

Commerstraße 2b Bergheim

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung für
ein Mehrfamilienhaus im KFW 40 - Standard
inkl. QNG PLUS – Zertifizierung
(Qualitätssiegel - NACHHALTIGES GEBÄUDE)**



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

53 Eigentumswohnungen und 42 Stellplätze

Bergheim, Commerstr. 2b

Inhaltsverzeichnis

1. FASSADE	4
2. EINFRIEDUNG DER VORGÄRTEN UND GARTEN-SONDERNUTZUNG	4
3. HAUSEINGANG.....	4
4. TREPPENHAUS	4
5. AUFZUG.....	4
6. WOHNUNGS AUSSTATTUNG UND EINGANGSTÜREN	5
6.1 Wohnungseingangstüren.....	5
6.2 Innentüren	5
6.3 Böden	5
6.4 Malerarbeiten	5
6.5 Innenfensterbänke.....	5
6.6 Küchen	5
6.7 Gäste-WC, Duschbad und Bäder	5
6.7.1 Böden	5
6.7.2 Wände und Decken.....	6
6.7.3 Sanitäreinrichtungen	6
7. GEBÄUDETECHNIK	7
8. LÜFTUNG.....	7
9. ELEKTROTECHNIK.....	8
9.1 Erdungsanlage.....	8
9.2 Potentialausgleichsanlage.....	8
9.3 Verteilungstechnik	8
9.4 Beleuchtungsanlage.....	8
9.5 Sprech- und Klingelanlage	8
9.6 Antennenanlage	8
9.7 Telefonanlagen- und Internetleitungsnetz	8
9.8 Ausstattungsumfang der einzelnen Wohnungsinstallation	9
10. BALKONE – TERRASSEN.....	9
11. INNENPUTZ UND TROCKENBAU.....	9
12. WOHNUNGSKELLER.....	9

13. ALLGEMEINE KELLERFLÄCHEN.....	9
14. TIEFGARAGE	9
15. WEITERE AUSSTATTUNG	10
15.1 Sicherheit	10
15.2 Rolläden/ Sonnenschutz	10
15.3 Wirtschaftliche und energetische Ausstattung	10
15.4 Rohbau/ Fassade	10
15.5 Dach	10
15.6 Fenster	11
15.7 Haustechnische Anschlüsse	11
15.8 Schliessanlage	11
16. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE HINWEISE.....	11
16.1 Schallschutz.....	12
16.2 Erschließung	12
16.3 Wärmeschutz.....	12
17. PRODUKTBEISPIELE (ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN)	13
17.1 Bäderausstattung	13
17.2 Böden und Fliesen	16
17.3 Elektroschalter und Kommunikation	17
17.4 Innentüren	18
18. INVENTARLISTE: QUALITATIVE ALLGEMEINFLÄCHEN	19
18.1 Aufenthaltsraum	19
18.2 Hauswirtschaftsraum.....	19
18.2 Empfang	19
18.3 Gäste WC	19
18.4 Putzraum.....	19
18.5 Massage & Gym.....	20
18.6 Terrasse.....	20
19. INVENTARLISTE: WOHNUNGEN.....	21
19.1 Küche	21
19.2 Flur.....	22
19.3 Badezimmer	22
DISCLAIMER	23

1. FASSADE

Putzfassade (Wärmedämmputzsystem) mit Klinkerriemchen.

Lichtdurchflutetes Treppenhaus mit bodentiefen Fensterelementen. Die in den Fassadenzeichnungen dargestellten Fensterbrüstungsgeländer werden in anthrazit lackiertem Flach- oder Rundstahl sowie Füllstäben ausgeführt. Die Ausführung der Balkongeländer entspricht der der Fensterbrüstungsgeländer.

2. EINFRIEDUNG DER VORGÄRTEN UND GARTEN-SONDERNUTZUNG

Straßenseitig erhalten die Vorgärten eine immergrüne Bepflanzung.

Für die Garten-Sondereigentumsflächen wird ein 1,20 m hoher verzinkter Stabgitterzaun vorgesehen; zwischen den angrenzenden Gärten entsteht ein Sichtschutz gemäß Architektenplanung.

3. HAUSEINGANG

Die Zuwegung zur Haustüranlage wird aus dunklem Beton-/Pflasterstein hergestellt.

Die überdachte Haustüranlage wird nach Entwürfen des Architekten ausgeführt.

Das Klingeltableau mit integrierter Videokamera und Sprechmodul sowie die Briefkastenanlage werden im feststehenden Element der Haustüranlage eingesetzt.

4. TREPPENHAUS

Die Treppenflure und Treppenläufe (Tritt- und Setzstufen) erhalten einen Naturstein.

Die Wände werden gespachtelt, geschliffen und matt weiß gestrichen, Q3 Oberflächenqualität. Die Decken werden gespachtelt, geschliffen und matt weiß gestrichen.

Die Treppenläufe erhalten ein Stahlgeländer mit umlaufendem Flachstahl und Füllstäben, diese werden farbig lackiert. Auf dem Geländer wird ein runder Handlauf aus Edelstahl montiert.

Es werden Wand- bzw. Deckenleuchten auf den Putzflächen montiert.

