

Bau- und Leistungsbeschreibung



zum Neubau von 72 Wohneinheiten mit 74 Tiefgaragenstellplätzen in 33102 Paderborn, Helene-Lange-Straße 6-16 (Alanbrooke Quartier – Baufelder 16 und 17)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung	3
1.2 Technische Vorbemerkungen	3
2. Erschließung	5
2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung	5
2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung	5
3. Bauwerk – Baukonstruktionen	5
3.1 Erdbaumaßnahmen	5
3.2 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss	6
3.2.1 Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten	6
3.2.2 Außen- und Innenwände sowie Türen im Tiefgeschoss	7
3.3 Oberirdische Außenwände und Fassade	8
3.3.1 Konstruktionen und Fassade	8
3.3.2 Fenster und Fensterbänke, Außentüren, Sonnenschutz	9
3.3.3 Schlosserarbeiten	9
3.4 Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen	10
3.4.1 Konstruktionen	10
3.4.2 Innentüren und Einbauten	10
3.4.3 Innenwandoberflächen	10
3.5 Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten und Balkone	11
3.6 Dächer und Niederschlagsentwässerung	12
4. Bauwerk – Technische Anlagen	13
4.1 Abwasser- und Wasseranlagen	13
4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung	14
4.3 Lüftungstechnische Anlagen	15
4.4 Starkstromanlagen	16
4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	20
4.6 Sonstige technische Anlagen	20
4.7 Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise	20
4.8 Hinweis für technische Anlagen	20
5. Außenanlagen	21
5.1 Geländeflächen	21
5.2 Befestigte Flächen	21
5.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen	22
5.4 Technische Anlagen in Außenanlagen	22

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Im Folgenden wird der Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern in 33102 Paderborn, Helene-Lange-Straße 6 – 16, Gemarkung Paderborn, Flur 65, Flurstücke 305 (Baufeld 16) und 309 (Baufeld 17), beschrieben.

Das Projekt befindet sich im Bebauungsplangebiet Nr. 301 „Alanbrooke“. Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Paderborn.

Die Planung sieht je drei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage pro Grundstück vor. Die Häuser verfügen über drei bis fünf Vollgeschosse, das jeweilige mittlere Gebäude (Haus 2 und 4) erhält zusätzlich ein Staffelgeschoss. Die Gebäude erhalten jeweils ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Es sind 36 Wohneinheiten pro Grundstück geplant.

PKW-Tiefgaragenstellplätze, Keller- und Technikflächen werden in der eingeschossigen Unterkellerung untergebracht. Die Zufahrt zu der Tiefgarage und zu den Stellplätzen erfolgt über die Helene-Lange-Straße.

Fahrradstellflächen befinden sich gemäß Planung im Untergeschoss und in der Freianlage.

Alle Treppenhäuser der Gebäude verfügen über einen Aufzug vom Untergeschoss bis in das Dach-/ Staffelgeschoss.

Alle Wohnungen haben gemäß Grundriss einen Balkon, eine Loggia oder eine (Dach-)Terrasse. Des Weiteren erhalten die Wohnungen, soweit dargestellt, eine Abstellfläche (zumeist ein Gitterabteil) im Untergeschoss.

1.2 Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung definiert das Bauobjekt in seiner Standardausstattung. Abweichungen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, technisch und/oder behördlich notwendig und/oder zweckmäßig sind, bleiben der Verkäuferin vorbehalten, soweit die Gesamtkonzeption hierdurch nicht wesentlich geändert wird. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und des Baustoffeinsatzes.

Materialdarstellungen (z.B. in Perspektiven, Visualisierungen) sind insbesondere hinsichtlich ihrer Farbgebung und Textur unverbindlich.

Bei Entweder-/Oder-Beschreibungen wird der zur Ausführung kommende Standard verkäuferseitig nach gestalterischen oder technischen Anforderungen bestimmt.

Einrichtungsgegenstände, die in den Planungsunterlagen dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, etc.), verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für etwaige zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge oder Schraffuren wie auch Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore) in Innen- und Außenbereichen, sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden.

Alle Maßangaben in Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Soweit die Flächenermittlung nichts Anderslautendes darstellt,

werden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen und Balkonen / Loggien mit 50 % und Dachterrassen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) (bis max. 20% der Gesamtwohnfläche der jeweiligen Wohneinheit) angesetzt; Ausnahme WE23: hier wurde die Dachterrasse mit 25% angesetzt.

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

Die Wohneinheiten werden vor der Abnahme einer Bauendreinigung unterzogen. Gleiches gilt für Allgemein-, Verkehrs- und Technikflächen sowie die Tiefgarage. Eine Feinreinigung durch den Erwerber oder die Eigentümergemeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der unter Umständen noch zu erteilenden behördlichen Genehmigungsaufgaben.

Die Ausführung erfolgt überwiegend in massiver Bauweise.

Das Gebäude wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 hergestellt. Es wird als Effizienzhaus 55 EE-Gebäude errichtet.

Hinsichtlich der Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen, Allgemein- und Verkehrsflächen, wird der bauordnungsrechtlich geschuldete Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018 eingehalten.

Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz gegen Schallübertragung nach DIN 4109-5 – Schallschutz im Hochbau Teil 5: Erhöhte Anforderungen (08/2020) - angelehnt. Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache und/oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Trennwände und Türen innerhalb der Wohnungen bestehen nicht. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart. Die Anforderungen der VDI 4100-3 bleiben unberücksichtigt.

