

Baubeschreibung

Wohnbauprojekt „Rosenquartier“

Bauabschnitt 1, Häuser Nr. 1 und 2

Koblenz, Hannelore-Hermann-Straße 15 und 13



Inhalt

1. Allgemeines	4
1.1 Projektgebiet	4
1.2 Planerische Besonderheiten	5
1.3 Ausführungsgrundlagen	6
1.4 Erschließung	7
1.5 Entwässerung	7
1.6 Baunebenkosten	7
1.7 Bauendreinigung	7
2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche	7
2.1 Erdarbeiten	7
2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss	8
2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller	8
2.4 Geschosse ab Erdgeschoss	10
2.5 Balkone / Dachterrassen / Loggien	10
2.6 Außengeländer, Gartentore, Absturzsicherungen	11
2.7 Dach	11
2.8 Lichtkuppel	11
2.9 Fassade ab Oberkante Gelände	11
2.10 Fenster, Fenstertüren, oberirdische Verglasungen	11
2.11 Rollläden / Sonnenschutz	12
2.12 Außenfensterbänke	13
2.13 Treppen / Treppenhaus	13
2.14 Hauseingangselemente, Sonstige Außentüren (Obergeschosse)	13
2.15 Vordach / Briefkasten	13
3. Innenausbau Wohnungen	14
3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten	14
3.2 Estrich und Bodenbeläge	14
3.3 Fliesenarbeiten	14
3.4 Innenfensterbänke	15
3.5 Wohnungstüren	15
4. Haustechnischer Ausbau	15
4.1 Heizungsinstallation	15
4.2 Sanitäre Installation	16
4.2.1 Sanitärobjekte / Armaturen	16

4.2.2	Sanitärinstallation Küche.....	17
4.2.3	Allgemeine Sanitärinstallation	17
4.3	Elektroinstallation	18
4.4	Lüftung.....	22
5.	Technische Einrichtung	23
5.1	Aufzug	23
6.	Außenanlagen	23
6.1	Geländegestaltung	23
6.2	Bepflanzung / Begrünung / Einfassungen / Möblierung / Ausstattung.....	23
6.3	Hauszugänge, Gemeinschaftswege, Fahrrad- und Müllstellplätze	24
6.4	Sockeleinfassung (Spritzschutzstreifen)	24
6.5	Terrassen.....	24
6.6	Pkw-Stellplätze	25
7.	Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen	25
8.	Dokumentation / Unterlagen	27
9.	Allgemein / Sonstiges	27

1. Allgemeines

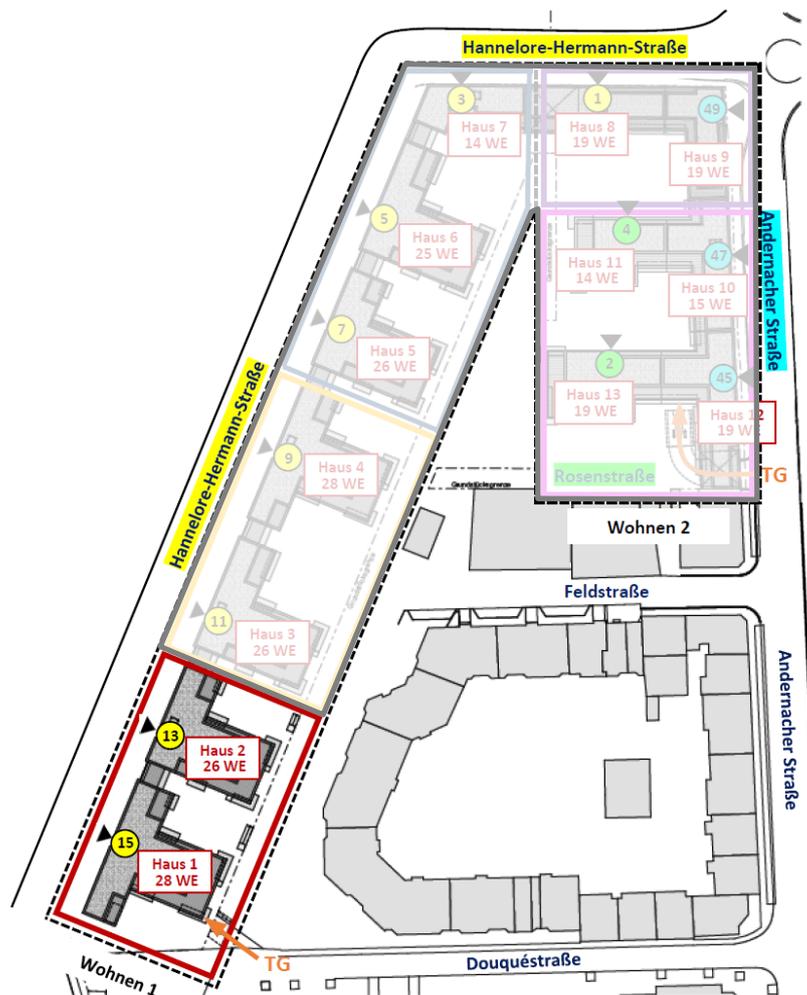
1.1 Projektgebiet

Auf einem ehemaligen Areal der Deutschen Bahn, unmittelbar nordöstlich des Regionalbahnhofs Koblenz-Lützel, plant die BPD Immobilienentwicklung GmbH die Errichtung eines neuen Wohnquartiers, welches in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll.

Das Gesamtareal mit dem Namen „Rosenquartier“ ist umrahmt von der Andernacher Straße (im Osten), der Hannelore-Hermann-Straße (im Norden und Westen) und der Douquéstraße bzw. Rosenstraße (im Süden).

Insgesamt sind im neuen „Rosenquartier“ ca. 13 Wohnhäuser mit ca. 274 Wohnungen und ca. 4 Gewerbeeinheiten (im EG entlang der Andernacher Straße) geplant.

