



WOHNEN AN DER  
**NIRS-AUE**  
URBAN | GRÜN | KORSCHENBROICH



# BAUBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHÄUSER IN KORSCHENBROICH



**DORNIEDEN**  
EINZIGARTIG WOHNEN

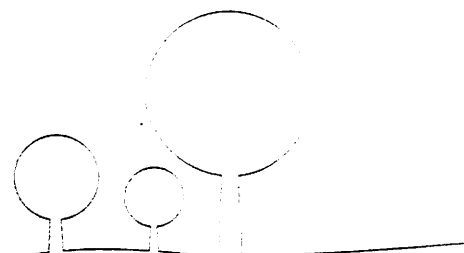
## 1. VORBEMERKUNGEN 3

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

Grundstück .....	3
Zugang zum Gebäude (Haus A-E) .....	3
Erschließung .....	3
Betriebsfertige Hausanschlüsse .....	4
Planungen und Gebühren .....	4
Wärmedämmung und Dichtigkeit .....	4
Gebäudedichtheitsprüfung .....	4
Schallschutz .....	4

## 3. BAUAUSFÜHRUNG 5

Erdarbeiten .....	5
Mauer- und Betonarbeiten .....	5
Flachdach / Dachterrassen / Loggien / Balkone .....	6
Fassade .....	7
Fenster und Fenstertürelemente .....	7
Abstellräume / Abstellnischen .....	9
Innenputz / Spachtelarbeiten .....	10
Abgehängte Decken .....	10
Estrich .....	10
Wand- und Bodenfliesen .....	10
Maler- und Lackierarbeiten .....	11
Heizung / Warmwasserversorgung .....	11
Dezentrale Gebäudelüftung zum Feuchteschutz .....	12
Sanitärinstallationen .....	12
Die Sanitärausstattung im Detail .....	13
Elektroarbeiten .....	14
Die Elektroinstallation des Gemeinschaftseigentums im Detail .....	15
Die Elektroinstallation der Wohnungseinheiten im Detail .....	15
Die Außenanlagen im Detail .....	18





# BAUVORHABEN

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 75 Wohneinheiten mit Kellerräumen und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Die Wohnanlage besteht aus sechs miteinander verbundenen Mehrfamilienhäusern (Häuser A–F), die sich entlang der neuen Erschließungsstraße „Waldmeisterweg“ ausrichten. Eines der sechs Gebäude (Haus F) wird gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorgaben mit 15 Wohneinheiten öffentlich gefördert errichtet. 60 Einheiten (Häuser A–E) werden als Eigentumswohnungen hergestellt. Diese Baubeschreibung gilt ausschließlich für die Häuser A–E.

Die Rücksprünge in der Gebäudearchitektur lassen jedes Mehrfamilienhaus als Teil der Gesamtanlage erkennen und sind besonderes Merkmal der repräsentativen Gebäude- und Fassadengestaltung.

Der Bauantrag wurde im April 2018 gestellt. Die üblichen im Zuge des Genehmigungsverfahrens entstehenden Auflagen, welche nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, werden als geschuldete Leistung seitens der DORNIEDEN Generalbau GmbH erbracht.

## 1. VORBEMERKUNGEN

Die DORNIEDEN Generalbau GmbH dokumentiert ihre Selbstverpflichtung zur Qualität mit der Zertifizierung gemäß DIN EN ISO 9001.

Für alle Gewerke kommen nur Meister- oder Fachbetriebe zum Einsatz, die unsere Qualitätsanforderungen erfüllen.

Die gleichen Ansprüche stellen wir an die eingesetzten Materialien hinsichtlich Qualität, Design und Langlebigkeit – denn wir wollen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung lange wohlfühlen.

Im Preis für eine DORNIEDEN-Wohnung ist bereits eine umfangreiche Grundausstattung enthalten, die wir unter Berücksichtigung unseres Qualitätsanspruchs, aber auch im Sinne unserer Kunden unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit konzipiert haben. Diese Baubeschreibung enthält die Leistungen, die der Grundpreis für diese DORNIEDEN-Immobilie einschließt.



## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### GRUNDSTÜCK

Das Grundstück ist Teil eines Neubaugebiets am westlichen Ortsrand der Gemeinde Korschenbroich im Rhein-Kreis Neuss. Das Areal wird im Osten durch die Landesstraße L 31 begrenzt. Westlich schließen im Baugebiet stark durchgrünte Einfamilienhausstrukturen mit einer zentralen Grünachse an. Baurechtlich erfolgt eine Realteilung des Grundstücks zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau. Der Grundstücksanteil der Häuser A–E beträgt rund 4.250 m².

### ZUGANG ZUM GEBÄUDE (HAUS A–E)

Der Zugang zu den jeweiligen Gebäudeeingängen erfolgt über fünf Erschließungskerne, die rückseitig der Erschließungsstraße angeordnet sind und über drei im Erdgeschoss gelegene Gebäudedurchführungen erreicht werden.

Alle Wohnungen sind stufenlos vom Erdgeschoss und zudem auch aus der Tiefgarage über Aufzüge zu erreichen.

### ERSCHLIESSUNG

Für die erstmalige Erschließung des Baugrundstücks entstehen keine zusätzlichen Kosten. Kanalanschlussbeiträge, Baukosten für die Strom-, Gas- und Frischwasserversorgung des Baugrundstückes, wie auch die Straßenbaukosten sind mit dem Kaufpreis bereits abgegolten.

## BETRIEBSFERTIGE HAUSANSCHLÜSSE

Im Kaufpreis ist selbstverständlich enthalten, dass die Gebäude sowohl an die Strom- und Frischwasserversorgung als auch an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches sich im Untergeschoss von Haus F befindet. Entsprechende Übergabestationen sind in den jeweiligen Wohnungen angeordnet.

Die Gebäude erhalten einen Telefon- sowie einen Kabelanschluss. Die Bewohner müssen sich zur gebührenpflichtigen Nutzung des Telefons nur noch beim jeweiligen Netzbetreiber anmelden.

## PLANUNGEN UND GEBÜHREN

Alle für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Planungskosten und Behördengebühren werden von der DORNIEDEN Generalbau GmbH getragen:

- Planungs- und Bauleitungskosten für die Errichtung der Gebäude (Architekt, Bodengutachter, öffentlich bestellter Vermesser, Statiker, Prüfstatiker, Brandschutzgutachter, Verkehrsgutachter für die Planung der Tiefgarage, TÜV für die Prüfung der Tiefgaragenlüftung, Bauphysiker für Schall- und Wärmeschutz, TGA-Planer für die gesamte Gebäudetechnik, Gartenarchitekt für die Außenanlagen, um nur die wichtigsten zu nennen)
- Behördengebühren (z. B. für die Baugenehmigung, die Rohbau- und Schlussabnahmebescheinigungen, Grob- / Feinabsteckung und Gebäudeschlusseinmessung etc.)

Nicht enthalten sind allerdings Planungskosten und Behördengebühren, die gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Planung und Beauftragung von Zusatzleistungen entstehen.

## WÄRMEDÄMMUNG UND DICHTIGKEIT

Die Gebäude werden entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 mit den seit Januar 2016 in Kraft getretenen erhöhten Anforderungen an die EnEV erstellt.

Um dieser Anforderung zu entsprechen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Allgemein fachgerechte Wärmedämmung aller an die Außenluft grenzenden Bauteile von beheizten Räumen
- Ausführung der Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten und Mineralwolle (je nach Brandschutzanforderungen) und einem auf das System abgestimmten Außenputz bzw. Klinkerriemchen nach dem gestalterischen Konzept
- Dämmung der Flachdachbereiche und der Dachterrassen mit Dämmstoffplatten
- Dämmung der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Tiefgarage / Kellerräume
- Dämmung unter dem schwimmend verlegten Estrich im Erdgeschoss
- Dämmung der Treppenhäuser gegen die Wände der Tiefgarage / Kellerräume
- Dämmung aller Warmwasserleitungen und Heizungsleitungen

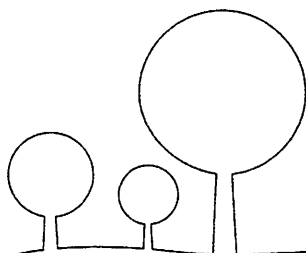
Im Interesse der Heizkostenersparnis hat die Dichtigkeit der Gebäude höchste Bedeutung. Alle Außenfenster und Außentüren werden mit einem umlaufenden Dichtband zum Mauerwerk und zu den Decken hin abgedichtet.

## GEBÄUDEDICHTIGKEITSPRÜFUNG

Zugelassene Fachfirmen nehmen abschließend die Dichtigkeitsprüfung für jedes Gebäude mit dem „Blower-Door“ Verfahren vor. Bei der „Blower-Door“ Messung wird mit Hilfe der Erzeugung von Über- und/oder Unterdruck überprüft, ob die Gebäude nicht nur theoretisch den Vorgaben der EnEV hinsichtlich der Dichtigkeit entsprechen, sondern diese auch praktisch erfüllt. Somit wird tatsächlich ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Heizkosten erbracht. Hierzu erhalten Sie ein Zertifikat über die Durchführung der Messung.