Hinsichtlich der Schallübertragung von Aufzugsanlagen ist der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5 (Tab. 5) formal nicht mit den Anforderungen nach DIN 8989 Schallschutz in Gebäuden – Aufzüge (08/2019) vereinbar. Folglich entspricht der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 8989 den bauaufsichtlichen Anforderungen und wird eingehalten. Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz angelehnt.

Die Dimensionierung der Tiefgaragenstellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten entsprechen der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016, Teil 5 Garagen.

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumlufttechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen, etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen.

2. Erschließung

2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung

Die Herrichtung des Grundstücks erfolgt vollständig verkäuferseitig. Dabei werden alle für die Errichtung der baulichen Anlage erforderlichen Abbruch-, Ausbau- und Entsorgungsmaßnahmen ordnungsgemäß vorgenommen.

2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung

Anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Gleiches gilt für das Regenwasser.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien Wasser, Kommunikation, Strom und Abwasser wird von der Verkäuferin veranlasst.

Darüber hinaus wird das Gebäude durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen mit Nahwärme versorgt. Eine hausinterne Wärmeerzeugung mittels Installation einer Wärmeerzeugungsanlage ist daher nicht vorgesehen.

Die Zähler der Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf die Verkäuferin angemeldet. Am Tag der Abnahme erfolgt die Zählerstandablesung. Daraufhin werden die Zähler auf den Käufer an- bzw. umgemeldet. Ebenfalls werden eventuell anfallende, laufende Gebühren für den Telefon- und Medienanschluss der Wohneinheiten ab dem Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Wohneinheit vom Käufer getragen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Untergeschoss in der Technikzentrale mittels einer Frischwasserstation. Diese arbeitet im Durchflussprinzip und bevorratet kein Trinkwasser.

In der Tiefgarage wird die Infrastruktur für Elektromobilität verkäuferseitig vorgerüstet.

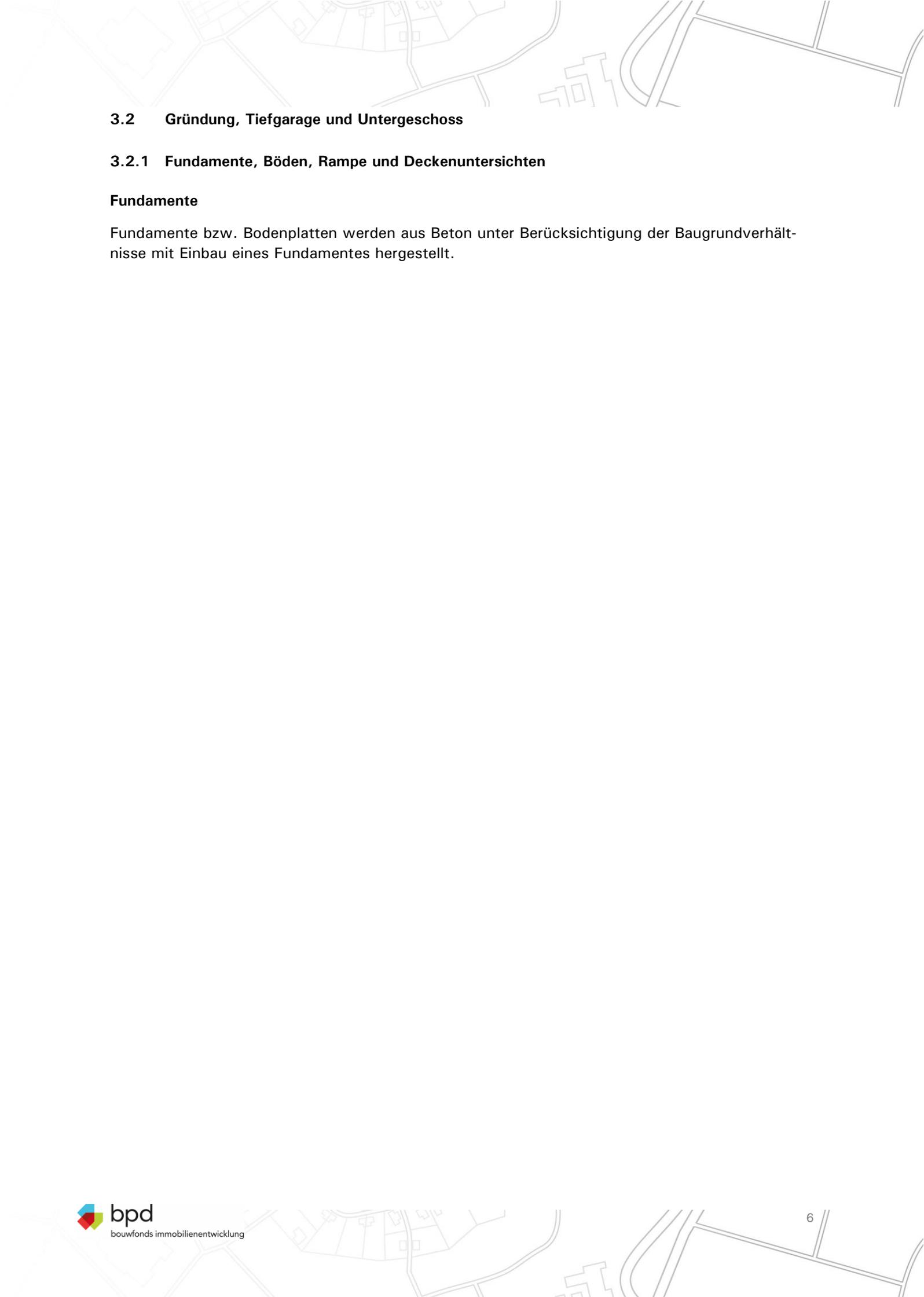
3. Bauwerk – Baukonstruktionen

Alle Arbeiten werden entsprechend den Erfordernissen aus Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Schallschutz sowie Wärmeschutz ausgeführt. Weiterhin berücksichtigt werden Auflagen seitens der Behörden, die nach Baubeginn aus wichtigem Grund angeordnet werden.