Diese Baubeschreibung beschreibt lediglich den ersten Bauabschnitt mit den Häusern 1 und 2 im süd-westlichen Teil des Projektgebiets (siehe Lageplan).



Lageplan „Rosenquartier“, Bauabschnitt 1 mit den Häusern 1 und 2

1.2 Planerische Besonderheiten

Entlang der neuen Hannelore-Hermann-Straße entstehen am südlichen Ende des geplanten Gesamtkomplexes zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohnungen. Geplant sind jeweils vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss über einem Kellergeschoss mit Tiefgarage.

Zur Gliederung der westlichen Gebäudefassade und zur Aufwertung des Gesamtprojekts ist oberhalb des Erdgeschosses zwischen den Häusern 1 und 2 eine große Glaswand vorgesehen, die den Bewohnern der angrenzenden Wohnungen einen attraktiven Blick auf die westlich gelegene „Feste Franz“ ermöglicht und gleichzeitig der zusätzlichen Belichtung des Innenhofbereichs dient. Zusammen mit den angrenzenden Gebäuden dient diese Glasfassade weiterhin dem Schutz des Innenhofbereichs vor möglichem Bahnlärm.

Die Tiefgarage, welche im Zuge weiterer Bauabschnitte bis zum nördlichen Teil der Hannelore-Hermann-Straße erweitert werden soll, wird über die Zu- und Abfahrt im Bereich der Douquéstraße und die Treppenhäuser der Einzelgebäude erschlossen. Im Untergeschoss sind auch die erforderlichen Hausanschluss- und Technikräume, Fahrradräume und die, den einzelnen Wohnungen zugeordneten Abstellräume vorgesehen (konstruktiv bedingt, befindet sich ein Teil der Abstellräume des Hauses 2 im Untergeschoss des Hauses 1 – siehe Teilungserklärung).

Durch BPD wurde ein Elektromobilitätskonzept erarbeitet, welches die Grundlage darstellt, für eine mögliche, spätere Elektrifizierung eines jeden Pkw-Stellplatzes durch die Erwerber bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft (siehe hierzu Punkt 4.3 „Elektroinstallation“).

Auf einem Grundstück nördlich der Hannelore-Hermann-Straße erstellt der örtliche Versorger (Energieversorgung Mittelrhein, evm) eine Nahwärmestation, die zukünftig alle Gebäude des „Rosenquartiers“ und des nördlich der Hannelore-Hermann-Straße geplanten Gewerbegebäudes mit Wärme versorgen soll. Diesbezüglich wurde zwischen evm und BPD ein Wärmeversorgungsvertrag geschlossen, der die zukünftigen Eigentümer der vorgenannten Gebäude mit Kaufvertragsabschluss zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags verpflichtet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich BPD auch zur Herstellung von sozial geförderten Wohnungen im gesamten Rosenquartier verpflichtet - im ersten Bauabschnitt werden hiervon 13 Wohnungen realisiert. Diese Wohnungen wurden durch BPD bereits hinsichtlich ihrer Anzahl, Lage, Grundrissgestaltung, sowie Wohnungs- und Zimmergrößen mit der Stadt Koblenz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) abgestimmt und sind in den Verkaufsplänen entsprechend kenntlich gemacht. Etwaige Grundrissänderungen (z.B. Sonderwünsche) bedürfen daher auch zwingend der Zustimmung durch die Stadt Koblenz und der ISB.

Die Freiflächen werden nach den Vorgaben eines Garten- und Landschaftsplaners gestaltet. Westlich der Gebäude entstehen Außenstellplätze, Baumpflanzinseln, Pflanzstreifen und die Hauszugänge. Die Außenanlagenbereiche östlich und südlich der Gebäude erhalten neben verschiedenen bepflanzten und gestalteten Gemeinschaftsflächen auch privat genutzte Terrassen- und Gartenbereiche. Über befestigte Fußwege und zwei Außentreppen gelangt man von den Treppenhäusern der Wohnhäuser in die zukünftig angrenzende, öffentliche Grünanlage. Da dort auch ein großer, öffentlicher Kinderspielplatz entstehen soll, ist die Herstellung von Kleinkinderspielflächen in den Gemeinschaftsbereichen des Rosenquartiers nicht vorgesehen.

Die Herstellung der angrenzenden, öffentlichen Grünanlage erfolgt nicht durch BPD und ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Aus planungsrechtlichen Gründen sind Zäune innerhalb der Außenanlagenflächen des „Rosenquartiers“ nicht zulässig. Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude und der Freiflächen ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Abmessungen der Tiefgaragenstellplätze (siehe Tiefgaragen-Grundrissplan der Teilungserklärung) orientiert sich an den Empfehlungen des Bundesverbands öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), Stand 09-2011.

Maßgebend für die dort empfohlenen (komfortableren) Stellplatzbreiten ist der Bereich für das Ein- und Aussteigen des Fahrers. Bei angrenzenden Stützen und Einbauten sind die empfohlenen Stellplatzbreiten nur auf der Fahrerseite im Bereich der Türen einzuhalten (bei den Stellplätzen P020, P025, P038, P052 und P053 entsprechen die angrenzenden Stützenabmessungen nicht vollumfänglich den Empfehlungen des BVS).

Das Wohnbauprojekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 307 „Rosenquartier“. Daraus ergeben sich Vorgaben hinsichtlich Gebäudegestaltung, Gebäudeabmessung, Außenanlagengestaltung, Stellplatzanzahl, Entwässerung, Brandschutz, Schallschutz, etc. die in der Planung und dieser Baubeschreibung - soweit maßgeblich - berücksichtigt wurden.

1.3 Ausführungsgrundlagen

Planung

Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Es werden die bautechnischen Anforderungen in Anlehnung eines Effizienzhaus 55 zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung erfüllt.