5. AUFZUG

Alle Aufzugsschachttüren zum Treppenhaus und die Kabinentür werden in Edelstahl gebürstet ausgeführt.

Die Kabinendecke besteht aus Edelstahl und Deckenbeleuchtung Line, LED. Die Kabinenwände sind mit Dekor in Laminat ausgestattet.

Spiegel an der Rückwand. Der Handlauf (Edelstahl gebürstet) wird an der Rückwand angeordnet.

Der Boden in der Kabine erhält den gleichen Naturstein wie das Treppenhaus.

6. WOHNUNGS AUSSTATTUNG UND EINGANGSTÜREN

6.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahl- oder Holzumfassungszarge, weiß lackiert, mit weißem Türfutter als glatte Oberfläche sowie einen Türknauf mit Schild aus Edelstahl. Sie werden in der Sicherheitsklasse RC 3 mit einem Weitwinkelspion ausgeführt.

6.2 Innentüren

Die Türen werden eine Höhe von 2,135 m (Mauerwerk-Öffnungsmaß) haben. Sie erhalten eine weiße Holzumfassungszarge mit weißem Türfutter als glatte Oberfläche und Drückergarnituren mit Rundrosetten aus Edelstahl. Die Bäder erhalten eine Drückergarnitur wie vor, jedoch als Badrosettgarnitur.

6.3 Böden

Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Dielen erhalten hochwertigen PVC-Boden, mit weiß lackierten Sockelleisten, welche verklebt werden. Der Verrechnungspreis für das Material beträgt 40,00 €/m² inkl. 19 % MwSt.

In den Bädern und Gäste-WC werden großformatige Feinsteinzeugfliesen, ca. 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm mit farblich angepasstem Sockel verlegt. Der Materialverrechnungspreis beträgt 50,00 €/m² inkl. 19 % MwSt.

6.4 Malerarbeiten

Die Wände werden in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, geschliffen, mit Vlies tapeziert und mit einem matt-weißen Anstrich versehen.

Die Decken werden ebenfalls in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt und mit einem weißen, matten Anstrich behandelt.

6.5 Innenfensterbänke

Nicht bodentiefe Fenster erhalten Fensterbänke aus Naturstein.

6.6 Küchen

In der Küche werden Anschlüsse für eine Küchenspüle und einen Geschirrspülautomaten hergestellt. Der Anschluss für die Geschirrspülmaschine wird im Bereich der Küchenspüle vorgesehen.

Es wird eine hochwertige Einbauküche in Schreinerqualität inkl. Elektrogeräten eingebaut (siehe Inventarliste).

6.7 Gäste-WC, Duschbad und Bäder

6.7.1 Böden

Die Böden werden mit Feinsteinzeugfliesen (Fab. Imola, Serie Azuma, Farben sand, taupe, weiß, grau, schwarz oder gleichwertig) im Format 60 x 60 cm, Verlegung auf Kreuzfuge, gefliest.

Im Gefällebereich der bodengleichen Duschen kann die Fliesengröße und Verlegeart zur fachgerechten Ausführung abweichen.

6.7.2 Wände und Decken

Bäder und WCs erhalten an den Wänden eine Akzentbefliesung mit den Feinsteinzeugfliesen wie vor, im rückwärtigen Bereich der Sanitärobjekte bis ca. 1,20 m Höhe sowie im Spritzbereich der Duschen und ggf. Wannen raumhoch.

Die Ecken von gefliesten Vorwandablagen werden stumpf mit polierter Fliesenkante ausgeführt.

Nicht geflieste Wände erhalten einen Fliesensockel (Höhe ca. 4-6 cm).

Die verbleibenden Wand- und Deckenflächen werden verputzt oder gespachtelt und mit einer wischfesten Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 2 gestrichen.

6.7.3 Sanitäreinrichtungen

Duschen

Alle Wohnungen haben mindestens ein Bad, das mit einer bodengleich gefliesten Dusche (Maße gem. Planung) den zum Stand der Baugenehmigung geltenden Vorschriften eines barrierefreien Bads entspricht. Die Duschen erhalten eine Entwässerungsrinne mit Edelstahlabdeckung. Aufgrund des notwendigen Gefälles kann zwischen dem Duschbereich und der restlichen Bodenfläche eine Schwelle entstehen.

Alle Duschen erhalten eine feststehende Ganzglas-Duschabtrennung, sofern dies die Barrierefreiheit nicht beeinträchtigt.

Sanitärobjekte

Alle Sanitärobjekte werden in weißer Keramik der Firma Geberit (o. gleichwertig) ausgeführt.

Die Breite der Bad-Waschbecken beträgt ca. 55 cm, die der Hand-Waschbecken in den WCs ca. 40 cm, sofern nicht aufgrund der Badgestaltung andere Abmessungen erforderlich sind.

Die Waschbecken erhalten einen Unterputzsiphon, so dass die Barrierefreiheit ermöglicht wird.

Die WCs werden als wandhängende Tiefspül-WCs incl. Sitzgarnitur mit Soft-Close-Funktion ausgeführt.

Die Unterputzspülkästen erhalten eine zweiteilige Drückerplatte mit Wassersparfunktion Fabrikat Geberit, Modell Sigma 20 (o. gleichwertig).