3.1 Erdbaumaßnahmen

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich Verbau sowie Herstellung von Unterfangungs- und Sicherungsmaßnahmen an benachbarten Grundstücken, Arbeitsräumen und Böschungen. Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr bzw. Entsorgung und soweit erforderlich das Wiederverfüllen und Auffüllungen. Die Erdarbeiten erfolgen soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials auch als Oberboden.

Teile des Verbaus verbleiben im Erdreich.



3.2 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss

3.2.1 Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten

Fundamente

Fundamente bzw. Bodenplatten werden aus Beton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse mit Einbau eines Fundamentes hergestellt.

Boden der Tiefgarage

Der Betonboden der Tiefgarage wird mit OS-Beschichtung entsprechend den technischen Erfordernissen ausgeführt. Markierungen und Kfz-Stellplatzbezeichnungen werden farblich abgesetzt.

Auf den Betonboden der Tiefgarage wird Gussasphalt aufgebracht.

Die Ein- und Ausfahrt wird als Stahlbetonrampe mit Gussasphalt ausgeführt.

Tiefgaragen- und Rampenbeschichtungen erfordern ein erweitertes Instandhaltungskonzept und müssen regelmäßig (jährlich) gewartet und auftretende Risse verschlossen werden (siehe hierzu auch 1.2 Technische Vorbemerkungen).

Hinweis für die Ausführung mit Gussasphalt:

Die Stellplätze erhalten ein Gefälle von ca. 1,5% auf die Fahrgasse, ansonsten wird die Tiefgarage gefällelos ausgeführt. Etwaig eingetragenes Schleppwasser kann in die in der Fahrbahn angeordneten Verdunstungsrinnen einfließen und darin, sowie teils auch auf der Fläche, temporär stehenbleiben.

Böden der Keller- und Technikflächen

Die Betonböden der Keller- und Technikflächen werden mit Verbundestrich ausgestattet.

Deckenuntersichten Tiefgarage und Untergeschoss

Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt mit sichtbaren Installationen. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Bereichen der Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

Die lichte Höhe in der Tiefgarage beträgt unter Installationen max. 2,10 m.

Im Bereich von KFZ-Stellplätzen entlang der Tiefgaragenaußenwand werden notwendige Entsorgungsleitungen geführt, die zu Einschränkungen der lichten Raumhöhe führen können:

Durch die Kellerräume - auch die im Sondereigentum stehenden Kellerräume - werden voraussichtlich Ver- und Entsorgungsleitungen geführt. Diese können durch die verlegten Rohrleitungen zu teilweise Einschränkungen der lichten Höhen und der Nutzfläche führen.

3.2.2 Außen- und Innenwände sowie Türen im Tiefgeschoss

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die Auslegung erfolgt für Nutzungsklasse B. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen zu den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen. Bereiche mit sichtbarer Haustechnik erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Lüftungsschächte

Kellerlüftungsschächte werden, soweit vorhanden, als Beton- oder Kunststoffelemente, mit abnahmegeicherten Abdeckrosten erstellt. Sie dienen der Entrauchung der Kellerbereiche und sind daher nur in bestimmter Anzahl und Lage vorhanden.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsschächte. Soweit erforderlich werden Ventilatoren (Schublüfter) für die Luftdurchmischung installiert.

Hinweis:

Eine Ausführung in Beton verhindert insbesondere kapillar eindringendes Wasser. Die materialbedingte Restfeuchte muss durch kontrolliertes und regelmäßiges Lüften abgeführt werden. Möbel und verrott-/oxidierbare Gegenstände sollten erst nach der Gebäudetrocknungsphase und mit ausreichendem Abstand vor Außenbauteilen aufgestellt werden. Die Räume im Untergeschoss werden nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung ausgeführt. Sie gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche und sind daher Räume von untergeordneter Nutzung, unbeheizt, nicht gedämmt und zur Lagerung empfindlicher Güter (z.B. Kleidung, Papier, etc.) nicht geeignet. Bei ungünstiger Witterung ist eine Bildung von Kondensat an Wänden und/oder Decken nicht ausgeschlossen.

Tragende und nichttragende Innenwände

Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist hierfür nicht vorgesehen. Die Haustechnikräume und Bereiche mit sichtbarer Haustechnik sowie Wände mit aufgebrachteter Wärmedämmung erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden mit Malervlies versehen und weiß gestrichen.

Die Innenwände der Abstellräume im Untergeschoss werden teilweise als ca. türhohes Gitterbausystem in Metall ausgeführt.

Türen im Tiefgeschoss

Türen in Gitterbausystem-Wänden werden als Gitterkonstruktion (im System der Wände) hergestellt. Alle weiteren Türen werden als Stahlblechtüren (farbig endbehandelt), mit Systembeschlägen, ausgeführt.

Gemäß brandschutztechnischen Erfordernissen werden Türen teilweise mit Obentürschließern ausgeführt.

3.3 Oberirdische Außenwände und Fassade

3.3.1 Konstruktionen und Fassade

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Wandbelag geeignet gespachtelt oder geputzt. Nähere Definitionen hierzu finden sich nachstehend gemäß Ziffer 3.4.3 – Innenwandoberflächen.