## SCHALLSCHUTZ

Zwischen einzelnen Wohnungen wird der erhöhte Luft- und Trittschallschutz gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Beiblatt 2 in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung vereinbart. Innerhalb einer Wohneinheit wird zwischen Räumen kein Schallschutz vereinbart.







Für Aufzugsanlagen werden die Anforderungen nach VDI 2566 – Lärminderung an Aufzugsanlagen – sowie die Anforderungen der DIN 4109 bzw. VDI 4100 Ausgabe 2007 berücksichtigt. Danach wird in Wohnräumen ein höchstzulässiger Schalldruckpegel von LAF 30 dB(A) vorgegeben. Zum Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen in fremde schutzbedürftige Räume und insbesondere aus den Aufzugsanlagen wird abweichend zum erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 die Schallschutzstufe II nach VDI 4100 Tabelle 2 Ausgabe 2007 eingehalten, d. h. maximal 30 dB(A). Für den Schallschutz gegen Geräusche aus Wasserinstallationen wird ein Wert von 25 dB(A) nach DIN 4109 (Stand 11/1989) für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 eingehalten.

Auf den Dachterrassen der zurückspringenden Gebäudeteile wird zur Straßenseite der Landesstraße L 381 kopfseitig eine Glaswand mit Schallschutzwirkung installiert.

### 3. BAUAUSFÜHRUNG

#### ERDARBEITEN

Im Anschluss an die Grobabsteckung erfolgen der Verbau, der Aushub der Baugrube und der Fundamente. Nach Errichtung des Keller- und Erdgeschosses sowie der Tiefgarage werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Ungeeignetes und nicht benötigtes Aushubmaterial wird abgefahren.

#### MAUER- UND BETONARBEITEN

##### Kellerräume / Tiefgarage

Die tragende Bodenplatte sowie die Fundamente werden entsprechend den Vorgaben aus dem Bodengutachten und der statischen Berechnung aus Stahlbeton erstellt. Die Lasten der Wände und Stützen werden über Flächen Gründungen und Aufdickungen unter den Stützen und den Treppenhaukernen gemäß Statik in den Baugrund geleitet.

Für den erforderlichen Potenzialausgleich der Elektroinstallation wird ein Fundamentender als Ringleitung nach der geltenden DIN-Norm und den VDE-Richtlinien eingebaut. Die Außenwände der Tiefgarage und des Kellergeschosses werden ebenfalls gemäß der Statik erstellt. Für die Tiefgarage und für alle Wohnungen wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

Das Untergeschoss wird aufgrund des hohen Grundwasserspiegels als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Kellerinnenwände bestehen, je nach statischem Erfordernis, aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk.

Die Belüftung der Kellerräume erfolgt mechanisch. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Die Lüftungsschächte sind in den Außenanlagen platziert.

Die Kellerabstellräume werden zur besseren Belüftung, sofern nach statischen und brandschutztechnischen Anforderungen möglich, durch Systemtrennwände aus



Metallkonstruktionen (Gesamthöhe ca. 2,10 m, evtl. in Teilbereichen konstruktivbedingt niedriger) und dazu passenden abschließbaren Systemtüren zum Kellerflur unterteilt.

### Wohngeschosse

Die wärmegeprägten Außenwände werden gemäß Statik als Stahlbetonwand oder in Kalksandstein ausgeführt.

Tragende Innenwände werden entsprechend statischer Vorgaben sowie gemäß Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton oder Kalksandstein hergestellt. Nicht tragende Innenwände bestehen aus Gipskartonständerwerk.

### Decken / Balkone / Loggien

Die Decken über den Keller-, Erd- und Obergeschossen werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.

Die Decke über der Tiefgarage wird im Bereich der Außenbereiche wasserundurchlässig ausgebildet.

Alle Balkone und Loggien werden als Stahlbetonfertigteile, als Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonergänzung oder in Ortbeton erstellt und schall- und wärmeentkoppelt eingebaut. Die Balkone und Loggien sind glatt geschalt. Die Entwässerung erfolgt über eine leicht geneigte Betonoberfläche und Ausbildung eines Gefälles zum Bodenablauf mit Fallrohranschluss. Die Unter- und Seitenansichten erhalten bis zur umlaufenden Aufkantung einen Anstrich im Farbton Weiß oder Hellgrau.

Sofern massive Bereiche an den Brüstungen an Balkonen, Loggien und Dachterrassen zur Ausführung gelangen, werden diese aus Kalksandstein-Mauerwerk oder aus Stahlbeton gemäß Statik hergestellt.

### Treppenhaus / Aufzugsschacht

Die Treppenläufe und -podeste in den Treppenhäusern der jeweiligen Erschließungskerne sowie die Aufzugsschächte bestehen gemäß den statischen sowie den Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton.

## FLACHDACH / DACHTERRASSEN / LOGGIEN / BALKONE

Der Bodenbelag der Balkone, Loggien und Dachterrassen besteht aus Betonsteinplatten.

Die Flachdachbereiche über den obersten Geschossen werden mit einer Kunststoffolie auf einer Gefälledämmung bzw. einer Systemabdichtung auf bituminöser Basis abgedichtet. Die Loggien, Balkone und Dachterrassen erhalten ebenfalls eine Abdichtung mit Kunststoffbahnen auf einer Gefälledämmung bzw. eine Abdichtung auf bituminöser Basis.

Bei der Möblierung der als Terrassen ausgewiesenen Flachdachbereiche ist eine maximal zulässige Verkehrslast von 400 kg/m<sup>2</sup> zu beachten.

Dachterrassenbereiche, die nicht als plattiert ausgewiesen sind, erhalten als Oberflächenschutz der Dachabdichtung eine Bekiesung. Diese Bereiche weisen statisch eine maximal zulässige Verkehrslast von 200 kg/m<sup>2</sup> auf und dürfen nicht als Dachterrasse oder für die Aufstellung von Pflanzgefäßen, Gartenmöbeln etc. genutzt und ausschließlich zu Wartungszwecken der Dachflächen betreten werden.

Auf den Flachdachbereichen werden gemäß den Sicherheitsvorschriften, sofern erforderlich, Sekuranten eingebaut. Für die Durchführung der Sanitär-Entlüftungsrohre durch das Dach werden eigens dafür vorgesehene Formstücke verwendet.

Die Attikaabdeckungen sowie die Abdeckungen der Mauerwerksbrüstungen und die Regenfallrohre werden mit Zinkblech oder beschichtetem Aluminium ausgeführt. Das wasserundurchlässige Betonflachdach über der Tiefgarage wird gemäß der Außenanlagenplanung begrünt bzw. mit Wege- und Spielflächen versehen.





### Dachausstieg

An oberster Stelle der Treppenhäuser wird jeweils im Bereich der Dachdecke ein abschließbarer Dachausstieg oder – sofern brandschutztechnisch erforderlich – ein Rauchabzug zur Begehbarkeit und für Wartungsarbeiten auf dem Dach ausgebildet.

## FASSADE

Wir legen besonderen Wert auf das äußere Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes. Die Gestaltung der Fassaden wurde speziell für diesen Standort von unserem Architekten entwickelt. Jedes Haus unterscheidet sich durch eine besondere und individuelle Farb- und Akzentgestaltung der Oberflächen.

Die Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), teilweise mit dunklen Klinkerriemchen, teilweise in Putzausführung in einem hellen Farbton. Dieses System ist fungizid und algizid eingestellt. Die Außenwandflächen im Erdgeschoss werden umlaufend mit Klinkerriemchen belegt. Ausgenommen hiervon sind die zurückspringenden Fassadenflächen zwischen den jeweiligen Gebäuden.

### Hauseingang / Briefkasten- und Klingelanlage

Die jeweilige Türanlage der Häuser, bestehend aus der Hauseingangstüre mit Überdachung und gegebenenfalls anschließendem Treppenhausfenster, wird als Aluminiumkonstruktion mit Glasfeldern nach Entwurf und Farbwahl des Architekten sowie nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Hauseingangstüren verfügen über eine Sicherheitsverriegelung mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitsschloss ohne Tagesfalle inkl. Kernziehschutz und Schließzylinder, einen Panikbeschlag und einen Gleitschienenentürschließer. Die Türgriffe bzw. Griffstangen und die Schutzrosette für den Schlosszylinder werden aus Edelstahl gefertigt.

An jedem Hauseingang der Gebäude wird eine Klingelanlage mit integrierter Video-Gegensprechanlage inklusive elektrischem Türöffner sowie eine Briefkastenanlage installiert. Außerdem erhalten diese eine Eingangsleuchte und eine zu der Fassadengestaltung passende Hausnummer.