Badewannen

Als Badewanne (je nach Grundriss) kommt eine Wanne/Bette, Form Rechteck (o. gleichwertig) Größe 75 x 175 cm, weiß, einschließlich verchromter Ab- und Überlaufgarnitur zur Ausführung.

Armaturen

Die Armaturen werden aus dem Sortiment der Firma Steinberg, Serie 100, chrom glänzend (o. gleichwertig) ausgeführt. Sämtliche Waschbecken erhalten eine Einhebelmischbatterie als Standardarmatur. Die Duschen erhalten eine Einhebelmischbatterie als Unterputzeinbau sowie eine Duschstange mit Handbrause.

7. GEBÄUDETECHNIK

Wärmeerzeugung:

Das Gebäude erhält eine zentrale Heizanlage:

Die Wärmeerzeugungsanlage besteht aus einer Luft / Wasserwärmepumpe.

Die effiziente Wärme- und Außentemperatur-geregelte Wärmepumpe deckt zu 100 % die Heizenergie, die zur Grundbeheizung des Gebäudes benötigt wird. Um einen optimalen Betrieb der Wärmepumpe zu erreichen, wird ein Pufferspeicher installiert, wodurch eine optimale Lastverteilung erzielt wird.

Die Energie des Heizungswassers wird an den Heizkreisverteiler der jeweiligen Wohnungen übergeben. Die Heizkreisverteiler haben Wärmemengenzähler zur Erfassung und Abrechnung der Heizenergie.

Als Wärmeübertragungselement wird ein DIN-gerechtes, diffusionsdichtes Fußbodenheizungssystem mit Einzelraumregelung eingesetzt. In Bädern werden elektrisch betriebene Handtuchhalter als ergänzende Heizung installiert.

Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung findet dezentral mittels Durchlauferhitzer statt, welche das Trinkwasser auf die notwendige Temperatur erwärmen.

Küchen, die einen weiten Abstand zum Badezimmer haben, bekommen einen Elektroanschluss für ein Untertischgerät. Ggf. wird aber auch nur ein Kaltwasseranschluss vorgesehen.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl, bzw. Mehrschichtverbundrohren ausgeführt. Die Wasserleitungen werden mit einer Wärmedämmung gemäß aktueller GEG erstellt.

Für jede Wohnung ist auf den Balkonen bzw. Terrassen jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle vorgesehen.

8. LÜFTUNG

Die Wohnungen erhalten alle das semizentrale bluMartin – Lüftungssystem mit Außenwandgeräten und Überströmventilen über den Türen.

Alle innenliegenden Bäder, Dusch-WCs, Gäste-WCs (falls vorhanden) und (wenn erforderlich) Küchen erhalten Abluftanschlüsse.

Wenn erforderlich, werden weitere Einzelraumlüfter eingesetzt, die an einen Sammelstrang angeschlossen sind. In diesem Fall erhalten die Wohnungen Zuluft mittels Fensterfalzlüfter.

Die Grundlüftung zum Feuchtigkeitsschutz erfolgt gemäß den technischen Anforderungen. Die Schaltung der Einzelraumlüfter erfolgt automatisch über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais oder über einen integrierten Feuchteregler gemäß Planung.

9. ELEKTROTECHNIK

9.1 Erdungsanlage

Es wird eine Fundamenterdungsanlage in Ringform gemäß DIN 18014 erstellt. Anschlussfahnen für die innere Potentialausgleichanlage werden in das Gebäude hereingeführt.

9.2 Potentialausgleichsanlage

Zur Vermeidung von Spannungsunterschieden werden die nachfolgenden Anlagenteile durch Potentialausgleichsleitern nach DIN VDE 0100-410 und DIN VDE 0100-540 über die Potentialausgleichsschienen verbunden:

9.3 Verteilungstechnik

Die Verteilung der elektrischen Energie erfolgt über einen in der Zählerplatzanlage integrierten Hausanschlusskasten zu den einzelnen Zählerplätzen. Es werden ausschließlich DIN-Zählerplätze für 63A-Direktmessungen vorgesehen.

9.4 Beleuchtungsanlage

Im Tiefgaragenbereich werden Strom sparende Aufbauleuchten, Schutzart IP66, mit Leuchtstofflampen und elektronischen Vorschaltgeräten (EVG) installiert. Die Steuerung der Leuchten erfolgt über Bewegungsmelder. Die Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege im Kellergeschoss- und Tiefgaragenbereich wird mit Fluchtweghinweisleuchten als Batterieeinzelleuchten realisiert.

In den Keller-Flurbereichen und in den Wohnungskellerräumen werden ebenfalls Wannenleuchten mit Energiesparlampen installiert. Die Flurbeleuchtung wird über Lichttaster mit Zeitrelaisschaltung geschaltet, die Leuchten in den Wohnungskellerräumen werden über Ausschalter geschaltet.

An den Terrassen-/Balkon-Außenwänden sind Auslässe für 2 Wandleuchten und 1 Steckdose vorgesehen.

9.5 Sprech- und Klingelanlage

In der Hausklingelanlage wird ein Türlautsprechermodul, Kameramodul und je Wohnungseinheit Software für ein Smartphone (Android/Apple) Verfügung gestellt.