Die Fassadenflächen werden mit Riemchen in Klinkeroptik oder mit Strukturputz im WDVS-System verkleidet.

Im Bereich der Loggien sind Akzentflächen aus Holz / Holzoptik gemäß Festlegung des Verkäufers vorgesehen.

3.3.2 Fenster und Fensterbänke, Außentüren, Sonnenschutz

Fenster und Fensterbänke

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohnbereichen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Farbe Innen weiß und Außen nach Wahl des Verkäufers, eingebaut. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Griffoliven sind in L-Form, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig, geplant. Die Hauptflügel zu Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen erhalten von außen Griffmuscheln, farblich an die Rahmenfarbe außen angepasst.

Fensterbeschläge im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven und werden in Anlehnung an die Sicherheitsklassifizierung RC2N ausgeführt mit Ausnahme von Beschlägen im Bereich von zweiten Rettungswegen.

Die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium werden passend zu der Außenrahmenfarbe der Fenster nach Wahl des Verkäufers ausgeführt – bei Austritten in trittsicherer Ausführung, welche ggf. abweichend von der Außenfensterfarbe erstellt werden.

Innenfensterbänke, sofern vorhanden, werden mit Kunststein (Micro Carrara hell oder ähnlich) belegt, in Bädern (sofern Fenster vorhanden) teilweise gefliest.

In allen Wohnungen erhalten die Fenster elektrische Rollläden mit Steuerung über einen Schalter in Fensternähe.

Hinweis:

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden unter Berücksichtigung etwaiger Rollläden sowie einer entsprechenden Qualität der Verglasung sichergestellt.

Sofern von der örtlichen Bauaufsicht gefordert, wird im Bereich der Notausstiege zusätzlich zum elektrischen Rollladenantrieb eine manuelle Handkurbel angebracht.

Hauseingangstür, Treppenhauseinlage

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt und erhalten eine Edelstahl Profilzylinderabdeckung, ein Profilzylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem) und einen Obentürschließer. Außen ist ein Edelstahlgriff und Innen eine Edelstahltürdrückergarnitur vorgesehen.

Die Haustüranlagen werden mit einer Klingelanlage gem. Spezifizierung in Kapitel 4 sowie einem elektrischen Türöffner und einer Briefkastenanlage ausgestattet.

3.3.3 Schlosserarbeiten

Sofern bodentiefe Fenster nicht über eine absturzsichernde Verglasung verfügen, erhalten diese Brüstungselemente aus verzinkten Flachstahlstäben.

Balkonbrüstungen werden als Metallkonstruktion im gleichen Stil wie die Absturzsicherungen ausgeführt.

3.4 Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen

3.4.1 Konstruktionen

Tragende und nichttragende Innenwände – Erdgeschoss bis Ober-/ Staffelgeschoss

Tragende Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt.

Nichttragende Innenwände werden hauptsächlich als Metallständerwerk auf der Rohdecke mit doppelter Gipskartonbeplankung oder als Gipsdielen-Wände ausgeführt.

Versorgungsschächte und Abkofferungen werden (soweit möglich) mittels Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung erstellt.

Die Oberflächen werden geeignet zur Aufnahme von Glasfasertapete, Malervlies oder Raufasertapete ausgeführt.

Hinweis:

Soweit erforderlich können Teile der nicht tragenden Innenwände auch in Mauerwerk ausgeführt sein.

3.4.2 Innentüren und Einbauten

Wohnungseingangstüren

Holztüren mit Röhrenspanfüllung mit CPL Beschichtung und lackierten Stahlzargen (Farbe nach Wahl des Verkäufers). Türbeschläge aus Edelstahl (Innen: Türdrücker; Außen: Griff bzw. Knauf; beidseitige Langschild-Sicherheitsgarnitur) mit Anschluss an das zentrale Schließsystem, in Anlehnung an RC 2.

Türen innerhalb der Wohnung

Holztüren mit Röhrenspanfüllung und Holzzargen mit Beschichtung, Türdrücker (Hoppe Model Amsterdam oder ähnlich), Buntbartschloss mit einem Schlüssel, bei Bad- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur. Die Innentüren in den Wohnungen sind ca. 2,10 m hoch und erhalten nach Erfordernis Unterschnitte zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels.

Schließanlage

Es wird eine Schließanlage installiert, die den Zugang zur eigenen Wohnung und weitestgehend aller Gemeinschaftsräume mit dem gleichen Schlüssel ermöglicht. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel zu seiner Wohnung sowie einen Funksender je erworbenem Tiefgargenstellplatz (zur Bedienung des Einfahrtstors).

Die Zutrittsmöglichkeit für Dritte (z.B. Verwalter, Nahwärmversorger) wird soweit erforderlich berücksichtigt.

3.4.3 Innenwandoberflächen

Bäder

Bäder und WCs erhalten Wandfliesen aus Steingut der Firma Villeroy & Boch, Serie Unit Two oder ähnlich im Format ca. 30/60 cm, Farbe weiß.

Wandbereiche, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis auf Vorwandhöhe (ca. 1,20 m), im Dusch- bzw. Wannenbereich ca. raumhoch gefliest.

In Wohnungen, in denen zusätzlich zur Dusche eine Badewanne vorhanden ist, wird der Duschbereich ca. raumhoch gefliest und der Wannenbereich circa 1,20 m hoch gefliest.

Alle weiteren Wandbereiche werden mit Malervlies belegt.

Die Vorwände und Ablagen in den Bädern werden als geflieste Ablage aus den Wandfliesen ausgeführt. Als Eckenschutz kommen Schlüter-Jolly-Schienen in weiß oder ähnliche Anschlüsse zur Ausführung.