Schallschutz

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Beim Schallschutz innerhalb der Gebäude wurden die Anforderungswerte für den Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe 2018, berücksichtigt, mit folgenden verbesserten Werten:

<i>Wohnungstrenndecken</i>	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB} / L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$
<i>Wohnungstrennwände</i>	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB}$
<i>Geräusche aus Wasserinstallationen</i>	$L_{AF, \max, n} \leq 27 \text{ dB(A)}$

Die Wohnungseingangstüre entspricht der Schallschutzklasse 3 mit 42 dB Labor-Prüfwert nach DIN 4109. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. Käufer- bzw. mieterseitig eingebrachte Küchen- und Möbeleinbauten o.ä. an Wohnungstrennwänden sind schallentkoppelt zu montieren/aufzustellen.

Alle Schlafräume entlang der Westfassade (in Verkaufsplänen als Schlafräume möblierte und mit „Zimmer“ bezeichnete Räume auf der Hauseingangsseite) erhalten spezielle Schallschutzfenster. Sonstige mit „Zimmer“ bezeichneten Räume entlang der Westfassade erfüllen nicht die erhöhten Schallschutzanforderungen für Schlafräume während der Nachtzeit.

Tiefgaragenstellplätze Nr. P 052 bis P 055

Die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 052 bis P 055 befinden sich brandschutztechnisch nicht im gleichen Brandabschnitt der restlichen Tiefgaragenstellplätze des 1. Bauabschnitts. Dies erfordert besondere Sicherheitsmaßnahmen hinsichtlich der Elektrifizierung dieses Tiefgaragenbereichs (*siehe hierzu Punkt 4.3 „Elektroinstallation“*).

Die finale Fertigstellung dieser Tiefgaragenstellplätze erfolgt nicht zeitgleich mit der Fertigstellung der restlichen Bauleistungen des 1. Bauabschnitts (siehe hierzu kaufvertragliche Regelungen).

1.4 Erschließung

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation (Glasfaser-Technik) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern bis in die Technikräume.

Anschluss an das Nahwärmenetz des Betreibers (Contractor) der Nahwärmezentrale auf dem benachbarten Baufeld nördlich der Hannelore-Hermann-Straße.

1.5 Entwässerung

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz. Innenhofflächen oberhalb der Tiefgarage und befestigte Flächen westlich der Gebäude werden über Einläufe, Rinnen, Abwasserleitungen und Schächten in die öffentliche Kanalisation entwässert. Die gesamte Entwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden.

1.6 Baunebenkosten

Enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen inkl. Gebäude-Einmessung, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen, ebenso alle bis zur jeweiligen Wohnungsübergabe entstehenden Verbrauchskosten für Heizung, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase.

1.7 Bauendreinigung

Gemeinschaftsbereiche und Wohnungen werden besenrein übergeben.

2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche

2.1 Erdarbeiten

Aushub für Baugrube (einschl. ggf. notwendigem Verbau), Fundamente und Leitungen einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume. Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss

Die erdberührten Bauteile, Bodenplatte und Wände der Kellerräume sowie der Tiefgarage werden aus Beton hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

Erschütterungsdämmung im Untergeschoss entlang der Außenwände, gemäß gutachterlicher Erfordernis.

Wärmedämmung entlang der Außenwände, Decken und an den Treppenhausbereichen im Untergeschoss, gemäß wärmetechnischer Erfordernis.

Räume und Flächen im Untergeschoss (Lagerräume, Technikräume, Fahrrad-, Hausanschlussräume, Kinderwagenabstellflächen, etc.) sind nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Die Kellerräume sind nicht für die Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen geeignet.

Im Bereich der Tiefgarage kann es an Trennrissen zu feuchtebedingter Dunkelverfärbung und temporärer Bildung von Wasserperlen kommen. Eine Anforderung an das Raumklima besteht nicht. Die Tiefgarage ist über das Einfahrtstor, Wandöffnungen und Lüftungsschachtbauwerke frei belüftet.

Erdung als Ringleitung und Fundamenterder. Ein äußerer Blitzschutz kommt nicht zur Ausführung.

Ausführung der Gründung gem. Erfordernis.

Tragende Innenwände aus Stahlbeton (Schalungsstöße raumseitig entgratet) oder Mauerwerk, Ausführung hinsichtlich Konstruktion, Materialeigenschaften und Wärmeschutz nach Erfordernis.

Decken, Stützen und Treppenläufe in Stahlbeton. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit der Decke über TG wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

Außentreppen mit Betonblockstufen oder gleichwertig, nach Angaben Freiflächenplanung.

Entwässerung der Tiefgarage: Entwässerungsrinne der Tiefgarageneinfahrtsrampe mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz über eine Hebeanlage. Innerhalb der Tiefgarage wird die Bodenplatte ohne Gefälle ausgebildet und Schleppwasser in offenen, gefällelosen Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben gesammelt.

(Verdunstungsrinnen dienen dem Sammeln von Schleppwasser und sind nicht dafür vorgesehen, Wasser abzuführen. Pfützenbildung in der Tiefgarage ist bedingt durch den beschriebenen Schleppwassereintrag und durch die nicht vorhandene Bodenneigung nicht zu verhindern und stellt genauso wie der Verbleib von Wasser in den Verdunstungsrinnen bzw. Schöpfgruben keinen Mangel dar). Das Abpumpen von eventuell angesammeltem Schleppwasser hat mittels Tauchpumpe durch den von der WEG beauftragten Hausmeisterdienst zu erfolgen.

2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller

Kellerfenster als Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung.

Kunststofflichtschacht mit feuerverzinktem Abdeckgitter und Abhebesicherung, Alternativ Ausführung in Stahlbeton

Seitliche Lüftungsöffnungen in Tiefgarage / Fahrradräumen, soweit unterirdisch: mit außenliegenden Lichtschächten in Stahlbeton, mit feuerverzinktem Abdeckgitter und Abhebesicherung; soweit oberirdisch: als Lamellenfenster mit Aluminiumlamellen.