Ein entsprechendes Tablet mit Farbmonitor zur Kommunikation und Sichtkontakt zur Türsprechstelle bei Klingelruf, mit Betätigungstaster des elektrischen Türöffners kann in jeder Wohnung optional installiert werden.

9.6 Antennenanlage

Es wird ein Koaxial-Antennenleitungsnetz zur Aufnahme und Verteilung eines Erdkabel- Antennensignals (BK-Technik) erstellt. Je Wohnung werden mehrere Antennenanschlussdosen installiert. Das Leitungsnetz wird je Wohnung sternförmig bis zum Hausanschlussverteiler errichtet.

9.7 Telefonanlagen- und Internetleitungsnetz

Jede Wohnung erhält einen separaten Medientechnikverteiler zur Aufnahme der Telefonleitung mit Verbindung zum Hausanschlussverteiler und zur Aufnahme der innerhalb der Wohnung sternförmigen Strukturverkabelung.

Der Wohnungsnutzer hat die Möglichkeit in dem Medienverteiler eine eigene PC-, Telefon- und Internet-Struktur zu errichten. Der Medienverteiler wird ausreichend dimensioniert, so dass die aktiven Komponenten, sowie Router, Splitter, NTBA, DLS-Geräte, positioniert werden können. Zur Spannungsversorgung wird eine Schutzkontaktsteckdose 230V installiert.

9.8 Ausstattungsumfang der einzelnen Wohnungsinstallation

Der Ausstattungsumfang der Elektroinstallation richtet sich nach der Wohnungsgröße, Nutzungsart der Räume und der Raumgröße. Die Anzahl der Schutzkontaktsteckdosen, Auslässe, Anschlüsse, Schaltstellen, Antennenanschlüsse, Telefon- PC-Anschlussdosen und Stromkreise werden entsprechend der Tabelle 2, DIN 18015 vorgesehen.

Als Steckdosen- und Schalterprogramm wird das Fabrikat Gira, Typ E2 Farbe weiss vorgesehen.

Zur elektrischen Steuerung der Fensterrollladenmotoren werden entsprechende Schalter, passend zum Schalterprogramm montiert.

10. BALKONE – TERRASSEN

Die Balkone erhalten eine umlaufende Aufkantung aus Beton/Mauerwerk für das Geländer.

Die Verlegung des Balkon- und Dachterrassenbelages im 1. und 2. OG erfolgt auf Stelzlagern, Mörtelsäcke oder ggfs. im Splittbett. Die Terrassenbeläge im Erdgeschoss werden im Splittbett verlegt.

Der Bodenbelag der Balkone und Terrassen besteht aus Betonwerkstein, Rechteckformat ca. 30 x 60 cm ca. 40 x 40 cm oder ca. 60 x 60 cm. Die Ausführung der Balkongeländer wird in farbig lackiertem Flach- oder Rundstahl sowie Füllstäben ausgeführt.

11. INNENPUTZ UND TROCKENBAU

Die gemauerten Wand- sowie die Deckenflächen in den Wohnbereichen werden verputzt.

Nicht tragende Innenwände als Ständerwerkswände doppelt beplankt oder Gipsdielen.

12. WOHNUNGSKELLER

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wohnungskeller, außer Wohnung Nr. 6. Soweit die Keller nicht durch massive Wände begrenzt sind, werden sie aus verzinkten Stahllamellen oder Gipsdielen hergestellt. Massivwände werden weiß gestrichen. Die Bodenflächen erhalten eine dunkle Beschichtung.

13. ALLGEMEINE KELLERFLÄCHEN

Der gesamte Kellerboden wird mit einem Verbundestrich mit waschfester, grauer Beschichtung versehen. Das Kellermauerwerk und die Deckenflächen werden weiß gestrichen.

14. TIEFGARAGE

Die Wand- und Deckenflächen werden mit wischfester Binderfarbe hell und freundlich gestrichen. Der Betonboden der Tiefgarage erhält einen Asphalt oder eine Flügelglättung.

Die Beleuchtung in der Tiefgarage ist unter dem Titel Elektroinstallation beschrieben.

Weiterhin wird es die Möglichkeit geben E-Ladesäulen zu installieren. Die Rohinstallation wird entsprechend vorbereitet. Es wird ein Garagentor (falls notwendig mit Schlupftür) eingebaut.

Elektrischer Antrieb des Garagentores für die Ein- bzw. Ausfahrt mit Schlüsselschaltung sowie mit Fernbedienung (zwei Sender je Stellplatz). Die Rampenneigung beträgt maximal 15 %.

15. WEITERE AUSSTATTUNG

15.1 Sicherheit

Die Haustüranlage wird von jeder Wohnung über eine Videoüberwachung mit Festmonitor kontrolliert.

Die Zugangstüren der Tiefgarage in die Schleusen werden mit einem Schließsystem ausgestattet, das ermöglicht, die Tür einerseits im Normalfall geschlossen zu halten, so dass nur autorisierte Personen passieren können, die aber andererseits sicherstellt, dass die Tür im Notfall zu öffnen ist.