Alle anderen Bereiche in den Wohnungen

Alle Räume der Wohneinheiten (inkl. der Bäder und WCs) werden an nicht gefliesten Wandflächen mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

Allgemeine Bereiche

Die Wände von Eingangsbereichen, Treppenhäusern und Fluren erhalten Malervlies, weiß gestrichen.

Hinweis zu Innenwandbekleidungen:

Versiegelungen werden dauerelastisch oder elastoplastisch nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. In Einzelfällen kann es zum Reißen oder Ablösen der Versiegelungen kommen. Da es sich hierbei um einen materialbedingten Verschleiß handelt, kann aus diesem Sachverhalt kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsanspruchs abgeleitet werden. Dauerelastische oder elastoplastische Fugen sind Wartungsfugen. Die Wartung obliegt dem Käufer.

3.5 Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten und Balkone

Konstruktion

Die Decken werden aus Stahlbeton gefertigt.

Estrich

Es wird ein schwimmender Zementestrich mit erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung ausgebildet. Die Flächen in den Untergeschossen (ausgenommen der Tiefgarage) erhalten Zement-Verbundestrich.

Bodenbeläge in Bädern und Abstellräumen

Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen aus Feinsteinzeug der Firma Villeroy & Boch, Serie Unit Four oder ähnlich, im Format ca. 30/60 cm, Farbe grau. Bodenflächen, die an tapezierte Wände angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Bodenfliese) in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

Bodenbeläge in allen anderen Bereichen der Wohnungen

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

Bodenbeläge im Bereich von Allgemeinflächen – Treppenhäuser, Hauseingänge, Flure, Aufzüge

Die Bodenbeläge werden als Betonwerksteinbelag, Stärke ca. 2 bis 3 cm, und Sockelleisten nach Vorgabe des Verkäufers ausgeführt. In den Hauseingangstürbereichen werden Mattenrahmen aus Aluminium mit Abstreifmatte eingebracht.

Die Böden der Aufzüge werden im System des Aufzugsherstellers passend zur Aufzugsgestaltung belegt.

Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen

Alle unterseitigen Deckenoberflächen wie auch Treppenuntersichten und Treppenwangen werden gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen.

In Teilen sind Abhangdecken und partielle Verkleidungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, erforderlich.

In einigen Räumen der Wohnungen müssen die Decken für Leitungsführungen abgehängt bzw. verkleidet werden.

Balkone

Balkone werden in Betonkonstruktion hergestellt und thermisch von der Deckenplatte getrennt. Mögliche Ankerpunkte von Fertigteilen werden verschlossen, bleiben aber sichtbar. Die Oberfläche der Unterseite wird betonstrukturiert/ abgerollt und nach Erfordernissen ggf. mit Fassadenfarbe gestrichen. Sichtbare Betonoberflächen werden als Sichtbeton (SB3), ohne weitere Oberflächenbehandlung ausgeführt.

Alle Balkone erhalten einen Bodenbelag aus Betonsteinplatten.

Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe und, sofern erforderlich, über zusätzliche Notüberläufe.

3.6 Dächer und Niederschlagsentwässerung

Dachkonstruktion

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit umlaufendem Attika-Randprofil, Gefälledämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt.

Dachbeläge

Das Hauptdach erhält überwiegend eine extensive Dachbegrünung.

Die Beläge der Dachterrassen werden als Betonsteinplatten ausgeführt.

Die Regenentwässerung inkl. Notentwässerung erfolgt überwiegend als Außenentwässerung mit Fallrohren in Titanzink, walzblank und Einbindung an die Hausentwässerung ausgeführt. Die Notentwässerung erfolgt über Speier.

Hinweis:

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

Bei Starkregenereignissen kann es zu einer Notentwässerung der Dachterrassen auf die darunter liegenden Terrassen kommen.

4. Bauwerk – Technische Anlagen

Alle Arbeiten werden entsprechend den Erfordernissen aus Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Schallschutz sowie Wärmeschutz ausgeführt. Weiterhin berücksichtigt werden Auflagen seitens der Behörden, die nach Baubeginn aus wichtigem Grund angeordnet werden.

4.1 Abwasser- und Wasseranlagen

In der Hauptzuleitung Warm- und Kaltwasser werden Unterputz-Wasserzähler je Wohneinheit vorgesehen. Je nach Grundriss können mehrere Wasserzähler in einer Wohnung erforderlich sein.

Gemäß technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungen in den Wohnungen unterhalb der Decke verlegt und mit Gipskarton verkoffert. Fallstränge und Entlüftung werden, falls erforderlich, in raumhohen Vorsatzschalen bzw. Schächten aus Gipskarton-Ständerwerk geführt.

Die Grundleitungen im Untergeschoss werden zur Entwässerung der erforderlichen Ablaufstellen mit entsprechenden Bodeneinläufen bzw. Einlaufpunkten vorgesehen. Sie enden in Pumpenschächten und werden (wenn erforderlich) von dort aus über eine Druckleitung rückstausicher an die Freispiegelentwässerung angeschlossen.

Hinweis:

Bei Absperr-, Entleerungs-, Entlüftungsarmaturen, Revisionsöffnungen und sonstigen Verrohrungen im Bereich privater Abstellflächen im Untergeschoss ist die Zugänglichkeit zu den betreffenden Einbauten zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken oder Reparaturen käuferseitig zu gewährleisten.

