonsolen und/oder Geländer in Stahlkonstruktion mit Füllstäben in malermäßiger Endbehandlung; Handläufe aus Edelstahl-Rundprofilen.

### 6.3. Malerarbeiten

Wände verputzt ggfs. mit Malervlies und hellem Dispersionsanstrich. Podest- und Treppenuntersichten sowie Treppenaugie mit glattem Putz oder Spachtelung und hellem Dispersionsanstrich.

### 6.4. Bodenbelag

Podeste, Flure und Treppen sowie Sockel mit Natursteinbelag, z. B. Padang. Tritt- und Setzstufen ohne Untertritt. Im Hauszugangsbereich wird innenseitig eine Sauberlaufmatte ausgebildet.

## 7. Keller und Tiefgarage

Alle Nebenräume und Keller erhalten Zementestrich auf Trennlage mit Estrichanstrich (Farbe nach Wahl des Verkäufers). Abtrennungen der Abstellkeller als verzinkte Stahllamellen-Konstruktion ohne Farbbeschichtung (System Käuferle o. glw.), Stahllamellentüren im gleichen System mit Zylinderschloss (passend zur Schließanlage), Drückergarnitur oder Schwenkriegelschloss (nach Wahl des Verkäufers).

Kellerwände und -decken werden nicht verputzt. Sie erhalten einen hellen Farbanstrich.

Sonstige Türen als Stahltüren in Stahlzargen beschichtet in hellem Farbton oder als Zinktür ohne zusätzlichen Anstrich.

Feuerschutztüren nach Bauordnungsrichtlinien bzw. Brandschutzkonzept Zugang zu der Tiefgarage für die Einsatzkräfte der Feuerwehr mittels im Schlüsseldepot hinterlegtem Objektschlüssel.

Schleusenausbildung mit Brand- und/oder Rauchschutztüren gemäß baurechtlichem Vorhaben. Nach Wahl des Verkäufers ggfs. Schließung einer Schleusentür nur im Brandfall und/oder Rauchfall, um hierdurch eine vereinfachte Nutzung zu gewährleisten.

Tiefgaragenboden und Tiefgaragenzufahrt (Rampe) mit Gussasphaltschutzschicht und Abdichtung nach DIN 18195-5 oder mit kunstharzvergütetem Oberflächenschutz (z.B. Estrich HD88) nach Wahl des Verkäufers. Nebenräume (z. B. Fahrradraum), die direkt von der Tiefgarage aus erschlossen werden, erhalten nach Wahl des Verkäufers den gleichen Belag wie die Tiefgarage oder Zementestrich auf Trennlage mit Estrichanstrich. Das Oberflächenschutzsystem ist planmäßig durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung mindestens einmal jährlich gemäß Wartungsplan zu warten und gegebenenfalls instand zu setzen.

Tiefgaragenwände und Decken werden nicht verputzt. Sie erhalten einen hellen Farbanstrich. Im Spritzwasserbereich liegende aufgehende Bauteile erhalten einen Oberflächenschutz.

Motorbetriebenes Garagentor steuerbar über Funkhandsender sowie Schlüsselschaltung.

Anordnung von Feuerlöschern im Keller- bzw. Tiefgaragenbereich gemäß Erfordernis. Der Unterhalt, die laufende Wartung sowie die erforderlichen wiederkehrenden Prüfungen durch Sachverständige dieser technischen Einrichtungen sind durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung zu übernehmen.

## 8. Außenanlagen

Gemeinsame gärtnerische Gestaltung für Bauteil A und B nach Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten bzw. nach Wahl des Verkäufers.

Die Vorgärten an der Hedwig-Dransfeld-Straße werden mittels Hecken und/oder Zaun eingefriedet.

Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind Zuordnungen der Gartenflächen vorgesehen.

Für die Eigentumswohnungen werden Sondernutzungsrechte eingeräumt. Parallel der Erschließungsstraße befinden sich hausweise zugeordnet Einhausungen mit begrünten Dächern für Müll und Stellplätze für Fahrräder.

Hinter den Gebäuden auf der Tiefgarage wird mit einer ca. 60 cm mächtigen Aufschüttung die Gemeinschaftliche Gartenfläche erstellt.

Die Terrassen der Wohnungen sind mit Betonwerkstein auf Tragschicht 40/40 cm hellgrau, dunkelgrau oder anthrazit ausgestaltet.

Die Allgemeinflächen enthalten 1 – 2 Sitzflächen, 1 Kleinkinderspielplatz mit Spielgeräten und Sandfläche, Pflanzflächen mit Gräsern und/oder Bodendecker sowie Strauchpflanzung.

Die Gebäude werden als Übergang zur Gartenfläche mit Spritzschutz als Schotter und Kantensteineinfassung erstellt.

Die Hauszuwegungen sind mit versickerungsfähigem Pflaster erschlossen.

## 9. Hausanschlüsse

Anschluss der Wohnanlage an die im öffentlichen Verkehrsraum liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Frischwasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel sowie Abwasser. Die Hausanschlüsse befinden sich im 1. Untergeschoss. Stromzähler für die jeweiligen Wohnungen bzw. Allgemeinbereiche befinden sich im Hausanschlussraum Elektro im 1. Untergeschoss zugeordnet Bauteil A und B. Die zentralen Verbrauchszähler für Gas und Wasser befinden sich im Hausanschlussraum Gas/Wasser im 1. Untergeschoss von Haus B.

## 10. Sonstige Bauteile

### 10.1 Briefkastenanlage/Sprechanlage

Briefkastenanlage(n) grundrissabhängig freistehend vor den Hauseingängen. Aluminium (weiß oder farbig endbehandelt). Sprechanlage mit elektrischem Öffner und Gegensprechanlage (Nachrüstbarkeit von Videofunktion gegeben), ggfs. alternativ in die Türanlage oder im WDVS-System integriert.

## 10.2 Schließanlage

Ausstattung der Hauseingangstüren, der Gemeinschaftsraumtüren (teilweise) sowie der Wohnungseingangstüren und der Abstellkellertüren mit einer Schließanlage im Fabrikat Zeiss Ikon oder gleichwertig.

## 10.3 Balkone/Dachterrassen

Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit vertikal oder horizontal verlaufenden Füllstäben, alternativ Flächenfüllung mit Streckmetallelementen aus Aluminium nach Wahl des Verkäufers und Handlauf aus verzinktem Stahl (zum Teil nach innen abgekröpft).

Balkone und Dachterrassenflächen mit Holzbelag in Bangkirai (einschließlich Unterkonstruktion, Befestigung mittels Edelstahlschrauben).

## 10.4 Aufzug

Personenaufzug anfahrbar vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss. Kabine innen mit Edelstahlwandverkleidung. Eine Wand oberhalb des Handlaufes verspiegelt, Handlauf, Kabinendecke mit Einbauleuchten. Bodenbeläge passend zum Treppenhausbelag, Notrufeinrichtung mit kabelloser Aufsaltung über einen Mobilfunkanbieter (GSM-Modul). Anmietung der Anlage und Unterhaltung durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung.

## 10.5 Rauchmelder

Ausstattung des gesamten Objektes gemäß Vorgabe Brandschutz mit Rauchmeldern.

**Stand: 04.04.2018/JS**