Die Fluchtwegtüren der Tiefgarage erhalten Panikverschlüsse welche sicherstellen, dass nicht autorisierte Personen die Garage nicht betreten können.

Die Wohnungstüren werden in der Widerstandsklasse RC 3 hergestellt. Sie erhalten einen Edelstahl-Schutzbeschlag mit Kernziehschutz, ein Schloss mit Mehrfachverriegelung und Weitwinkelspion.

Die zentrale Aufzugsanlage wird mit einem Telefonnotrufsystem ausgestattet welches sicherstellt, dass bei einem Notruf mit der Aufzugskabine kommuniziert werden kann.

Die Fenster der Wohnungen im Erdgeschoss sowie die Fenster auf den Balkonen erhalten ein Verriegelungssystem wie es in Fenstern der RC 2 Verwendung findet, sowie einen abschließbaren Fenstergriff. Fenster bzw. Fenster-Türelemente, in denen der 2. Rettungsweg vorgesehen ist, erhalten keinen abschließbaren Fenstergriff. Verbundsicherheitsglas gehört nicht zum Leistungsumfang.

15.2 Rolläden/ Sonnenschutz

Alle Fenster der Wohnungen werden mit elektrisch betriebenen Aluminiumrolläden ausgestattet und erhalten einen Auf- und Zuschalter. Fenster bzw. Fenster-Türelemente, in denen der 2. Rettungsweg vorgesehen ist, erhalten den Rollladenmotor inkl. einer Nothandkurbel.

15.3 Wirtschaftliche und energetische Ausstattung

Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird in jeder Wohnung durch entsprechende Zähler exakt erfasst. Das Gleiche gilt für den Verbrauch der Heizenergie, der ebenfalls in einem zentralen Heizungsverteilerschrank mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers für jede Wohnung separat erfasst wird.

15.4 Rohbau/ Fassade

Die Gründung des Gebäudes erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Bodenplatte, die Außenwände der Tiefgarage sowie die erdberührten Wände des Erdgeschosses werden aus wasserundurchlässigem Beton erstellt.

Die tragenden Innenwände im Kellergeschoss werden, soweit nicht aus Stahlbeton, aus Kalksandstein hergestellt. Nichttragende Wände werden in dem Kellergeschoss ebenfalls aus Kalksandstein unter Berücksichtigung der in Punkt 12 genannten Ausgestaltung der Kellerräume, erstellt.

Die Außenwände des Gebäudes werden in Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt und mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie einem Oberputz auf Kunstharzbasis verkleidet.

Die Wohnungstrennwände werden aus schalltechnischen Gründen in Kalksandstein gemauert oder betoniert ausgeführt.

Sonstige tragende und aussteifende Wände werden den statischen Berechnungen entsprechend gebaut. Die nicht tragenden Innenwände werden in den Wohngeschossen aus Ständerwerk, beidseitig doppelt beplankt oder in Gipsdielenwänden hergestellt.

15.5 Dach

Das Flachdach erhält eine Wärmedämmung mit Bitumen-Dachbahnen inklusive integriertem Wurzelschutz für Dachbegrünung. Eine extensive Dachbegrünung kommt zur Ausführung. Die Fallrohre (rund) werden aus Zink ausgeführt.

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine PV-Anlage errichtet, die zur Stromerzeugung genutzt werden soll. Der erzeugte Strom wird direkt, also ohne Netzdurchleitung, als Antriebsenergie der Wärmepumpe genutzt. Daraus resultiert eine enorme Reduzierung der Betriebskosten der Heizzentrale.

15.6 Fenster

Es werden 3-fach verglaste Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff innen weiß/außen anthrazit (Schüco, VEKA oder gleichwertig) bestehend aus einem Mehrkammerprofil eingebaut. Alle Fenster werden als Drehkipplügel bzw. Dreh-Kipp/Stulpflügel ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium anthrazit mit Trommelschutz ausgeführt.

15.7 Haustechnische Anschlüsse

Die Gebäude werden an das öffentliche Kanal-, Wasser-, Stromleitungs- sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

15.8 Schliessanlage

Sicherheitsprofilzylinder mit Generalschließplan (Haustür, Wohnungseingangstür, Kellertür, Tiefgarage).

16. ALLGEMEINE ERGÄNZENDE HINWEISE

Änderungen der in der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen aufgeführten Leistungen, die behördlicherseits zwingend verlangt werden oder aus statischen oder sonstigen technischen Gründen erforderlich sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Insbesondere bleiben die Erstellung von Leitungsschächten und Installationswänden, die in den Grundrissplänen zunächst nicht darstellbar sind, und das Verlegen in den Kellerräumen vorbehalten. Der Verkäufer wird die Leistungen nur in einer Weise ändern, die unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers dem Käufer zumutbar ist.

Durch die Kellerräume - auch die im Sondereigentum stehenden Kellerräume - können Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden. Die genaue Lage dieser Leitungen ergibt sich erst aufgrund der entsprechenden Fachplanung.

Bauleistungen die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen adäquaten Qualität ausgeführt.