Sanitäranlagen in den Wohneinheiten:

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

Küche:

- 1 Kaltwasseranschluss für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Kombi-Eckventil
- 1 Warmwasseranschluss mit Eckventil – je nach Grundriss
- 1 Abwasseranschluss vorgerichtet (ab Einlass in den Schacht)

Hinweis:

Die Leitungsführung der Wasser- und Abwasserleitungen erfolgt im Standard, vom Anschluss-schacht bis zur Position der Spüle, auf Putz.

Haupt- und Zweitbäder (soweit beides gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Waschtisch (in Hauptbädern etwa 60 cm breit, in Zweitbädern auf Raumgröße abgestimmt) mit Mischbatterie in Einhebelausführung.

- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, Kunststoffbetätigungsplatte (Geberit Sigma 01 oder ähnlich) mit Wassersparfunktion und Kunststoffsitz.
 - 1 Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (sofern Unterbringung in Keller oder Abstellraum nicht möglich).
 - 1 Bodengleicher Duschbereich mit zentraler Warmwasserversorgung, gefliest mit Mittelablauf und Einhand-Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange. Duschvorhang oder Duschtrennung können nach Abnahme käuferseitig eingebracht werden.
- Und bzw. oder:
- 1 Einbau-Badewanne aus Acryl (circa 170 x 75 cm) mit Einhebelmischbatterie, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handvorrichtung.

WCs (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Handwaschbecken, auf Raumgröße abgestimmt, mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion (Geberit Sigma 01 oder ähnlich) und Kunststoffsitz.

Abstellraum (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (sofern im Grundriss dargestellt).

Sonstige Wasseranlagen:

Erdgeschossterrassen und Dachterrassen erhalten jeweils einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung.

Für die Allgemeinbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen gem. Außenanlagenplanung vorgesehen.

Wasseranlagen Keller:

Sofern innerhalb der Wohnung nicht möglich, stehen für die Wohnungen im Untergeschoss Wasch- und Trocknerräume zur Unterbringung von Waschmaschinen und Kondensattrocknern zur Verfügung. Die Waschmaschinenanschlüsse (Kaltwasseranschlüsse) erhalten Zapfhahnzähler.

Die Räume erhalten die für die Waschmaschinen erforderlichen Abwasseranschlüsse, einen Bodeneinlauf (sofern im Grundriss dargestellt) sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfstelle.

Hinweis:

Die Wärmemengenzähler der Heizung sowie die Kaltwasser- und Warmwasserzähler werden vom Verbrauchserfasser kostenpflichtig gestellt. Die Beauftragung hierzu erfolgt durch den Verkäufer. Die Verbrauchsermittlung erfolgt je Wohneinheit.

4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung

Die Versorgung mit Wärme für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Nahwärme durch den örtlichen Energieversorger. Pro Haus ist eine eigene Übergabestation geplant. Zusätzlich wird für die Warmwasserbereitung eine Solewärmepumpe, welche aus dem Nahwärmenetz gespeist wird, vorgesehen.

Der Käufer beabsichtigt, den Wärmeversorgungsvertrag nach Übergabe der erworbenen Wohneinheit/en zu übernehmen. Anstatt des sonst üblichen Heizkessels und Brenners mit Abgasanlage, wird die Wärme über den Primärheizkreislauf über Nahwärme geliefert.

Die Wärmeübergabestationen mit Trinkwassererwärmung befinden sich jeweils in einem Technikraum im Keller. Die Warmwasserbereitung für alle Wohnungen einer Hausgemeinschaft wird separat über eine zentrale Warmwasserbereitung sichergestellt, inklusive der erforderlichen Zirkulationsleitungen.

Der Verbrauch der Wärmeerzeugung wird sowohl an der Wärmeerzeugungsanlage als auch im Gebäude der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft an der Unterstation über Wärmemengensmessstationen erfasst. Der Wärmemengenverbrauch zwischen der Wärmeerzeugungsstation und der Unterstation wird anteilig bezogen auf den Gesamtverbrauch mit allen Verbrauchern abgerechnet. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt bis zur Unterstation durch den Wärmedienstleister.

Für jede Wohneinheit sind zudem separate Zählereinrichtungen zur Ermittlung des eigenen Wärmeverbrauchs vorgesehen, welche am Tag der Abnahme auf den Käufer an- bzw. umgemeldet werden.

Wärmeübertragung

Innerhalb der Wohneinheiten wird eine Fußbodenheizung inklusive der erforderlichen Verteilerschränke mit Absperrung in Unter-/ bzw. Aufputzausführung sowie der erforderlichen Stellantriebe vorgesehen. Jeder Raum größer/ gleich 6 m² erhält einen eigenen Regelkreis mit Thermostat.

Im Treppenhaus sind Heizkörper im Untergeschoss mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) vorgesehen.

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

4.3 Lüftungstechnische Anlagen

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Ausführung der Lüftungsanlage erfolgt gem. DIN 18017-3. In Bädern, WC´s und – soweit erforderlich – in Abstellräumen und Küchen wird die Abluft abgeführt. Die Nachströmung wird, soweit möglich, durch im Rollladenkasten integrierte Außenluftdurchlässe, Fensterfalzlüfter oder in Form von passiven Fassadenlüftern sichergestellt.

Die Lüfter laufen dauerhaft in der Grundlast und schalten nutzungsabhängig in die Nennlast. Die Lüftung der Wohnungen wird mind. gemäß DIN 1946-6 ausgelegt.

Eine Intensivlüftung ist über eine manuelle Fensterlüftung zu erbringen. Eine nachträglich Käuferseitige Dunstabszugshaube über dem Herd ist ausschließlich im Umluftbetrieb möglich.