Lüftungs-/Entrauchungsschächte an der Decke der Tiefgarage aus Stahlbeton, oberseitig mit Holzabdeckung als Sitzfläche nach Freiflächenplanung; soweit mit seitlichen Lüftungsöffnungen: Ausführung von Aluminiumlamellen (oberhalb von Pkw-Stellplätzen, mit dahinterliegendem Metallgitter).

Oberflächen Decken, Stützen und Wände: Stahlbetonflächen in schalungsglatte, entgratete Ausführung. Wände und Decken in den Kellerräumen und den gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie in der Tiefgarage (in den Technikbereichen eingeschränkt) in hellem Farbton angelegt.

Treppenhauszugänge erhalten tiefgaragenseitig eine Kennzeichnung mit postalischer Hausnummer. Sichtbare Außenflächen der Untergeschosswände (Süd- und Ostfassade), mit Putzträgerplatte und Außenputz gefilzt und gestrichen, oberseitig mit Metallabdeckung.

Brandschutztor: Zweiteiliges Schiebetor mit integrierter Schlupftür, zwischen den brandschutzrelevanten Abschnitten der Tiefgarage (zwischen Haus 2 und 3), Ausführung entsprechend brandschutztechnischer Erfordernis.

Türen / Trennwandsystem: Zwischenwände und Türen der den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume als Metall-Trennwand-System, soweit nicht aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Ausstattung der Türen mit Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage und Kellerraumnummerierung.

Türen im UG und in der Tiefgarage nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren mit Anstrich.

Schutzwände zwischen Fahrradstellplätzen und angrenzenden Pkw-Stellplätzen bzw. Zugängen zu Fahrradstellplätzen und angrenzenden Pkw-Stellplätzen als Gitterstabmatten $h = \text{ca. } 2,00 \text{ m}$, verzinkt

Oberflächen Böden mit staubbindendem Schutzanstrich in den Keller- und gemeinschaftlich genutzten Flächen des UG. Der Betonboden der Tiefgarage (Stellplätze und Fahrgassen) erhält ein Oberflächen-Schutzbeschichtungssystem (OS 8). Die Beschichtung unterliegt der regelmäßigen Wartung durch den Eigentümer / die Eigentümergemeinschaft. PKW-Stellplätze werden farblich markiert und nummeriert.

Metallgittertor (Rolltor) in offener Ausführung an der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt, Schlüsselschalter an der Zufahrt und Zugschalter an der Ausfahrt. Jede Wohneinheit erhält pro zugewiesenem Tiefgaragenstellplatz einen 2-Kanal-Handfunksender (für Ein- und Ausfahrt).

Tür neben Tiefgaragentor als Metalltür mit Lochblechverkleidung und Türschließer, mit Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage.

Mobile Schutzeinrichtung (Hochwasser) im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und dem benachbarten Tor, bestehend aus, in den Wänden einbetonierten Stahlprofilen, einer demontierbaren Stahlmittelsäule im Zufahrtbereich und darin einlegbaren Holzbohlen.

Fahrradständer in den Fahrradräumen und Fahrradabstellbereichen als Doppelstock-Fahrradparksystem oder Hängeparker, Anzahl und Typ entsprechend Architektenplan und Stellplatzbedarf, Stahlkonstruktion, verzinkt, nach Festlegung durch BPD.

2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton nach Erfordernis.

Nebenräume (Müll- und Fahrradräume), raumseitig gestrichen, sonstige Wände raumseitig tapezierfähig gespachtelt bzw. verputzt.

(siehe auch Punkt 2.9 „Fassade ab Oberkante Gelände“ und Punkt 2.13 „Treppen / Treppenhäuser“)

Wohnungstrennwände, tragende Innenwände und Stützen als Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. je nach Erfordernis aus Stahlbeton, raumseitig tapezierfähig verputzt oder nach Erfordernis gespachtelt.

Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich als Metallständerwände beidseitig mit Gipskartonbeplankung und Mineralfasereinlage, fugengeschpachtelt.

Geschossdecken in Stahlbeton, Ausführung in Ortbeton, unterseitig tapezierfertig verputzt oder gespachtelt und/oder mit Halbfertigteilen (Filigrandecken) mit unterseitig fugenverspachtelten Stößen. Teilweise werden in den Wohnungen (gem. Verkaufsplan) abgehängte Decken bzw. Abkofferungen aus Gipskartonplatten tapezierfähig fugengeschpachtelt ausgeführt (die lichte Raumhöhe ist in diesen Bereichen reduziert).

Schachtverkleidungen und Vormauerungen als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, tapezierfähig fugengeschpachtelt.

2.5 Balkone / Dachterrassen / Loggien

Konstruktion der Balkonplatten in Stahlbeton. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Deckenplatten der Dachterrassen und Loggien aus Stahlbeton mit Abdichtung und soweit erforderlich, zusätzlicher Wärmedämmung.

Brüstungen an den Dachterrassen in massiver Ausführung (Mauerwerk und/oder Stahlbeton), wärmegeklämmt nach Erfordernis, verputzt und wie Fassade gestrichen mit Metallabdeckung.

Brüstungen der Balkone und Loggien als Stahlgeländer mit farbiger Faserzementplattenverkleidung oder gleichwertig und in Teilen verglast, nach Festlegung durch BPD.

(Schallschutzverglasung einzelner Balkone siehe Punkt 2.10 „Fenster, Fenstertüren, oberirdische Verglasungen“).

Geländer an den Loggien hinter der Schallschutzverglasung zwischen Haus 1 und 2 als verzinkte und farbige endbehandelte Metallkonstruktion nach Festlegung durch BPD.