Anstelle der in der Baubeschreibung aufgeführten Fabrikate kann der Verkäufer gleichwertige andere Fabrikate verwenden, wenn die in der Baubeschreibung benannten nicht mehr lieferbar sind oder sich ihre mangelnde Eignung für den vorgesehenen Zweck herausstellt. Durch den Einsatz eines anderen Fabrikates dürfen keine baulichen Verschlechterungen entstehen. Der Fabrikatwechsel muss dem Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar sein.

Soweit aus den Bauzeichnungen Ausstattungen hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind. Insbesondere gehören die dargestellten Kucheneinrichtungen, die Einbauschränke in den Ankleiden, die Garderoben- und Abstellchränke (einschließlich der für Waschmaschine und Trockner), sowie Markisen nicht zum Leistungsumfang. Die Baubeschreibung gibt den Leistungsumfang wieder.

Sofern sich aus den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung Unterschiede ergeben, ist allein die Baubeschreibung maßgeblich für die Ausführung des Bauwerkes und der Nebenanlagen.

Die individuelle Kucheneinrichtung muss auf die in den Aufteilungsplänen angegebene Lage der Schmutzwasseranschlüsse abgestimmt werden (Spüle). Die Wärme- und Wasserzähler mit

Funkaufsatzmodul gehören nicht zum Leistungsumfang. Sie werden vielmehr vom Verwalter für die Wohnungseigentümer gemietet. Damit ist eine Vollgarantie für die Funktionsfähigkeit der Geräte gewährleistet. Außerdem werden die messtechnischen Ausstattungen innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen durch eine Fachfirma ausgetauscht. Hierbei werden ausschließlich Geräte der jeweils neuesten und aktuellen Gerätegeneration verwendet.

Die Kosten der Anmietung werden über die Laufzeit berechnet und entsprechend den geltenden Regeln der Heizkostenverordnung bzw. den Bestimmungen der Teilungserklärung auf die Wohnungseigentümer verteilt (Speziell für Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten, entstehen im Gegensatz zum Ankauf der Geräte keine Folgekosten. Bei Kauf der Geräte sind die späteren Austauschkosten nicht auf den Mieter umlagefähig, während die Kosten der Anmietung dem Mieter berechnet werden können).

Auf die Ausstattung der WCs und Bäder mit Accessoires wie Seifenschalen, Rollenhalter; Spiegel etc. wurde bewusst verzichtet, da die Käufer erfahrungsgemäß unterschiedliche Vorstellungen haben und diese Ausstattung lieber individuell vornehmen.

Im Eingangsbereich des Hauses ist die Verlegung von Naturstein vorgesehen.

Die Kellerräume sind nicht beheizt und standardmäßig nicht zur Nutzung für Wohn-/Hobbyzwecke vorgesehen.

Grundlage der Ausführung sind die Auflagen der Baugenehmigung, des Brandschutzes sowie die Landesbauordnung von NRW, die allgemein anerkannten Regeln der Technik der einschlägigen DIN Vorschriften zum Zeitpunkt der Bauantragsplanung.

Weitere technische und ausstattungsrelevante Informationen werden unter Maßnahmen für persönliche Sicherheit beschrieben.

16.1 Schallschutz

Bauaufsichtlich eingeführt ist die DIN 4109-1:2018-01, geregelt durch Technische Baubestimmungen, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind. Alles was über die Mindestanforderungen hinausgeht (DIN 4109-5) ist eine zivilrechtliche Vereinbarung, da die DIN 4109-5 nicht Bestandteil der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW), Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, vom 15. Juni 2021 ist.

16.2 Erschließung

Das Gebäude ist an das öffentliche Wasser-, Abwasser-, Stromleitungs-, und Telekommunikationsnetz (Telefon/Internet) angeschlossen. Sofern erforderlich, werden Versorgungsleitungen auch innerhalb des Keller-/ Tiefgaragengeschosses mit entsprechender Isolierung verzogen.

Für vorgenannte Medien (Wasser, Strom) werden (abhängig von der Erschließung) im Keller/ Tiefgaragengeschoss entsprechende zentrale Technik- und Hausanschlussräume vorgehalten, deren tatsächliche Nutzung nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erfolgt. Analog ist die Unterbringung des Müllraums, welcher sich im Kellergeschoss befindet, für alle Einheiten geregelt.

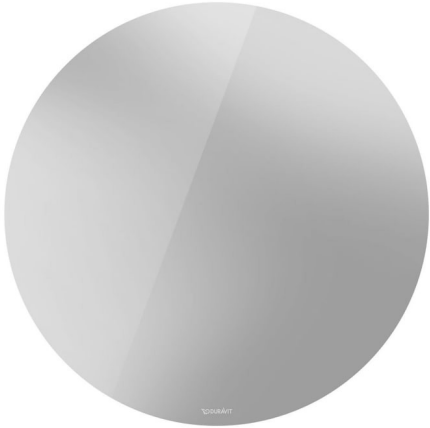
16.3 Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach den Vorgaben der aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet, in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung aktuellen Fassung vom 01.11.2020.