## FENSTER UND FENSTERTÜRELEMENTE

### Kunststofffenster

In den Wohnungen werden alle Fenster und Fenstertüren aus metallverstärkten Kunststoff-Mehrkammerprofilen erstellt. In Abhängigkeit vom Farbkonzept können die Fenster außenseitig farbige (z.B. graue) Blend- und Flügelrahmen erhalten. Innenseitig sind die Blend- und Flügelrahmen weiß.

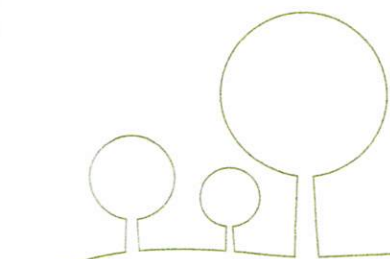
Alle Wohnräume werden mit mindestens einem Dreh-/Kippfenster ausgestattet. Jedes Fenster erhält zudem eine Fehlbedienungssperre. Die Wohnraumfenster sind größtenteils als bodentiefe Elemente vorgesehen. Der Zugang zu den Terrassen, Balkonen und den Loggien erfolgt jeweils über eine Fenstertüranlage, welche am Austrittsflügel mit einem Schnäpper mit außenliegendem Anziehgrieff ausgestattet ist.

Die Fenster erhalten Fensterbeschläge aus Edelstahl. Zur Sicherheitsausstattung Ihrer DORNIEDEN-Wohnung gehören abschließbare Fensterbeschläge im Erdgeschoss, die zusätzlich mit einem Anbohrschutz versehen werden.

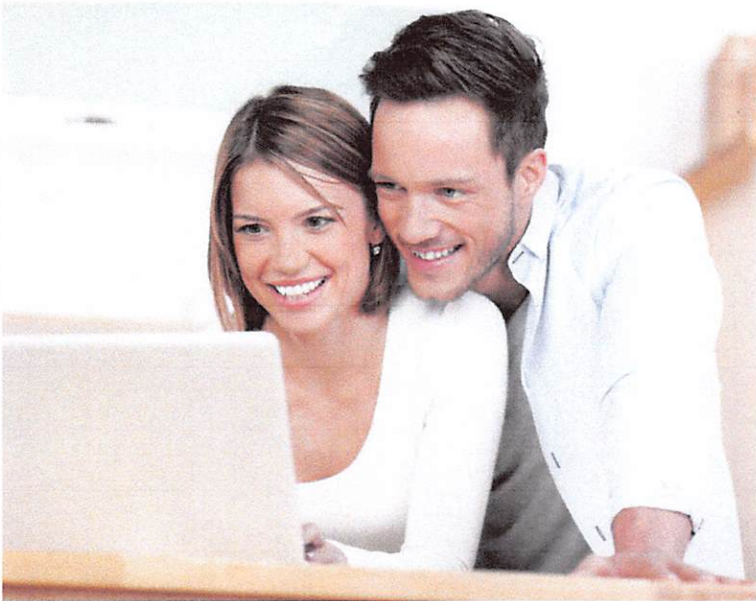
An den als 2. baulichen Rettungsweg vorgesehenen Fenstern oder Fenstertüren dürfen diese aus Gründen des Brandschutzes nicht eingebaut werden. Als zusätzlichen Einbruchschutz erhalten alle Fenster im Erdgeschoss einen Pilzzapfenbeschlag gemäß der Widerstandsklasse RC2 N nach DIN EN 1627:2011-09.

In den Wohnbereichen erhalten die Fenster eine Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas gemäß Wärmeschutznachweis.

Die Fenster der Badezimmer erhalten innenseitig eine blickdichte Folierung.







### Rollläden

In den Wohnungen erhalten alle senkrechten Fenster wärme- gedämmte Rollladenkästen mit wetterfesten Kunststoff- Rollladenpanzern gemäß Vorgabe unseres Architekten. Die Rollläden laufen in farblich an die Fensterrahmen ange- passten Kunststoff-Führungsschienen, welche außenseitig auf den Blendrahmen montiert sind.

Für einen erweiterten Komfort erhalten die Rollläden eine elektrische Bedienung. Sofern brandschutztechnisch notwendig, wird das Fluchtwegfenster in jeder Wohnung zusätzlich mit einer manuellen Bedienung in Form einer Kurbelstange ausgestattet werden, damit auch im Falle eines Stromausfalls eine Bedienung gewährleistet werden kann. Sollte der Einbau von Rollläden an einzelnen Fenstern konstruktionsbedingt nicht möglich sein, wird ein alternativer innen- oder außenliegender Sonnenschutz eingebaut, dessen Farbgebung ebenfalls zum Farbton der Fassade passt.

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in Stahlzargen einge- baut und sind aus Holzverbundwerkstoff gefertigt. Sie be- stehen aus einer Vollspanplatteneinlage und Hartfaserhart- platte als Deckmaterial und werden treppenhausseitig gemäß dem Farbkonzept ausgeführt. Wohnungsseitig werden diese passend zu den Innentüren in Weiß beschichtet. Die Ausführung der Türen erfolgt unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange sowie der schall- und wärmeschutztechnischen Vorgaben des Bauphysikers.

Die Wohnungseingangstüren werden mit einem Spion und Drückergarnituren in gerader Form aus Edelstahl ausge- stattet. Diese erhalten treppenhausseitig einen Türkopf und

wohnungsseitig einen Türgriff. Die Türen werden als Sicher- heitstüren gemäß der Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627:2011-09 ausgeführt. Der Profilzylinder der Wohnungs- eingangstüre ist in die geplante Schließanlage integriert.

### Wohnungsinnentüren

Im gesamten Wohnbereich bestehen die Innentüren aus Holzverbundwerkstoff in Weiß beschichteter Ausführung. Diese werden in ebenfalls weiß beschichtete Umfassungs- zargen aus Holzwerkstoff eingebaut.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren in gerader Form aus Edelstahl, Modell Hoppe, Typ Amsterdam oder gleich- wertig, mit einem Buntbartschloss und je einem Schlüssel. An den Türen der Bäder und Gäste-WCs werden Riegeloliven montiert, welche das innenseitige Abschießen dieser Räume ermöglichen. Selbstverständlich ist im Notfall auch eine Öffnung von außen möglich.

### Keller- und Tiefgaragentüren

Die Türen von der Tiefgarage zu den übrigen direkt an die Tiefgarage angeschlossenen Kellerräumen und zu den Schleusen zum jeweiligen Treppenhaus, sowie die Türen vom Treppenhaus zu den direkt angeschlossenen Kellerräumen und Schleusen zur Tiefgarage werden gemäß den brand- schutztechnischen Anforderungen feuerhemmend (T30 bzw. T30 RS) ausgeführt.

Die Türen zu den gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen, zur Brandmeldezentrale und zu den Hausmeisterräumen er- halten jeweils von außen einen Knopf aus Edelstahl und von innen einen Systemtürdrücker aus Edelstahl in gerader Form mit Schließfalle und mit Schließautomatik. Damit wird sicher- gestellt, dass diese Kellerräume auch im nicht verschlossenen Zustand vom Treppenhaus und von der Tiefgarage nur mit Schlüssel zugänglich sind und daher von Unbefugten nicht betreten werden können.

Die feuerhemmenden Türen zu den Schleusen erhalten einen Blindzylinder und werden beidseitig mit Systemdrückern aus Edelstahl in gerader Form, einer Schließfalle und Schließ- automatik eingebaut.

Die Beschläge der Türen zu den gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen werden zusätzlich mit einer Panikfunktion ausgeführt.

Die Türen der Tiefgarage zu den Schleusen der Gebäude werden in der Widerstandsklasse RC 2 nach DIN EN 1627:2011-09 ausgeführt.



### Tiefgaragentor

Zur Ausführung kommt ein elektrisch betriebenes Sektionaltor mit kugelgelagerten Laufrollen, Stahlblechwinkeln als Laufschiene und einem Deckenzugantrieb sowie einer Schlupftür. Die Farbgebung erfolgt nach Vorgabe unseres Architekten.

Das Tiefgaragentor kann mittels Funksender sowie außen- seitig über einen zusätzlichen Schlüsselschalter und innen- seitig über ein Zugseil gesteuert werden. Bei der Öffnung des Tores wird das Garagenlicht automatisch eingeschaltet. Durch eine Selbstschließ-Nachlaufautomatik fährt das Tor nach Ein- oder Ausfahrt selbständig wieder zu. Das Tor ist luftdurchlässig und unterstützt die natürliche Belüftung der Tiefgarage. Ferner gibt es für den Fall eines Stromausfalls eine Notbetätigung durch Handbedienung.