Für die Kellerräume ist eine maschinelle Be- und Entlüftung zum Feuchteschutz vorgesehen, die an eine Taupunkt-Steuerung angeschlossen wird. Die eingesetzten Ventilatoren werden nur betrieben, wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der Außenluft geringer ist als die relative Luftfeuchtigkeit im Keller. Die Außenluft wird über die Entrauchungsschächte angesaugt und die Fortluft in die Tiefgarage abgeleitet.

Hinweis:

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

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

4.4 Starkstromanlagen

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

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

Standardschalter und -steckdosen werden in der Farbe weiß geliefert und in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen in Unterputzausführung und ansonsten in Aufputzausführung eingebaut (Gira E2 oder ähnlich).

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

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Brennstellen, Schalter, Steckdosen, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird abweichend von der DIN 18015, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen hiervon sind grundrissabhängig möglich.

Hauseingangsbereiche

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Leuchte in Türnähe oder im Vordach integriert, mit Dämmerungsschalter
- 1 Kombinierte Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion und elektrischem Türöffner, Kamera, Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz oder in Briefkasten oder Haustüranlage integriert

Treppenhäuser

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

Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis im Flurbereich mit Schaltung über Aus-, Wechsel- oder Tasterschaltungen an den jeweiligen Zugängen der Flurbereiche ohne individuelle Schaltung für die einzelnen Kellerabteile.

- 1 Einzelsteckdose im System der Kellertrennwände

Technikräume/ Hausanschlussräume im Untergeschoss

Deckenbrennstelle(n) mit Langfeldleuchte in Ausschaltung nach Erfordernis

- 1 Einzelsteckdose sowie Steckdosen für technische Geräte.

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

Die Verbrauchserfassung der erforderlichen Elektroanschlüsse für die zentrale Wärmeerzeugungsanlage erfolgt über einen separaten Zähler.

Wasch- und Trockerraum

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in Ausschaltung nach Erfordernis, Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgemeinzählung. Darüber hinaus, soweit möglich:

- 1 Anschluss für Waschmaschine und Kondensattrockner je Wohneinheit, Anschluss im Konsumentenfeld der jeweiligen Wohneinheit in der Zählerplatzverteilung

Tiefgarage und Rampe

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in der Tiefgarage, Anzahl nach Erfordernis, Schaltung über Bewegungsmelder

Wandbrennstellen im Bereich der Rampe, Anzahl nach Erfordernis, schaltbar über Dämmerungsschalter

Zu- und Ausfahrt, elektrischer Anschluss für Roll- oder Kippgittertor mit Funksteuerung.

Angaben je Wohneinheit

(Dach-)Terrasse, Loggien und Balkon (soweit im Grundriss dargestellt):

- 1 Wandbrennstelle mit Leuchte (z.B. RZB Alu Lux Oval, Sitra Cube Up & Downlight oder ähnlich) in Kontroll-Ausschaltung von Innen
- 1 Außensteckdose in Kontroll-Ausschaltung

Diele, Flurbereiche (soweit im Grundriss dargestellt):

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

Küchen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

Wohnen/Essen

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

Hauptschlafraum

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

Nebenschlafräume / Kind / Büro

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

Haupt- und Zweitbäder:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtenauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Elektro-Handtuchheizkörper, inkl. Anschluss (nur soweit gemäß Heizlastberechnung erforderlich)
- 1 Anschluss je für Waschmaschine, Trockner (sofern Unterbringung in Abstellraum oder Keller nicht möglich)

WC's (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

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

Abstellraum (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

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

- 
- 1 Anschluss je für Waschmaschine und Trockner (sofern Unterbringung in Keller nicht möglich)

4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Das Gebäude wird voraussichtlich an das Breitbandkabelnetz / Glasfasernetz von Telekom / Vodafone angebunden. Die Digital- und HDTV-Fähigkeit des Hausnetzes wird mittels Aufbau einer multimediafähigen Hausverteilanlage sichergestellt. Jede Wohneinheit erhält eine separate Zuleitung aus dem Hausanschlussraum. Diese Zuleitung endet in den Wohneinheiten in einem separaten Multimediaverteiler. Von hier aus werden die Leitungen sternförmig innerhalb der jeweiligen Wohnung zu den Multimediaanschlusssdosen verlegt.

Jeder Wohn- / Schlafbereich erhält eine Multimediadose.

Hinweis:

Die Entgelte für den TV-Anschluss werden im Rahmen einer Individualvereinbarung zu festgelegten Konditionen mit dem Kabelnetzbetreiber abgerechnet. Der Käufer bzw. spätere Mieter hat die Möglichkeit, die erweiterten Dienstleistungen des Kabelnetzbetreibers wie HighSpeed Internet und Telefonie zu nutzen. Für diese zusätzlichen Dienste sind weitere individuelle Verträge zwischen dem Käufer/späteren Mieter und dem Kabelnetzbetreiber zu schließen und die Entgelte hierfür direkt an diesen zu entrichten.

4.6 Sonstige technische Anlagen

Maschinenraumloser Personenaufzug (Fabrikat: Fa. Kone, Schindler oder ähnlich). Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt mit Spiegel und Handlauf nach Wahl des Verkäufers.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgemeinzählung mit separater Erfassung.

Für sonstige technische Anlagen, wie Unterstation, sonstige Technikräume, etc. werden die erforderlichen technischen Anschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

4.7 Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise

Feuerlöschtechnik

Die Tiefgarage wird nach Abstimmung mit der Feuerwehr und nach Vorgabe des Brandschutz-Sachverständigen mit der erforderlichen Löschtechnik und Alarmierungstechnik ausgestattet.