17. Produktbeispiele (Änderungen vorbehalten)

17.1 Bäderraustattung

	<u>Duravit</u> Duravit D-Neo, Waschtisch mit Unterschrank Maße: Breite: 37,0 cm Tiefe: 48,0 cm Höhe: 36,0 cm - Farbe nach Wunsch und Verfügbarkeit - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Steinberg</u> Serie 100 Waschtisch-Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur Weitere Details: • mit Ablaufgarnitur • mit Flexschläuchen • Ausladung 155mm • brushed copper - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Duravit</u> Duravit Licht & Spiegel Badspiegel "Better" Ø 70 cm, mit LED-Indirektlicht Maße: Breite: 70,0 cm Tiefe: 3,4 cm

	Höhe: 70,0 cm - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Duravit</u> Duravit D-Neo Wand-WC Rimless, Compact-Tiefspüler, mit Durafix Maße: 37,0 cm Breite: 48,0 cm Tiefe: 36,0 cm Höhe: 36,0 cm - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Duravit</u> Duravit DuraSystem Betätigungsplatte mechanisch für WC, Kunststoff Maße: 23,0 cm Breite: 0,6 cm Tiefe: 15,0 cm Höhe: 15,0 cm - Farbe nach Wunsch und Verfügbarkeit - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Geberit</u> CleanLine 20 Duschrinne

	Maße: Länge: 90,0 cm Tiefe: 4,3 cm Höhe: 0,8 cm - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Steinberg</u> Serie 342 Duschesystem Maße: Breite: 26,0 cm Tiefe: 98,0 cm Ausladung: 37,0 cm - chromfarbend - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Bette</u> Form Badewanne Maße: Länge: 165,0 cm Breite: 75,0 cm Höhe: 42,0 cm - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie

17.2 Böden und Fliesen

	<u>Project Floors</u> floors@home/30 Der floors@home/30 Bodenbelag zeichnet sich durch seine naturgetreue Holz- oder Steinoptik aus. Die detailreiche Oberfläche vermittelt den Eindruck von echtem Holz oder Stein, ohne dabei deren Pflegeaufwand mit sich zu bringen. - Farbe nach Wunsch und Verfügbarkeit - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Notabel</u> Deepstone Hyper Shell 60x60 cm Bodenfliese / Wandfliese Matt Strukturiert Naturale - Farbe nach Wunsch und Verfügbarkeit - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
Sockelleisten werden farblich abgestimmt zu dem jeweiligen Boden/Wandbelag gewählt.	

17.3 Elektroschalter und Kommunikation

	Gira System 55 E2 - Farbe nach Wunsch und Verfügbarkeit - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie
	<u>Intratone</u> Türkommunikationssystem • Bequem Ihr eigenes Mobiltelefon zum Kommunizieren und/oder Öffnen der Tür nutzen. • Bei Bedarf via Tablet aus der der Wohnung steuerbar. • Anlage funktioniert via GSM Netz. • Bedientafel an der Haustür ist barrierefrei nutzbar. - Smartphone/Tablet Android/Apple benötigt - oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie

17.4 Innentüren



Fabrikat Brillo

Innentür in Weißlack

- oder gleichwertige Ausführung einer anderen Marke oder Serie

18. Inventarliste: qualitative Allgemeinflächen

18.1 Aufenthaltsraum

Der Aufenthaltsraum wird ausgestattet mit den folgenden Möbeln/Utensilien:

- Glasabtrennung für den Aufenthaltsraum, Aluminium-Konstruktion mit VSG-Sicherheitsglas, Schallschutz 42 dB, Obertürschließer und integrierte Jalousie
- 4-Sitzer Sofa, Spezialanfertigung, gepolstert, nicht brennbar, abwischbar
- 4 Sessel, passend zum Sofa, Spezialanfertigung, gepolstert, nicht brennbar, abwischbar
- Couchtisch mit Ausziehfunktion
- 3 Beistelltische
- TV-Wand
- Sideboard
- Bücherregal
- Garderobe mit teilweise abschließbaren Fächern
- Esstisch (2,20 x 0,80 m), Tischplatte aus massiver Eiche, Stahlkonstruktion
- Tisch (1,30 x 0,80 m), Tischplatte aus massiver Eiche, Stahlkonstruktion
- 16 Esstischstühle, Metallgestell, gepolsterte Sitz- und Rückenlehne, 6 mit Armlehnen
- Eckküche, weiß, anitprint, softtouch, supermatt
- Einbaugeräte Siemens oder vergleichbar:
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Induktionskochfeld
- Backofen
- Mikrowelle
- Dunstabzugshaube
- Arbeitsplatte in Eichenoptik
- Küchenspiegel bzw. Rückwand

18.2 Hauswirtschaftsraum

- Eckschrank in Deckenhöhe mit diversen Regalböden und mit abschließbaren Fächern

18.2 Empfang

- Glasabtrennung zur Trennung des Aufenthaltsraums, Aluminium-Konstruktion mit VSG-Sicherheitsglas und Schallschutzmembran (42 dB), inklusive Obertürschließer und integrierter Jalousie
- Empfangdesk mit Arbeitsfläche und darunterliegenden Schubladenelementen
- Rückwandschränken für den Bereich hinter dem Empfangdesk (Backoffice), teilweise abschließbar

18.3 Gäste WC

- doppelter Waschschrank inkl. einem Doppelwaschbecken
- passender Wandspiegel

18.4 Putzraum

- Eckschrank in Deckenhöhe mit diversen Regalböden und mit abschließbaren Fächern