Belag Dachterrassen, Loggien und Balkone aus Betonplatten ca. 40/40 cm auf Unterbau. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kies- oder Splittfüllung eingefasst.

Entwässerung der Balkone, Loggien und Dachterrassen über Sammelfallrohre innerhalb der Balkon- / Loggia-Fläche; Dachterrassen und Balkone bzw. Loggien erhalten zusätzlich einen Notüberlauf zur Notentwässerung.

2.6 Außengeländer, Gartentore, Absturzsicherungen

Geländer an südlicher und östlicher Tiefgaragenaußenwand (Absturzsicherung an Grundstücksgrenze) aus verzinkter Metallkonstruktion nach Festlegung durch BPD.

Gartentore, zweiflügelig an Außentreppen (Innenhofzugänge zwischen Häusern 1/2 und 2/3), Gehflügel mit Türschließer, Seitenteil im Bedarfsfall offenbar (aus Gründen des Feuerwehrangegriffs ohne Schloss). Metallkonstruktion, verzinkt, nach Festlegung durch BPD.

Horizontale Stangen vor Fenstern mit niedrigen Brüstungshöhen als Absturzsicherung, ab 1. Obergeschoss aus verzinkter und farbig endbehandelter Metallkonstruktion nach Festlegung durch BPD. Bodentiefe Fenster erhalten - soweit sicherheitsrechtlich erforderlich – eine vorgesetzte Glas-Absturzsicherung

2.7 Dach

Konstruktion / Wärmedämmung als Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung sowie extensiver Begrünung.

Dachentwässerung über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre.

2.8 Lichtkuppel

Jedes Haus erhält eine Lichtkuppel mit Ausstiegsmöglichkeit (Ausstieg mittels gesonderter Leiter) im Treppenhaus zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche und der haustechnischen Anlagenteile im Zuge der erforderlichen Wartungen.

2.9 Fassade ab Oberkante Gelände

Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit Brandriegeln aus Mineralwolle gem. Brandschutz-Vorgaben mit hellem oder farbigem Außenputz bzw. Teilflächen im Erdgeschoss mit Fassadenverkleidung aus Flachverblendern. Obere Wandabschlüsse (z.B. Attika) mit Metallabdeckung und Überstand (Tropfkante).

2.10 Fenster, Fenstertüren, oberirdische Verglasungen

Senkrechte Fenster und Fenstertüren in allen oberirdischen Geschossen – soweit nachfolgend nicht anders beschrieben - als Kunststofffenster (innen weiß, außen farbig nach Festlegung BPD) mit Isolierverglasung (Klarglas), Gummilippendichtung sowie Einhebel-Beschlag (als Dreh- bzw. Dreh-/Kipp-Beschlag), außer bei Festverglasungen. Wohnraumfenster im Erdgeschoss mit Pilzkopfbeschlägen und abschließbaren Fenstergriffen; Fensterelemente des 2. Rettungsweges erhalten keine abschließbaren Fenstergriffe.

An den Eckfenstern (Südwestecke Haus 1) lässt sich einer der beiden Fensterflügel konstruktiv bedingt nur eingeschränkt öffnen (keine 90°-Öffnung möglich).

Schlafräume/Kinderzimmer entlang der Westfassade („Zimmer“ auf der Hauseingangsseite, die in den Verkaufsplänen als Schlafräume möbliert sind), erhalten Schallschutzfenster entsprechend der höheren schalltechnischen Anforderungen für Schlafräume während der Nachtzeit (Schallschutz vor Verkehrslärm).

Ausführung als Aluminiumfenster (innen weiß, außen farbig, nach schalltechnischer Erfordernis und Festlegung BPD) mit Isolierverglasung (Klarglas), Gummilippendichtung sowie Einhebel-Beschlag (als Dreh- bzw. Dreh-/ Kipp-Beschlag), außer bei Festverglasungen.

Konstruktionsbedingt weichen die Abmessungen und Farben der Fensterprofile zwischen den Kunststofffenstern und den Aluminiumfenstern voneinander ab (Farbe nach Festlegung durch BPD).

Einheitlich erhalten alle Fenstertüren an Austritten zu Terrassen und Balkonen eine Schwelle mit einer Höhe von $h = \text{ca. } 2\text{cm}$. Austritte an Dachterrassen erhalten eine Schwelle von $h = \text{ca. } 5\text{ cm}$ (Siehe auch Punkt 7 „Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen“).

Schallschutzverglasung zwischen den Gebäuden als Pfosten-Riegel-Konstruktion in Leichtmetall, farbig beschichtet, mit Festverglasung und Siebdruckung (gegen Vogelschlag), Gestaltung nach Planung Architekt.

Schallschutzverglasung an den Balkonen der Wohnungen 0110, 0116 und 0122 mit Siebdruckung (gegen Vogelschlag), bestehend aus einzelnen Glaselementen oberhalb der Balkonbrüstung, auf der Südseite verschiebbar, auf der Westseite feststehend (die östliche Balkonseite ist offen).

2.11 Rollläden / Sonnenschutz

Die Eckfenster (Haus 1) erhalten ein außenliegendes, textiles Sonnenschutzrollo, Farbe und Muster der Bespannung nach Gestaltungsvorschlag Architekt. Bedienung mit Elektroantrieb über Schalter neben Fenster (siehe auch Punkt 4.3 „Elektroinstallation“).

Schallschutzfenster in Schlafräumen/Kinderzimmern entlang der Westfassade („Zimmer“ auf der Hauseingangsseite, die in den Verkaufsplänen als Schlafräume möbliert sind), erhalten in den Fenstern integrierte, elektrisch betriebene Jalousien mit Steuerung über Schalter neben Fenster (siehe auch Punkt 4.3 „Elektroinstallation“).

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden an allen sonstigen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster (siehe auch Punkt 4.3 „Elektroinstallation“). Rollläden an Rettungswegfenstern (Lage gemäß Verkaufsplan) erhalten außerdem eine Nothandkurbel.