### Schließanlage

Im gesamten Gebäude wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Die Schlösser der Wohnungseingangstüren sind gleichschließend mit dem Schloss der Hauseingangstür des jeweiligen Wohngebäudes, mit den Schlössern zu den jeweiligen Allgemeinbereichen, dem Schloss des zugeordneten privaten Kellerabstellraumes und dem Schloss des Schlüsselschalters zur Betätigung des Tiefgaragentores, zusätzlich auch dem Schloss der Aufzugssteuerung. Zu jeder Wohneinheit gehören 3 Schlüssel für die Schließanlage. Darüber hinaus werden an die Hausverwaltung mit Ausnahme des Wohnungsschlüssels weitere Gruppenschlüssel ausgehändigt, welche beispielsweise die Hauseingangstüren, die Tiefgaragentüren und die Türen zu den Technik- und Gemeinschaftsräumen schließen.

Soweit durch die Feuerwehr vorgegeben, werden ein oder mehrere Schlüsseltresore für Noteinsätze der Feuerwehr in der Nähe des äußeren Eingangsbereiches oder an der Zufahrt zur Tiefgarage eingebaut. Des Weiteren werden in Abstimmung mit dem Aufzugbetreiber an geeigneter Stelle außen- seitig ein oder mehrere Schlüsseltresore für Noteinsätze vorgesehen.

### Absturzsicherungen / Umwehrungen / Handläufe

Die Absturzsicherungen an den Fenstertüren werden mit feststehenden, außenseitig montierten Brüstungselementen nach Farb- und Materialwahl unseres Architekten hergestellt.

Die Geländer der Balkone, Loggien und Dachterrassen bestehen ebenfalls aus Brüstungselementen nach Farb- und Materialwahl unseres Architekten.

In den Treppenhäusern der Gebäude werden die Handläufe aus Edelstahl gefertigt. Die ggfs. vorhandenen Geländer bestehen aus endbeschichtetem und dem Farbkonzept angepassten Stab- bzw. Flachstahl.

## ABSTELLRÄUME / ABSTELLNISCHEN

Innerhalb der Wohnungen werden je nach Grundriss Abstellräume und/oder Abstellnischen eingerichtet, in denen im Regelfall die Frischwasserstationen mit den Zähl- und Absperrvorrichtungen zur Wasser- und Wärmeversorgung sowie die Unterverteilungen für die Heizungs- und Elektroinstallation vorhanden sind. Die Verteilungen können vereinzelt auch in den Dielen angeordnet sein.

### Fensterbänke

Die Innenfensterbänke der Brüstungsfenster werden aus ca. 2 cm starkem Kunststein, Typ Micro White, oder gleichwertig nach Materialkonzept unseres Architekten ausgeführt.

Die Innenfensterbänke in den Bädern werden, je nach Art und Lage, entweder gefliest oder ebenfalls aus 2 cm starkem Kunststein, Typ Micro White, oder gleichwertig hergestellt. Die Innenfensterbänke der Treppenhäuser der Gebäude (falls vorhanden) erhalten denselben Belag wie der Treppenhausboden.

Die Außenfensterbänke bestehen aus farblich den Fenstern angepassten, endbeschichtetem Aluminium und erhalten an der Unterseite eine Antidröhnbeschichtung. Soweit Außenfensterbänke an den Fenstertüranlagen zu den Terrassen und Loggien vorhanden sind, werden diese mit geeignetem Material nach Wahl des Architekten ausgeführt.





## INNENPUTZ / SPACHTELARBEITEN

In den Wohnbereichen, im Treppenhaus und den Schleusen werden Wände aus Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton und die Deckenflächen aus Stahlbeton hergestellt und verputzt bzw. gespachtelt. Die Fugen der Gipskartonständerwände und der Vorwandbekleidungen aus Gipskarton werden gespachtelt. Die Wände und Decken in der Tiefgarage und in den Kellerräumen bleiben unbehandelt bzw. werden entgratet.

## ABGEHÄNGTE DECKEN

Abgehängte Decken werden in oberirdischen Bereichen, ggfs. in den Schleusen und vereinzelt in Bädern der Wohneinheiten vorgesehen, in denen technische Einrichtungen und Installationen unterhalb der Decke sichtbar sind oder das Verziehen von Installationen erforderlich ist. Die Fugen dieser abgehängten Decken aus Gipskarton werden gespachtelt.

## ESTRICH

Im gesamten Wohnbereich wird ein Estrich auf einer Trittschalldämmung schwimmend verlegt. Soweit in den Treppenhäusern kein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung zur Ausführung kommt, wird der Bodenbelag im Dickbett auf Trittschalldämmung verlegt.

Der Oberboden der Tiefgarage wird mit einer geeigneten Oberflächenbeschichtung mit Gefälleausbildung ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Verdunstungsrinnen, die in der Fläche angeordnet sind. Die übrigen Kellergeschossbereiche erhalten entweder eine flügelgeglättete Betonbodenplatte oder einen Estrich auf Trennlage mit einem staubbindenden Anstrich.

## WAND- UND BODENFLIESEN

Die Wände im Bad bzw. Duschbad werden im Spritzwasserbereich der Dusche und/oder Badewanne raumhoch gefliest. Die Wände an den Vorwandinstallationen der Sanitärobjekte werden bis auf Ablagenhöhe gefliest, bei Waschtisch und WC ca. 1,20 m hoch. Die restlichen Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel.

Im Gäste-WC, sofern vorhanden, werden die Wände, an welchen die Sanitärobjekte angebracht sind, auf Ablagenhöhe, ca. 1,20 m hoch gefliest, die restlichen Wände erhalten einen Fliesensockel.

Die für die Fliesenarbeiten erforderlichen Eckschutz- und Abschluss-Schienen (sog. Jolly-Schiene) aus Kunststoff sowie die dauerelastischen Versiegelungen und Verfugungen sind farblich aufeinander abgestimmt und gehören ebenfalls zu unserem Leistungsumfang.

Die Wand- und Bodenfliesen können in unterschiedlichen Ausführungen, Farben und Formaten aus unserer Musterkollektion gewählt werden. Selbstverständlich können auch andere Wand- und Bodenfliesen oder andere Bodenbeläge in gleicher Materialstärke ausgesucht werden. Die Verlegung von Fliesen in anderen Formaten und Materialien oder von anderen Bodenbelägen aus unserer erweiterten Musterkollektion sowie die Verlegung von Bodenfliesen an Wänden können einen Mehrpreis zur Folge haben. Dieser ist von der gewählten Fliese abhängig und wird im Einzelnen gesondert ermittelt und angeboten.

### Oberboden Treppenhaus

Die Böden und die Treppenläufe im jeweils gemeinschaftlichen Treppenhaus und der Schleuse sowie der Boden der Aufzugskabine werden mit Betonwerkstein gemäß dem Farb- und Materialkonzept ausgeführt.

### Sauberlaufzone

Im Bodenbereich unmittelbar vor / hinter der Hauseingangstür wird eine Reinstreifer-Eingangsmatte im Metallrahmen als Sauberlaufzone mit strapazierfähigen Reinigungsstreifen eingebaut.



## Bodenbeläge

Die Wohnräume, welche keine Bodenfliesen erhalten, werden mit einem vollverklebten, ca. 10 mm starken Mehrschichtparkett gemäß unserer Muster-Kollektion einschließlich Sockelleisten in Rechteckform belegt. Der Belag ist für Fußbodenheizungen geeignet. Im Standard kann ohne Mehrpreis zwischen drei Parkettvarianten gewählt werden. Die Verlegung eines anderen Parketts sowie die Verlegung anderer Bodenbeläge können einen Mehrpreis zur Folge haben. Dieser ist vom gewählten Parkett oder dem gewählten anderen Bodenbelag abhängig und wird im Einzelnen gesondert ermittelt und angeboten.

## MALER- UND LACKIERARBEITEN

Die Wände in den gemeinschaftlichen Treppenhäusern werden mit einem Malervlies ohne Struktur tapeziert und mit einem hellen matten Dispersionsanstrich (Nassabriebklasse 1) versehen.

Die Decken und Treppenuntersichten werden mit Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 1) in Weiß, matt gestrichen.

Wände und Decken der Tiefgarage sowie der Kellerräume erhalten einen hellen Dispersionsanstrich (Nassabriebklasse 3) mit farblich abgesetztem Sockel. Der Kellerboden wird mit einer grauen Fußbodenfarbe gestrichen.

Der Tiefgaragenboden wird mit einer geeigneten Oberflächenbeschichtung versehen und die Randanschlüsse an Wände und Stützen werden fachgerecht abgedichtet. Die Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage werden mit Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Jeder Stellplatz erhält zudem eine Nummerierung.

In den Wohnungen werden die Wände der Wohn- und Abstellräume, Dielen und Flure mit Malervlies ohne Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 2) in Weiß matt gestrichen. Die nicht gefliesten Wandflächen der Badezimmer, Duschbäder und Gäste-WCs werden geschliffen, mit Malervlies ohne Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 2) in Weiß, matt gestrichen.

Die Deckenflächen aller Wohnungen werden mit Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 2, in den Badezimmern, Duschbädern und Gäste WCs Nassabriebklasse 2) in Weiß, matt gestrichen.