18.5 Massage & Gym

- Küchenzeile
- Arbeitsplatte
- Armatur
- Wandschrank

18.6 Terrasse

- Eckcouch für den Außenbereich, Aluminium-Konstruktion mit abnehmbaren Polsterkissen
- Tisch, Aluminium-Konstruktion mit HPL-Platte
- 2 Esstische (rund)
- 16 Esstühlen, Aluminium-Konstruktion mit gepolsterter Sitz- und Rückenlehne
- 2 Sonnenschirme, 3 x 6 m

19. Inventarliste: Wohnungen

19.1 Küche

- Küchenschrank, Mischung aus Hochschränken, Unterschränken, Wandschränken, Ausführung mit Softclosefunktion, mit Schubkästen und Auszügen
- Korpusmaterial: Spannplatte, weißer Melaminfolie, 19 mm
- Front-Oberflächen: MDF-Schichtstoff, unifarbend
- Arbeitsplatte mit eingebautem Spülbecken inkl. Armatur
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Spülmaschine
- Kochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube
- Küchenspiegel bzw. Rückwand

Beispiele Küchenfronten



19.2 Flur

- Schrankkombination (Deckenhöhe) mit Platz für Waschtrockner mit passenden Auszügen inkl. Garderobe, Schuhregal und Abstellfläche
- Ausführung mit Softclosefunktion
- Korpus: Spannplatte, weißer Melaminfolie 19 mm
- Front-Oberflächen: MDF-Schichtstoff, unifarbend

19.3 Badezimmer

- Waschtischkommode
- keramisches Waschbecken
- beleuchteter Spiegelschrank

- **Änderungen bleiben vorbehalten.**
- **Zusätzliche Schränke für andere Räume sind gegen Aufpreis erhältlich.**

Disclaimer

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

Änderungen der in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und in der Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit sie behördlich angeordnet oder technisch notwendig werden (konstruktive und haustechnische Belange) bzw. aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs notwendig oder angeraten sind.

Insbesondere bleibt die Erstellung von Installationswänden oder Leitungsschächten, welche zur Ver- und Entsorgung der Nassräume dienen vorbehalten. Die Medienleitungen werden teilweise unterhalb der Decke ausgeführt. Diese werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften mittels Gipskarton verkleidet. Außerdem kann sich die Stellung der Sanitärobjekte noch geringfügig verändern.

Abweichungen in den technischen Einzelheiten und Maßen und Flächen von bis zu +/- 2%, sowie der Austausch von beschriebenen Materialien, Materialstärken und Baustoffen bleiben vorbehalten. Ebenso können gleichwertige andere Leistungen erbracht werden, insbesondere andere Ausstattungsgegenstände verwandt werden.

Vorgenannte Änderungen dürfen keine objektive bauliche Verschlechterung mit sich bringen, sondern müssen gleichwertig oder höherwertig sein.

Die Gestaltung (Material, Form, Farbe) im Bereich der Fassade (inkl. Fenster und Balkonbrüstungen) bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärgegenstände) dienen lediglich der Verdeutlichung. Sie sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Bauausführung bzw. die Maße und Flächen können von den in der Bauantragsplanung dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde örtlich aufzumessen und zwar nachdem der Innenputz fertig gestellt ist.

Der Käufer wird auf folgende Umstände hingewiesen, die eine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließen:

1. HOLZ IST EIN NATURPRODUKT

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege.

Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Holz reagiert mit Formänderungen auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt.

Holzarten, wie z. B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

2. AUFTRETEN FEINER RISSE IN DEN STAHLBETONELEMENTEN

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den

Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

3. VERSCHLEISSTEILE UND EINGRIFFE DES KÄUFERS

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile der Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und Elektrotechnische Teile, wie Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die Ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

4. LÜFTUNGSVERHALTEN BEI KELLERGESCHOSSEN

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In dem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

5. ABDICHTUNG BÄDER

Da Wohnbäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogenannter Nassraum, z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung des Bades nach DIN. Die Abdichtung erfolgt nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliese. Diese verwendete Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Wohnbädern gestellt werden.

6. PLÄNE

Pläne sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, im Maßstab 1:100 gezeichnet und zur Maßentnahme nicht geeignet! Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

7. PFLEGE VON NATURSTEIN

Vermeidung des Kontakts von säurehaltigen Stoffen wie Wein, Fruchtsäfte, Cola, Essig, Zitronensaft sowie säurehaltiger Reiniger oder sonstige säurehaltigen Einflüsse auf Oberflächen von Marmor oder Kalkgesteinen. Scheuerpulver o. ä. verursachen Kratzer bei polierten und geschliffenen Flächen und sollten daher nicht verwendet werden. Keine Verwendung von auslaugenden Schmier- und Neutralseifen. Dies gilt auch für imprägnierte Produkte. Zum Schutz und zur Reinigung sind ausschließlich Produkte für Natursteine aus dem Fachhandel zu verwenden. Dies gilt für alle Natursteine, Hart- oder Weichgesteine.

Düsseldorf, den 14.07.2025

Anlagen zur Baubeschreibung:

- Inventarliste