Sollten aus technischen Gründen an einzelnen Fensterelementen Aluminiumpanzer erforderlich sein, werden diese entsprechend vorgesehen. Eine geringfügige Farbabweichung zu den Kunststoffrollläden ist hinzunehmen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine Ausführung mit Alurollläden besteht dadurch nicht.

Sonnenschutz-Schiebeelemente im 1. bis 3. Obergeschoss hinter der Schallschutzverglasung zwischen Haus 1 und 2. Ausführung als einzeln verschiebbare Stahlrahmenelemente mit Streckmetallfüllung (je Geschoss 3 Elemente in zwei Verschiebeebenen; aus gestalterischen Gründen nicht über die gesamte Breite der Schallschutzverglasung), farbig endbehandelt nach Planung und Gestaltungsvorschlag Architekt.

2.12 Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung. Fenstertüren mit Austrittsmöglichkeit zu Freisitzen/Terrassen erhalten eine vorgesetzte Entwässerungsrinne.

2.13 Treppen / Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste in gemeinschaftlichen Treppenhäusern aus Stahlbeton mit Steinbelag nach Festlegung durch BPD. Im Bereich der Hauseingangstüren (EG, innenseitig): Fußabstreifer mit Einbaurahmen, Aluprofil Rips.

Metall-Geländer im Treppenhaus (soweit geplant) mit Ober- und Untergurt sowie Füllstäben (farbig endbehandelt) und aufgesetztem Edelstahl-Handlauf.

Handläufe an Wänden, als wandmontierter Edelstahlhandlauf.

Wände und Decken der Treppenhäuser verputzt bzw. fugengespachtelt und weiß angelegt (Teilflächen farbig).

Türen zu Treppenhausfluren (in Obergeschossen): Metalltür mit Glasausschnitt; Ausführung rauchdicht, feuerbeständig, selbstschließend mit Offenhaltung, entsprechend den brandschutztechnischen Erfordernissen (*Baugenehmigung beachten*).

Türen zu Sicherheitsräumen (im 3.OG): Metalltür, farbig endbeschichtet, selbstschließend, nach brandschutzrechtlicher Erfordernis.

(*Türen Untergeschoss siehe Punkt 2.3 „Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller“, Wohnungseingangstüren siehe Punkt 3.5 „Wohnungstüren“*).

2.14 Hauseingangselemente, Sonstige Außentüren (Obergeschosse)

Hauseingänge (straßenseitig): Aluminiumkonstruktion, farbig beschichtet, mit 2-fach-Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilzylinder (Schließanlage mit Sicherungskarte), innenseitigem Edelstahl-Drücker und außenseitiger Edelstahl-Griffstange. Klingel und Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner sowie postalischer Hausnummer nach Planung und Gestaltungsvorschlag Architekt (*siehe auch Punkt 4.3 „Elektroinstallation“*).

Hauseingänge (innenhofseitig): Aluminiumtür, farbig beschichtet, mit 2-fach-Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilzylinder (Schließung über Schließsystem), innenseitigem Edelstahl-Drücker und außenseitiger Edelstahlknäuf.

Müllraumzugänge (soweit in den Gebäuden integriert): Metalltür mit Aluminiumlamellen, farbig endbehandelt nach Planung Architekt; Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage.

2.15 Vordach / Briefkasten

Vordach als Metall- bzw. Stahlbetonkonstruktion; Entwässerung mittels Speier in angrenzende Außenanlage (Versickerung).

Freistehende Briefkastenanlage vor den Hauseingängen, Metall, farbig endbehandelt nach Festlegung durch BPD. Die Beschriftung der Briefkastenschilder erfolgt durch die Hausverwaltung.

3. Innenausbau Wohnungen

3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten

Wände und Decken in allen Räumen innerhalb der Wohnung (außer geflieste Bereiche) mit Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

3.2 Estrich und Bodenbeläge

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Fußbodenheizungs-Konstruktion einschließlich erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung.

Vinyl-Designbelag entsprechend den Merkmalen Fabrikat Tarkett, Serie ID Inspiration 30 in Plankengröße ca. 120 x 20 cm, Design CLASSICS - English Oak – Classical, einschließlich weißer Rechteck-Holz-Sockelleisten (Abmessung ca. 40 x 16 mm) in allen nicht gefliesten Räumen der Wohnungen.

3.3 Fliesenarbeiten

Bodenfliesen in den, im jeweiligen Grundrissplan der Wohnung dargestellten Räumen, wie z.B. Bad, WC, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss, etc.. Fliesensockel in Bereichen ohne Wandfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen.

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat Margres, Serie Time 2.0, Format ca. 30 x 60cm, im Drittelverband verlegt, Farbe Silver (T26NR). Preisneutral sind folgende Farben wählbar: Snow (T21NR), White (T22NR), Cream (T23NR), Beige (T24NR), Dove (T25NR), Grey (T27NR), Carbon (T28NR) und Black (T29NR).

Wandfliesen im Bad, WC, bzw. Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss, im Bereich der Duschanne ca. 2,10 m hoch, im Bereich der Vorwände hinter Sanitärobjekten und Waschmaschinen ca. 1,20 m hoch. Vorwände oberseitig gefliest.

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat LoveTiles, Serie Light, rektifiziert, ca. 30 x 60cm, auf Kreuzfuge verlegt, Farbe matt White. Preisneutral sind folgende Farben wählbar: Branco brilho, Cream matt und Cream shine.

Elastische Verfugung im Anschlussbereich Boden/Wand und im Bereich von Innenecken. Eckschutzschienen an vertikalen und horizontalen Fliesenstößen (Außenkanten), Kunststoff, weiß, nach Mustervorlage BPD.