Die im Rahmen der Malerarbeiten notwendige Fugenausbildung bei einem Materialwechsel wird sichtbar ausgeführt.

Die Stahlzargen der Wohnungseingangstüren werden passend zum Farbkonzept lackiert.

## HEIZUNG / WARMWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten mit warmem Brauchwasser und Heizenergie erfolgt nach Möglichkeit im Rahmen eines Energie-Contractings mittels eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW). Das BHKW befindet sich in der Technikzentrale, welche im Untergeschoss in Haus F gelegen ist.

Die anschließende Wärmeverteilung findet über ein Verteilsystem zu den Wohnungen statt. Die Warmwasserbereitung der Wohnungen erfolgt wohnungsweise über Übergabestationen. Dort wird auch der Wärmeverbrauch gemessen, sodass eine wohnungsspezifische Abrechnung erfolgen kann. Die Lieferung und Montage der Messeinrichtungen erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis.

Im Rahmen des Contractings verpflichtet sich der Käufer zu einer zeitlich befristeten Energieabnahme (im Regelfall 10 Jahre). Die vereinbarten Preise bestehen aus einer Grundgebühr, der tatsächlich verbrauchten Energiemenge sowie den Messkosten für die Abrechnung. Der im Zusammenhang mit dem Betrieb des BHKW erzeugte Strom wird zur Senkung des Arbeitspreises für die Wärmeversorgung verwendet. Der Betreiber errichtet und wartet die gesamte Anlage (primäres Wärmeerzeugungsnetz) über die vereinbarte Mietzeit.

In den Wohn- und Badbereichen wird gemäß der haustechnischen Planung und gemäß der Wärmebedarfsrechnung eine Fußbodenheizung verlegt. Die Unterverteilung der Heizung ist jeweils in einem Abstellraum oder der Diele (gemäß Planung) vorgesehen. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise. Flure, Dielen, offene Küchen, WCs und Abstellräume erhalten ggfs. keine Einzelraumsteuerungen.

Die Badezimmer werden zusätzlich mit weißen Handtuchheizkörpern ausgestattet. Diese erhalten eine elektrische Heizpatrone, welche auch im Sommer bzw. in den Übergangszeiten einen Betrieb der Heizkörper z. B. zum Trocknen von feuchten Handtüchern gewährleistet.

Im Treppenhaus des Kellergeschosses wird im Bedarfsfall in Abhängigkeit von der Wärmebedarfsberechnung ein endbehandelter, weißer Plattenheizkörper eingebaut. Die Tiefgarage und die übrigen Kellerräume bleiben unbeheizt.

## DEZENTRALE GEBÄUDELÜFTUNG ZUM FEUCHTESCHUTZ

Für die Bemessung der Wohnungslüftung wird ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 erstellt. Die Umsetzung der mechanischen Entlüftung zum nutzerunabhängigen Feuchteschutz erfolgt gemäß DIN 18017-3. Die Belüftung der Wohnräume erfolgt fensterunabhängig mittels Frischluftzufuhr über Fensterfalzlüfter oder, sofern schallschutztechnisch notwendig, über Fassadendämmlüfter.

Die innenliegenden Bäder und WCs erhalten in Abhängigkeit vom Lüftungskonzept und entsprechend den Vorgaben der DIN 18017-3 jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter. Die Einzelraumlüfter gewähren im automatischen Betrieb über 24 Stunden am Tag eine Grundlüftung zum Feuchteschutz. Über Feuchtesensoren sowie über die Betätigung des Lichtschalters wird die Bedarfslüftung zum Feuchteschutz hinzugeschaltet.

Die Überströmung der Zuluft zwischen den Räumen erfolgt über Unterschnitte von ca. 12 mm Höhe an den Innentüren. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, erhalten die Türen dieser Räume ein Lüftungsgitter aus farblich angepasstem Kunststoff.

In den Küchenbereichen kann eine Dunstabzugshaube im Umluftbetrieb zum Einsatz kommen. Separate Wand und/oder Deckendurchführungen sind gemäß Lüftungskonzept nicht möglich und daher ausgeschlossen.

### Lüftung Tiefgarage

Die Tiefgarage wird auf natürliche Weise belüftet. Der Luftaustausch der Tiefgarage erfolgt über Öffnungen im Tiefgaragentor und Lüftungsschächte in den Außenanlagen.

### Lüftung Keller- und Technikräume im Untergeschoss

Die innenliegenden Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet.

### Lüftung Treppenhäuser

Die Treppenhäuser erhalten gemäß Brandschutzkonzept öffentbare Fenster zur natürlichen Belüftung und Entrauchung.



## SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wasserversorgung erfolgt über Kunststoff- oder Metallverbundrohre. Die erforderlichen Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoff- bzw. Gussrohr.

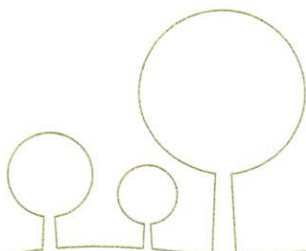
Mit Ausnahme des Treppenraumes und der Schleuse zur Tiefgarage werden im Kellergeschoss die Leitungen in den vom Fachplaner für Heizungs- und Sanitärtechnik festgelegten Querschnitten freiliegend auf den Wänden bzw. an der Decke installiert.

Badezimmer, Küchen und Gäste-WCs (sofern gemäß Planung vorhanden) verfügen jeweils über einen Kaltwasser- und einen Warmwasseranschluss.

An den Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen werden abschließbare frostgeschützte Kaltwasseraußenzapfstellen montiert. Für die gemeinschaftlich genutzten Außenbereiche werden an zentraler Stelle zusätzliche, abschließbare und frostgeschützte Kaltwasseraußenzapfstellen in erforderlicher Anzahl installiert.

Der Kaltwasser- und Wärmemengenverbrauch wird für jede einzelne Wohnung mittels eines separaten Wasser- bzw. Wärmemengenzählers ermittelt, dessen Lieferung und Montage auf Leasing- bzw. Mietbasis erfolgt.

Das Regenwasser der Dachflächen, der Dachterrassen und des begrünten Außenbereichs auf dem Tiefgaragendach wird in den öffentlichen Kanal entwässert.





Der Hauptwasserhahn befindet sich im Hausanschlussraum im Untergeschoss und wird mit einem wartungsarmen Rückspülfilter ausgerüstet.

Strangabsperrentile werden im Untergeschoss vorgesehen, die Etagenabsperrentile für Kalt- und Warmwasser in der jeweiligen Frischwasserstation der Wohnung.

## DIE SANITÄRAUSSTATTUNG IM DETAIL

### Das Badezimmer

Das Badezimmer erhält folgende Ausstattung:

- eine ca. 175 x 75 cm große Badewanne mit einer Einhebel-Wannenfüllarmatur, Flexschlauch und Handbrause – sofern die jeweilige Wohneinheit über keine separate Dusche verfügt, erhält die Badewanne zusätzlich eine Duschtrennwand aus Glas sowie eine chromfarbene Kunststoff-Wandhalterung für die Handbrause, höhenverstellbar, das betrifft die Wohnungen 26, 29, 32, 35, 50, 53, 56 und 59
- zusätzlich, je nach Wohnungsgrundriss, eine ebenerdig geflieste Dusche mit einer Brausearmatur – höhenverstellbar an einer chromfarbenen Kunststoff-Wandhalterung, Maß ca. 80 x 80 cm
- einen ca. 65 cm breiten Porzellan-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie inkl. Zugknopf-Ablaufgarnitur
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und Soft Closing Funktion (Absenkautomatik) sowie einen in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten mit weißer Betätigungsplatte – selbstverständlich mit Wasserspartaste
- einen ca. 80 cm hohen Wandspiegel, Spiegelbreite wie Standard-Waschtischbreite ca. 65 cm
- einen elektr. betriebenen Handtuchheizkörper
- einen Handtuchhalter neben dem Waschtisch
- einen WC-Rollenhalter

### Das Dusch-Bad (sofern vorhanden)

Das Dusch-Bad erhält folgende Ausstattung:

- eine ca. 80 x 80 cm, ebenerdig geflieste Dusche. Jede Dusche wird mit einer Einhebel-Brausearmatur mit Flexschlauch und Handbrause, höhenverstellbar an einer chromfarbenen Kunststoff-Wandhalterung versehen.
- einen ca. 65 cm breiten Porzellan-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie inkl. Zugknopf-Ablaufgarnitur
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und Soft Closing Funktion (Absenkautomatik) sowie einen in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten mit weißer Betätigungsplatte – selbstverständlich mit Wasserspartaste
- einen ca. 80 cm hohen Wandspiegel, Spiegelbreite wie Standard-Waschtischbreite, ca. 65 cm
- einen elektr. betriebenen Handtuchheizkörper
- einen Handtuchhalter neben dem Waschtisch
- einen WC-Rollenhalter

### Das Gäste-WC (sofern vorhanden)

Das Gäste-WC erhält folgende Ausstattung:

- ein ca. 45 bis 50 cm breites Porzellan-Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie inkl. Zugknopf-Ablaufgarnitur
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und Soft Closing Funktion (Absenkautomatik) sowie einen in die Vorwandinstallation integrierten Unterspülkasten – selbstverständlich mit Wasserspartaste
- einen ca. 80 cm hohen Wandspiegel, Spiegelbreite wie Standard-Waschbeckenbreite, ca. 50 cm
- einen Handtuchhalter neben dem Waschtisch
- einen WC-Rollenhalter

Die Vorwandinstallation, an welcher Waschbecken und WC montiert werden, ist von oben gefliest und bietet somit eine praktische Abstellfläche. In Teilbereichen der Gäste-WCs, je nach Wohnungsgrundriss, sind die Vorwandinstallationen raumhoch ausgeführt.