Brand- und Rauchmelder

Das Wohngebäude wird gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

4.8 Hinweis für technische Anlagen

Sofern technisch erforderlich, werden verkleidete Vorwandinstallationen und Versorgungs-/ Entsorgungskanäle unterhalb der Decken und/oder Wänden ausgeführt, auch wenn diese nicht im Plan dargestellt sind. Im Technik- und Kellerbereich erfolgen sichtbare Installationen auf Decken- und Wandflächen. Insbesondere im Bereich der Außenwände zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind innenseitige Leitungsführungen auf Decken- und Wandflächen möglich. Die Zähleranlagen für die Versorgung mit Strom für die Wohnungen befinden sich im Keller. Die Wasserzähler sowie Wärmemengenzähler sind in den Wohnungen untergebracht.

Heizungs- und Warmwasseranlagen müssen sachgerecht bedient, gewartet und in Stand gehalten werden. Bei beweglichen, maschinellen, heiztechnischen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen oder Teilen davon, hat die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit.

5. Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Landschaftsplan. Die Ausstattung richtet sich nach Wahl des Verkäufers. In den Visualisierungen dargestellte Bepflanzungen dienen der Orientierung und bilden nicht die tatsächliche Planung ab.

5.1 Geländeflächen

Die Außenanlagen sind größtenteils durch die Tiefgarage unterbaut und erhalten einen entsprechenden geeigneten Aufbau aus einem Pflanzensubstrat inkl. einer Drain- und Speicherschicht für darüber liegende Vegetationsflächen. In den übrigen begrünten Bereichen kommt geeigneter Oberboden zur Ausführung. Unterhalb des Oberbodens können verdichtete Auffüllungen (z.B. Fundamentreste, Sand, Bodenaushub, Ziegelbrüche, Schotter, o.Ä.) vorhanden sein. Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen der Häuser, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Durch diese Höhenverläufe können sich geneigte Grundstücksflächen ergeben.

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

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

Pflanzungen

Die Bepflanzung der Vegetationsbereiche erfolgt gemäß Landschaftsplan mit Hecken, Sträuchern und Bäumen sowie Gräser-/Stauden-Mischpflanzungen in den Beeten. Die flächige Begrünung erfolgt über Raseneinsaat.

Die Trennung zum direkten Nachbarn im Garten und zu den allgemeinen Bereichen erfolgt mit einer Heckenpflanzung (z.B. Liguster, Höhe ca. 1 m im geschnittenen Zustand).

Hinweis:

Die Bewässerung aller Pflanz- und Rasenflächen erfolgt durch den Erwerber ab Übergabe. Sämtliche Pflegearbeiten und Unterhaltungen der Grundstücksbepflanzungen sind vom Erwerber zu erbringen. Die Hecken sind in geschnittenem Zustand einheitlich auf Höhe zu halten.

5.2 Befestigte Flächen

Die gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Hauptwohnwege werden gepflastert und an die öffentlichen Wege angeschlossen. Die Befestigung der Wege erfolgt mit Betonsteinpflaster. Die Nebenwege werden mit Rasenfugenpflaster gepflastert. Die Terrassen werden mit Betonsteinplatten belegt. Rings um das Gebäude werden Traufplatten oder ein Schotter als Spritzschutz vorgesehen.

5.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen

Oberirdische Fahrradabstellflächen werden als Fahrradbügel gemäß Festlegung des Verkäufers ausgeführt. Diese sind für den Besucherverkehr vorgesehen und werden daher nicht überdacht. Überdachte Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Lastenräder sind in der Tiefgarage geplant.

5.4 Technische Anlagen in Außenanlagen

Die Beleuchtung der gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Wohnwege erfolgt gemäß Landschaftsplan über Fassaden und / oder / Poller- oder Mastleuchten in den notwendigen Zuwegungen zum Gebäude.

Alle Erdgeschosswohnungen haben einen Gartenzugang. Die Zugänge zu den Gärten erfolgen über Stufen und sind mit Gartentoren abgetrennt. Diese Zugänge werden ebenfalls als Feuerwehrezugang in die Gärten dienen. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zugänge müssen daher ein lichtet Durchgangsmaß von 1,25 x 2,00m dauerhaft einhalten. Alle übrigen Zugänge werden auf 1,00 m reduziert.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über Sammelleitungen, welche zu dem jeweiligen Hausanschlussschacht geführt werden. An Knickpunkten werden Schächte vorgesehen. Diese können unter Umständen auch in den Gärten liegen.

Hinweis:

Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch Zaunanlagen oder Mauern überbaut werden. Ebenfalls dürfen im Bereich der Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

Die Abfallentsorgung für Rest-, Papier und Wertstoffmüll erfolgt über Unterflurcontainer, die Entsorgung von Biomüll über Tonnen. Der Müllstellplatz wird gebündelt auf dem Grundstück platziert und eingefriedet.

STAND Oktober 2022

EIN PROJEKT VON

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Köln
Richard-Byrd-Str. 6a
50829 Köln

Telefon: +49 221 94 98 00-0
Telefax: +49 221 94 98 00-18

E-Mail: koeln@bpd-de.de

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Düsseldorf
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf

Telefon: +49 211 537 29-0
Telefax: +49 211 537 29-23

E-Mail: duesseldorf@bpd-de.de

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Regionalbüro Dortmund
Lindemannstraße 81
44137 Dortmund

Telefon: +49 231 29 27 09-0
Telefax: +49 211 537 29-23

E-Mail: dortmund@bpd-de.de