(Siehe auch Punkt 7 „Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen“)

3.4 Innenfensterbänke

Innenfensterbänke an Wohnraumfenstern mit massiver Brüstung aus Naturstein/Kunststein: entsprechend den Merkmalen Micro Carrara, nach Vorgabe BPD; Fensterbank in Bad und WC, sofern dieser im Fliesenbereich liegt: gefliest, ansonsten wie Wohnraumfenster.

3.5 Wohnungstüren

Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Holz mit weißer Oberfläche, Durchgangshöhe ca. 2,09 m, Türelement einbruchhemmend (RC 2), *Schallschutzanforderung siehe Punkt 1.3 „Ausführungsgrundlagen“*, Mehrfach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung, Obentürschließer (soweit brandschutztechnisch erforderlich) und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder (Schließanlage) mit 3 Schlüsseln.

Wohnungsinnentüren in Röhrenspanstreifenqualität aus Holz mit weißer Beschichtung, Umfassungszargen mit Anschlagdichtung, Durchgangshöhe ca. 2,09 m, Edelstahl-Drückergarnitur entsprechend den Merkmalen Fabrikat Hoppe Amsterdam, jeweils mit Rosette, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel.

Soweit im Verkaufsplan dargestellt, erhalten Türen ein Glasoberlicht.

(Siehe auch Punkt 7 „Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen“)

4. Haustechnischer Ausbau

4.1 Heizungsinstallation

Wärmeversorgung mit Nahwärme

Jeder Bauabschnitt erhält einen Nahwärmeanschluss an das Wärmeverteilnetz der unter Punkt 1.2 „Planerische Besonderheiten“ beschriebenen Wärmezentrale.

Errichtung der Hausanschlussstation in Abstimmung mit dem Wärmeversorger (Contractor). Herstellung aller Verteileinrichtungen, Pufferspeicher, Steuer- und Wärmeleitungen in den einzelnen Gebäuden. Die Wärmemengenzähleinrichtung (separat für jeden Bauabschnitt) erfolgt zentral an der Wärmeübergangsstation. Darüber hinaus erfolgt eine separate Wärmemengenerfassung pro Wohnung. Der geschuldete Leistungsumfang für Lieferung, Wartung und Instandhaltung ergibt sich im Einzelnen aus dem Wärmeversorgungsvertrag, der Teil der Bezugsurkunde zum Kaufvertrag ist. Die Installation aller Anlagenteile erfolgt in zwingender Abstimmung mit dem Contractor der Wärmelieferung.

Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung in allen Aufenthaltsräumen. Dielen, Flure und Abstellräume erhalten keine eigenen Heizkreise (eine Erwärmung des Fußbodens erfolgt über die Zuleitungen zu den Aufenthaltsräumen).

Die Thermostatregelung dient zur Erwärmung der Raumluft auf die jeweils gewählte Raumtemperatur. Auf Grund unterschiedlicher Anordnung der Heizschleifen und Heizkreise ist eine gleichmäßige Wärmeverteilung der Bodenflächen damit nicht verbunden.

Für räumlich nicht geschlossene Küchen ist kein eigenes Raumthermostat vorgesehen.

Badheizkörper siehe Punkt 4.2 „Sanitäre Installation“.

Verbrauchsmessung über elektronische Funk-Wärmemengenzähler je Wohnung auf Mietbasis.

Verteilerstandort

Der Standort des Heizkreisverteilers, der Elektro-Unterverteilung und der Medienverteilung ist in den Verkaufsplänen dargestellt.

4.2 Sanitäre Installation

4.2.1 Sanitärobjekte / Armaturen

Waschtisch aus weißer Sanitärkeramik

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat DURAVIT, Modell: „D-Code“, ca. 60 cm breit

Handwaschbecken im WC (sofern vorhanden) aus weißer Sanitärkeramik

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat DURAVIT, Modell: „D-Code“, ca. 45 cm breit

Armatur Waschtisch

Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat HANSGROHE, Modell „Logis 100“

Armatur Handwaschbecken

Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat HANSGROHE, Modell „Logis 70“

WC aus weißer Sanitärkeramik, wandhängend, spülrandlos, inkl. WC-Sitz

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat DURAVIT, Modell „D-Code“ und Einbauspülkasten mit 2-Mengen-Technik und Drückerplatte nach Festlegung BPD

Badewanne aus weiß emailliertem Stahl

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat KALDEWEI, Modell Saniform Plus, ca. 170/75 cm

Armatur Badewanne

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat HANGROHE, Modell „Logis“

Brauseset Badewanne

Entsprechend den Merkmalen Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell „Crometta vario“ mit Porter ´S Set (1,25 m Brauseschlauch und Wandhalter)

Dusche

Flache Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl, mit geringer Schwelle

Entsprechend den Merkmalen Fabrikat KALDEWEI, Modell Cayonoplan; Größe gem. Verkaufsplan
(*Siehe auch Punkt 7 „Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen“*)

Armatur Dusche

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung
Entsprechend den Merkmalen Fabrikat HANGROHE, Modell „Logis“

Brauseset Dusche

Brause Entsprechend den Merkmalen Fabrikat HANS GROHE, Modell „Crometta vario“ mit Wandstange 90 cm

Badheizkörper

Badheizkörper, Farbe weiß, gem. Mustervorlage BPD, Anschluss an Heizleitungen Fußbodenheizung.

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

(Siehe auch Punkt 7 „Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen“)

4.2.2 Sanitärinstallation Küche

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie die Abwasserleitung enden an Vorderkante Wand, des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes bzw. des daran anschließenden Bodenkanals. Zeichnerische Darstellungen der Objekte im Verkaufsgrundriss haben nur symbolischen Charakter.

4.2.3 Allgemeine Sanitärinstallation

Trinkwasseraufbereitung

Einbau einer Trinkwasseraufbereitungsanlage mit Regeneriersalz nach dem Ionen-Austausch-Prinzip zur Reduzierung der örtlich vorhandenen Wasserhärte; der Kalkgehalt des Wassers kann dadurch spürbar reduziert werden. Die Betriebskosten richten sich nach den individuellen Gegebenheiten wie Verbrauchsmenge und gewünschter Enthärtungsleistung.