Die Sanitär-Einrichtungsgegenstände in Wannen- und Dusch-Bad sowie im Gäste-WC sind komplett in Weiß gehalten und erhalten verchromte Armaturen. Es werden Produkte renommierter Hersteller verwendet:

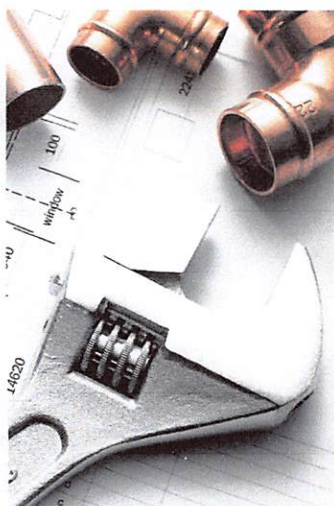
- KALDEWEI Badewanne, Serie Saniform Plus
- KERAMAG Waschbecken und WC, Serie Renova Nr. 1 Plan
- HANS GROHE Armaturen, Serie Metris S
- KEUCO Accessoires, Serie Plan
- GEBERIT Betätigungsplatte der WC-Spülung, Serie Sigma 30

**KALDEWEI**

**KERAMAG**

**hansgrohe**

**GEBERIT**





## Küche

In der Küche werden ein Kalt- und ein Warmwasseranschluss jeweils mit Eckventilen und ein Abwasseranschluss für die Küchenspüle und die Spülmaschine unmittelbar am Installationsschacht oder an Trennwänden zur Küche angeordnet. Die Wasserleitungen zur Küchenarmatur und Spülmaschine sowie die Abflussleitung für die Küchenspüle und die Spülmaschine können in Abhängigkeit von der Küchenplanung ggf. auf der Innenwand der Küche oberhalb des Fußbodens im Sockelbereich der Küchenmöbel verlegt und später durch diese verdeckt werden.

## Wasch- und Trockenräume im Kellergeschoss

In Wasch- und Trockenräumen werden pro Wohnung ein Kaltwasser- und ein Abwasseranschluss für eine Waschmaschine eingebaut. Ferner erhalten diese Räume jeweils ein Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss.

## ELEKTROARBEITEN

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien einschließlich betriebsfertig bestücktem Zähler-schrank und eingesetzter Hauptsicherung vorgenommen. Die elektrotechnische Ausstattung wird gemäß untenstehender Ausstattungsbeschreibung und nach Angaben unseres Elektrofachplaners ausgeführt. In den Wohngeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Die Elektroinstallation in der Tiefgarage und in den übrigen Kellerräumen wird sichtbar in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen verlegt (sogenannte Aufputz-Installation). Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Dieser befindet sich im Hausanschlussraum jedes Hauses im Keller-geschoss. Für die Absicherung der Leuchte und der Steck-dose in den Erwerberkellerräumen werden in den zugehöri-gen Zählerplätzen Fehlerstromschutzschalter installiert. Die Unterverteilungen mit den entsprechenden Sicherungs-automaten werden in den Wohnungen möglichst als soge-nannter Unterputz-Verteilerkasten eingebaut.

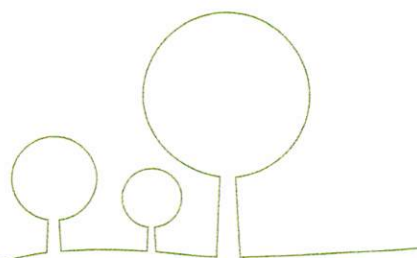
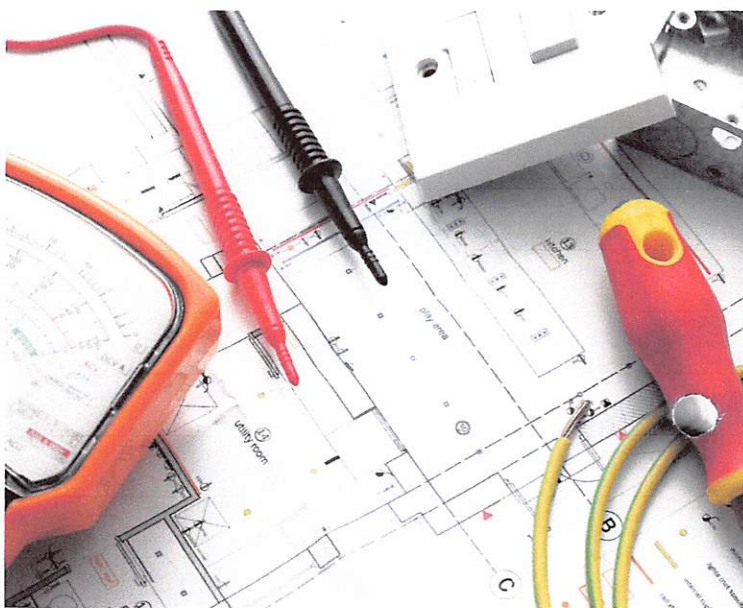
Das Leitungsnetz für Radio- und TV-Anschlüsse sowie das Leitungsnetz für Telekommunikation wird sternförmig in Form einer Leerrohrinstallation mit eingezogenen Kabeln vom Hausanschlussraum zu den Wohnungsverteilern und von dort wieder sternförmig zu den Anschlussdosen in den einzelnen Wohnräumen geführt.

In den Wohnbereichen werden weiße Schalter und Steck-dosen der Firma Merten oder gleichwertig, montiert.

In den Keller- und Tiefgaragen-Bereichen wird für die Schal-ter und Steckdosen eine spritzwassergeschützte Aufputz-serie verbaut. Für den Außenbereich erfolgt die Ausführung in wassergeschützter Unterputzausführung.

Die Anzahl der Leuchten in den allgemeinen Bereichen (wie z. B. in den Treppenhäusern, den Kellerfluren, der Tiefgarage etc.) wird im Zuge der Ausführungsplanung als Lichtplanung vom Elektrofachplaner in Anlehnung an die DIN EN 12464-1 im Detail ermittelt. Sie sind daher unter den Punkten „Die Elektroinstallation des Gemeinschaftseigentums im Detail“ und „Die Elektroinstallation der Wohnungseinheiten im Detail“ nur jeweils „in erforderlicher Anzahl“ aufgeführt.

Alle Fluchtwegtüren aus der Tiefgarage werden mit be-leuchteten Fluchtweg Piktogrammen gekennzeichnet. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Präsenzmelder gesteuert und über eine sogenannte 2/3 Schaltung erfolgen. Das heißt, ein Drittel der Beleuchtung ist auf Dauerlicht geschaltet, so dass eine Grundbeleuchtung der Tiefgarage stets gegeben ist.





## DIE ELEKTROINSTALLATION DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS IM DETAIL

### Private Kellerabstellräume

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, von jeweiligen Wohnungszähler abgesichert
- 1 Schiffsarmatur (Iso-Ovalleuchte) Fa. RZB oder gleichwertig
- 1 Einzelsteckdose im privaten Kellerabstellraum, vom jeweiligen Wohnungszähler abgesichert

### Kellerflure

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl mit Bewegungsmeldern nach Angaben des Fachplaners
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl nach Angaben des Fachplaners

### Hausanschlussraum / Technikraum

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Leerrohr für Kabelversorgung zum Hausanschluss
- 1 Feuchtraumleuchte
- 1 Hauptabsperreinrichtung
- 1 Zählerschrank
- Einspeisung für RF-, TV- und Telefonversorgung

### Schleusen zur Tiefgarage

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Deckenanbauleuchten in erforderlicher Anzahl

### Tiefgarage

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl
- 6 Einzelsteckdosen für Allgemeinstrom (je Hauszugang), abschließbar
- 1 innenliegendes Zugseil für elektrischen Garagentor-antrieb
- 1 Anschluss für elektrischen Garagentorantrieb
- 1 Schlüsselschalter für das elektromotorisch betriebene Garagentor

### Abstellräume für Fahrräder (in den Durchgangsbereichen im EG)

- Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl je Raum, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Feuchtraumleuchten in erforderlicher Anzahl je Raum
- 1 Einzelsteckdose je Raum für Allgemeinstrom, abschließbar

### Treppenhaus

- Decken- bzw. Wandbrennstellen in erforderlicher Anzahl geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf und Ausschaltwarnung
- Anbauleuchten an Decken und/oder Wänden in erforderlicher Anzahl
- 1 Klingeltaster an jeder Wohnungseingangstür
- 2 Einzelsteckdosen für Allgemeinstrom pro Treppenhaus, abschließbar

### Hauseingänge

- Je Hauseingang eine Deckenbrennstelle und/oder Wandbrennstelle, geschaltet über Schaltuhr und über Dämmerungsschalter
- Decken- und Wandleuchten als Außenbeleuchtung
- 1 Video-Sprechanlage mit Kamera an den Hauseingängen

### Wasch- und Trockenräume

- Feuchtraumleuchten als Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose für Allgemeinstrom, abschließbar
- 2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine und Trockner je Wohnung, abschließbar, auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet

## DIE ELEKTROINSTALLATION DER WOHNUNGSEINHEITEN IM DETAIL

### Entree / Flur (bis 3 m Länge)

- 1 Deckenbrennstelle in Wechsel- oder Kreuzschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Videogegegsprechanlage mit Monitor und Ruftonunterscheidung für Haustür und Etagenruf
- 1 Elektro-Unterverteilung (gemäß Grundrissplan, sofern nicht im Abstellraum angeordnet)
- 1 Abzweigkasten als Vorrüstung zur möglichen Medienverkabelung (gemäß Grundrissplan)
- 1 Frischwasserstation inkl. Anschluss für die Unterverteilung der Heizung (gemäß Grundrissplan, sofern nicht im Abstellraum angeordnet)

### Entree / Flur (ab 3 m Länge)

- 2 Deckenbrennstellen in Wechsel- oder Kreuzschaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Videogegegsprechanlage mit Monitor und Ruftonunterscheidung für Haustür und Etagenruf
- 1 Elektro-Unterverteilung (gemäß Grundrissplan, sofern nicht im Abstellraum angeordnet)
- 1 Abzweigkasten als Vorrüstung zur möglichen Medienverkabelung (gemäß Grundrissplan)

- 1 Frischwasserstation inkl. Anschluss für die Unterverteilung der Heizung (gemäß Grundrissplan, sofern nicht im Abstellraum angeordnet)

#### Abstellräume

- 1 Elektro-Unterverteilung (gemäß Grundrissplan sofern nicht in den Fluren / Dielen angeordnet)
- 1 Abzweigkasten als Vorrüstung zur möglichen Medienverkabelung (gemäß Grundrissplan)
- 1 Frischwasserstation inkl. Anschluss für die Unterverteilung der Heizung (gemäß Grundrissplan, sofern nicht in den Fluren / Dielen angeordnet)
- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter (nicht bei Abstellnischen)
- 1 Einzelsteckdose (nicht bei Abstellnischen)



#### Küche / offene Küchenbereiche

- 2 Decken-/ Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 3 allgemeine Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einzelsteckdose für Gefrierschrank
- 1 Einzelsteckdose für Umluftabzug
- 1 Herdanschluss (3 x 230 V)
- 1 Einzelsteckdose für Mikrowelle
- 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung (nur bei geschlossener Küche)

#### Hinweis für die Küchenplanung:

Aufgrund planerischer Notwendigkeiten kann es vorkommen, dass Steckdosen in der Küche in massiven Stahlbetonwänden installiert sind. Ein Umsetzen der Steckdosen im Rahmen des Sonderwunschmanagements ist nur mit erhöhtem Aufwand realisierbar.

#### Wohnzimmer

- 2 Decken-/ Wandbrennstellen in Wechselschaltung
- 4 allgemeine Steckdosen
- 1 Anschlussdose für Telefon / Daten (luK)
- 1 Doppelsteckdose für Telefon / Daten
- 1 Anschlussdose für Radio / TV / Daten (RuK)
- 1 Dreifachsteckdose für Radio / TV / Daten
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

#### Zimmer (bis 20 m<sup>2</sup> Größe)

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle in Ausschaltung / Wechselschaltung
- 4 allgemeine Einzelsteckdosen
- 1 Anschlussdose für Telefon / Daten (luK)
- 1 Doppelsteckdose für Telefon / Daten
- 1 Anschlussdose für Radio / TV / Daten (RuK)
- 1 Dreifachsteckdose für Radio / TV / Daten
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

#### Zimmer (ab 20 m<sup>2</sup> Größe)

- 2 Decken- oder Wandbrennstellen in Ausschaltung / Wechselschaltung
- 4 allgemeine Einzelsteckdosen
- 1 Anschlussdose für Telefon / Daten (luK)
- 1 Doppelsteckdose für Telefon / Daten
- 1 Anschlussdose für Radio / TV / Daten (RuK)
- 1 Dreifachsteckdose für Radio / TV / Daten
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

#### Wannen-Bad

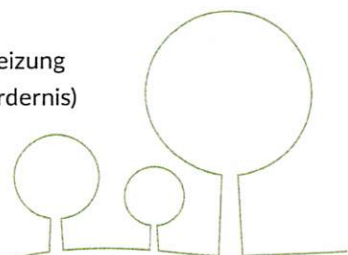
- 1 Deckenbrennstelle in Serienschaltung
- 1 Wandbrennstelle in Serienschaltung (bei zwei Waschtischen zwei Wandbrennstellen)
- 2 allgemeine Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Anschluss für Badlüfter (bei Erfordernis)

#### Dusch-Bad (sofern vorhanden)

- 2 Decken-/ Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 allgemeine Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Anschluss für Badlüfter (bei Erfordernis)

#### Gäste-WC (sofern vorhanden)

- 1 Decken-/ Wandbrennstelle in Ausschaltung mit beleuchtetem Kontrollschalter außen
- 1 allgemeine Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Anschluss für Badlüfter (bei Erfordernis)





#### Terrassen bzw. Loggien / Balkone

- 1 Wandbrennstelle, geschaltet vom Innenraum, mit beleuchtetem Kontrollschalter
- 1 Wandleuchte als Außenleuchte
- 1 Außensteckdose, geschaltet vom Innenraum, mit beleuchtetem Kontrollschalter

#### Türsprechanlage

Zur Erhöhung der Sicherheit gehört eine Videosprechanlage mit Farbmonitor, welche bei Dunkelheit zur besseren Visualisierung automatisch auf Schwarz-/ Weißbetrieb umschaltet, zur serienmäßigen Ausstattung jeder Wohnung.

Die Klingeltasten mit Namensschildern je Wohnung und die Video-Wechselsprechanlage mit Farbkamera werden im Bereich der Hauseingänge angeordnet. Das Gegensprechgerät mit Türöffnertaste und Monitor befindet sich in der Wohnung nahe der Wohnungseingangstüre.

#### Aufzug

Die Gebäude erhalten je einen Aufzug, der alle Geschosse (KG bis DG) anfährt. Dessen Innenkabine wird mit Edelstahloberflächen, Spiegel sowie Handlauf aus Edelstahlrohr ausgestattet. Selbstverständlich verfügt die Innenkabine über ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem Notdienst.

#### Sicherheitseinrichtungen

Jede Wohnung erhält eine Videogegegensprechanlage, die über eine stationäre, an der Hauseingangstür befindliche Kamera die Bilder des Hauseingangsbereichs in die Wohnung überträgt.

Der Hauszugang und die Haustüranlage werden durch eine an der Hauseingangstür / Eingangstür angebrachte Außenbeleuchtung beleuchtet, welche mittels Schaltuhr und in Abhängigkeit vom Tageslichtanteil gesteuert wird.

Das Licht im allgemeinen Treppenhaus wird über Präsenzmelder geschaltet. Damit soll ermöglicht werden, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit durchführbar ist.

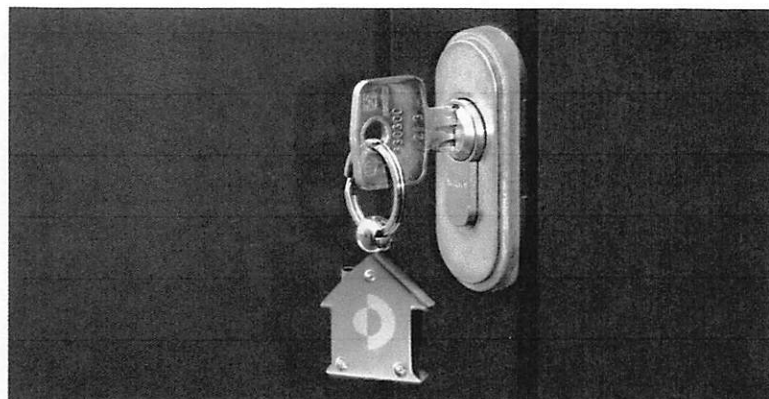
Die Hauseingangstüren erhalten ein Panikschloss mit Schließfunktion, d. h. auch im verschlossenen Zustand kann die Tür von innen ohne Schlüssel mittels Türdrücker geöffnet werden. Somit ist jederzeit die Fluchtmöglichkeit von innen nach Außen gegeben. Gleichzeitig kann die Tür nicht versehentlich unverschlossen bleiben, da nach dem Zufallen der Tür eine Öffnung von außen nur mit dem Schlüssel möglich ist.

In den Wohnungen werden Rauchmelder in erforderlicher Anzahl angebracht, deren Lieferung und Montage auf Leasing- bzw. Mietbasis erfolgen.

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt gemäß Beleuchtungsplanung über Präsenzmelder und als LED-Dauerlicht für eine Grundbeleuchtung nach Sonderbauverordnung.

In der Tiefgarage wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage gemäß Brandschutzaufgaben mit Wärmesensorkabel und manuellen Brandmeldern und Durchschaltung zur Einsatzzentrale der Feuerwehr ausgeführt.

Der Zugang in die Treppenhäuser über die Schleusen der Tiefgarage ist nur mittels Schlüssel möglich, sodass ein Eindringen von Unbefugten in die Treppenhäuser verhindert werden kann. Der Fluchtweg von der Tiefgarage in das Treppenhaus wird durch sogenannte Fluchtwegterminals aufrechterhalten. Diese Einrichtung ermöglicht es, im Notfall die Schleusentüren per Not-Auf-Taster ohne Schlüssel zu entriegeln. Im Falle der Betätigung dieses Not-Auf-Tasters erfolgt ein Alarmton. Bei Einsatz einer Brandmeldeanlage werden die Fluchttürterminals im Brandfall automatisch entriegelt.



#### Barrierefreiheit

Bei der Planung wurde hinsichtlich Erschließung, Beleuchtung und Bedienung auf eine hohe Benutzerfreundlichkeit geachtet. Alle Wohnungen sind stufenlos und barrierefrei zu erreichen. In den Außenanlagen sorgt eine funktional geplante Beleuchtung für eine gute Orientierung.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden der Örtlichkeit und dem Gebäude angepasst.

Das wasserundurchlässige und wurzelfest abgedichtete Betonflachdach über der Tiefgarage wird gemäß der Außenanlagenplanung begrünt bzw. mit Wege- und Stellplatzflächen aus Betonsteinen versehen.

Teilflächen der Außenanlagen werden in der Teilungs-  
erklärung als Sondernutzungsrechte den direkt angrenzen-  
den Wohnungen zugeordnet.

Die übrigen Flächen gehören zum Gemeinschaftsgrün.

Das Gemeinschaftsgrün wird durch Bäume, Heckenpflanzen  
sowie topographisch modellierte Pflanz- und Rasenflächen  
gegliedert. Ebenso werden im Gemeinschaftsgrün Spiel-  
flächen gemäß Baugenehmigung angelegt. Weitere öffent-  
liche Spielflächen befinden sich in fußläufiger Nähe zur  
Wohnanlage.

Die vom Bauträger vorgesehenen Bepflanzungen und die  
im Genehmigungsverfahren festgelegten Pflanzaufgaben  
für Spielplätze, Bäume, Heckenpflanzen, Sträucher inkl.  
des gesamten Gründachaufbaus auf der Tiefgarage sind im  
Kaufpreis enthalten. Diese Bepflanzungen müssen durch  
die Eigentümergemeinschaft und deren Rechtsnachfolger  
gepflegt, dauerhaft erhalten und bei Erfordernis in der  
ursprünglichen Form erneuert werden.

#### Müllstandorte

Die Müllstandorte sind jeweils im Außenbereich im Erdge-  
schoss angeordnet. Die Mülltonnen werden in geschlossenen  
Containerboxen untergebracht.

## DIE AUSSENANLAGEN IM DETAIL

#### Hauszuwegungen

Die Hauszugänge werden mit Betonsteinpflaster belegt.  
Aufgrund des örtlichen Geländeverlaufes können teilweise  
Rampen bzw. Treppen zum Ausgleich unterschiedlicher  
Höhen ausgebildet werden.

#### Spritzschutzstreifen

Im Anschlussbereich der nicht befestigten Flächen an den  
Sockelbereich der Fassaden wird ein Spritzschutz aus Grob-  
splitt eingebaut.

#### Terrassen und Loggien / Balkone

Der Bodenbelag der Terrassen, Balkone, Loggien, Dach-  
terrassen besteht aus einem Betonsteinbelag. Der Aufbau für  
die Balkone, Loggien und Dachterrassen erfolgt auf einem  
Plattenlager mit offenen Fugen.

Zwischen den Dachterrassenflächen werden Sichtschutz-  
wände gemäß Material- und Farbkonzept des Architekten  
errichtet.

Die Balkone und Dachgeschossterrassen erhalten je nach  
Wohnung und Konzept als Brüstung ein Geländer aus Stahl-  
profilen mit vertikaler Stabstahlfüllung oder eine massive  
Brüstung aus dem Material der Außenfassade mit einem  
Handlauf aus Stahlprofilen gemäß Planung und Farb- sowie  
Materialwahl des Architekten.

#### Einfriedung der Gartenflächen

Die Gärten der Erdgeschosswohnungen werden mit einer  
Heckenpflanzung eingefriedet. Der Garten der WE 01 erhält  
ein Gartentor, welches außenseitig mit einem Knauf und  
innenseitig mit einem Griff ausgestattet ist. Das Tor wird  
abschließbar ausgeführt.

#### Fahrradabstellplätze

In den Durchgangsbereichen zwischen Haus B und C sowie  
D und E ist jeweils ein abschließbarer Fahrradabstellraum  
angeordnet. Im Gemeinschaftsbereich der Außenanlagen  
werden weitere Fahrradständer für das Abstellen von Fahr-  
rädern aufgestellt.



#### E-Bike-Station

Als besonderes Angebot steht allen Bewohnern im Durch-  
gangsbereich zwischen Haus D und E eine E-Bike-Station  
mit fünf E-Bikes zur Verfügung. Die Freigabe, Nutzung und  
Zeiterfassung erfolgen über eine App, durch die der Nutzer  
nach einmaliger Registrierung seine Zugangsdaten erhält.

Der Betreiber, die Firma movelo GmbH, stellt die E-Bike-  
Station zur Verfügung. Das Angebot erfolgt auf Mietbasis.  
Es umfasst alle Versicherungen, Services sowie Reparaturen  
und wird durch die DORNIEDEN Generalbau GmbH im  
ersten Jahr der Nutzung für die Bewohner im Tarif „L“  
kostenlos zur Verfügung gestellt.

Der Vertrag endet nach 12 Monaten automatisch. Danach  
kann die Eigentümergemeinschaft entscheiden, ob sie das



Angebot kostenpflichtig weiternutzen möchte. Über den Verwalter kann nach entsprechender Beschlussfassung ein neuer Vertrag mit der Firma movelo GmbH geschlossen werden. Bei Nichtverlängerung des Vertrags wird die gesamte Anlage durch den Vermieter zurückgebaut.



### Digitale Paketstation

Als exklusiver Service für die Bewohner der Anlage wird im Durchgangsbereich zwischen Haus B und C eine Paketkastenanlage der Firma Renz vom Typ Modula Classic errichtet. Hier können die Bewohner ihre Paketsendungen abholen und zurücksenden. Somit ist der Zugriff auf die Pakete jederzeit gewährleistet, auch wenn bei Zustellung niemand zu Hause sein sollte. Nach Auslieferung durch DHL, DPD, GLS oder Hermes erhalten die Bewohner eine Benachrichtigung per E-Mail oder Push-Nachricht über die dazugehörige myRenz-App, dass ihr Paket abholbereit ist.

### Entwässerungskonzept

Ein Teil des Wassers der Tiefgaragendecke kann über die Tiefgaragenschulter in die angrenzenden Bodenschichten oder in die Pflanzflächen der Tiefgarage frei entwässern. Die restlichen Flächen der Tiefgaragendecke werden über Abläufe durch die Tiefgarage direkt in die Kanalisation entwässert. Im rückwärtigen Teil werden die Niederschlagswasser zum Teil in die Vegetationsflächen entwässert und auch über Abläufe an die Kanalisation angeschlossen.

### Allgemeine Anmerkungen

Die in dieser Baubeschreibung verwendeten Abbildungen und Visualisierungen stellen eine künstlerische Darstellung des Vorhabens dar, welche lediglich zur besseren Vorstellbarkeit und Orientierung der Erwerber dient. Aus den Abbildungen und Visualisierungen können keine vertraglichen Ansprüche auf eine bestimmte Art oder einen bestimmten Umfang der Ausführung abgeleitet werden. Die Abbildungen und Visualisierungen können im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Leistungsinhalte insbesondere Zusatzleistungen oder abweichende optische Details enthalten.

Mönchengladbach, im August 2018