Kaltwasser- und Abwasser-Anschluss für Waschmaschine entsprechend Darstellung im Verkaufsgrundriss.

Verbrauchsmessung für Wasser mittels Kalt- und Warmwasser-Zählern je Wohnung auf Mietbasis.

Außenwasser-Anschluss mit frostfreiem Zapfventil für jede Erdgeschoss-Wohnung und alle Wohnungen mit Dachterrasse. Weitere Wasseranschlüsse mit frostfreiem Zapfventil in den gemeinschaftlichen Außenanlagen nach Festlegung BPD.

Hinweis Duschbereich:

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Schwelle nach DIN 18534 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher muss der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Duschanlage käuferseitig mit einer Duschkabine (bzw. ausreichend langem Duschvorhang) ausgerüstet werden.

4.3 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens mit Unterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen.

Die Hausanschlüsse des vertraglich gebundenen Telefon- und Internetanbieters sind inkl. der Verteilung in Gemeinschaftsbereichen der jeweiligen Häuser im Untergeschoss angeordnet. Von dort erfolgt die Verteilung in die jeweilige Wohnung.

Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt, abweichend von der DIN 18015 – Teil 1, fest installiert in Leerrohren.

Verlegung sämtlicher Leitungen in den Untergeschossen (außer im Treppenhaus), in der Tiefgarage und im Hausanschlussraum auf den Wänden bzw. unter den Decken. In allen weiteren Bereichen erfolgt die Verlegung unter Putz.

BOS Gebädefunk

Durchführung einer Messung zur Feststellung einer ausreichenden Funkausleuchtung in der Tiefgarage (BOS-Messung). Einbau einer BOS-Gebädefunkanlage in dem dafür vorgesehenen Kellerraum, soweit die Messungen oder sonstige baurechtliche Auflagen einen solchen Einbau erforderlich machen. Für den Einbau einer BOS-Gebädefunkanlage sind die technischen und brandschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten (Raum in F90-Qualität, unterbrechungsfreie Stromversorgung, Lüftung, etc.).

Elektroschalersystem

Schalter entsprechend den Merkmalen der Standardserien der Fabrikate GIRA / Busch Jäger / Meriten, nach Mustervorlage BPD.

Elektrische Rollläden / Jalousien

Jeder Rollläden, die Rollos der Eckschutzfenster sowie die innenliegenden Jalousien der Schallschutzfenster sind mittels eines Auf-/Ab-Schalters am jeweiligen Fenster elektrisch bedienbar (*siehe auch Punkt 2.11 „Rollläden / Sonnenschutz“*).

Raumthermostate

Raumthermostate (*siehe auch Punkt 4.1 „Heizungsinstallation“*), auf Putz nach Festlegung BPD (Fabrikat nicht entsprechend Elektroschalersystem)

Multimedia-Versorgung

Der vorbereitete Glasfaseranschluss des Telefon- und Internetanbieters ermöglicht den Empfang der Medien Telefonie, Fernsehen und Internet. Endnutzerverträge können vom Wohnungskäufer bei dem Telefon- und Internetanbieter direkt beauftragt werden. Die Cat7-Netzwerk- / Datenverkabelung erfolgt vom Wohnungsverteiler in einzelnen Strängen zu den nachstehend angeführten Räumen und endet dort jeweils in einer Leerdose.

Klingel-, Sprech- und Türöffnungsanlage

Je Hauseingang ein Klingel- und Videotürsprechtableau mit Kamera, je Wohneinheit ein Klingeltaster mit Namensschild an der Haus- und an der Wohnungseingangstür. Die Beschriftung erfolgt durch die Hausverwaltung.

In den Wohnungen wird eine Wandsprechstelle mit Freisprechfunktion und Bildschirm als Farbdisplay in Aufputz-Ausführung installiert. (Fabrikat nicht entsprechend Elektroschalersystem)

Ausstattung der einzelnen Räume der Wohnungen

Abweichend von der DIN und HEA werden folgende Ausstattungsstandards definiert, wobei die Anordnung innerhalb der jeweiligen Räume durch BPD festgelegt wird:

Diele

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 2 Tastern
- 1 Deckenauslass
- 1 Einfach-Steckdose

Diele mit anschließendem Flur (Ausstattung für Diele und Flur)

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 4 Tastern
- 2 Deckenauslässe
- 2 Einfach-Steckdosen

Wohnen / Essen

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Leerdose mit Cat7-Netzwerk-Kabel

Küche (bzw. Küchenbereich in Wohnen/Essen/Küche)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose Spülmaschine
- 1 Einfach-Steckdose Dunstabzug an Wand oder Decke (abhängig vom Verkaufsgrundriss)
- 1 Einfach-Steckdose Mikrowelle
- 1 Doppel-Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- 1 Einfach-Steckdose für Backofen
- 3 Doppel-Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Anschluss Kochfeld 400 V

Schlafen

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel

Ankleide

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Einfach-Steckdose

Zimmer – größer 8 qm

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel

Zimmer – kleiner 8 qm, größer 5 qm

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel

Zimmer – kleiner 5 qm

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel

Bad

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
 - 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
 - 1 Doppel-Steckdose
- (soweit mit Waschmaschinenanschluss: siehe unten)*

WC

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
 - 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
 - 1 Einfach-Steckdose
- (soweit mit Waschmaschinenanschluss: siehe unten)*

Abstellraum in Wohnung („Abstell.“)

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
 - 1 Einfach-Steckdose
- (soweit mit Waschmaschinenanschluss: siehe unten)*

Terrasse / Dachterrassen / Balkon / Loggia

- 1 Wandauslass mit Außenleuchte (nach Festlegung BPD) in Ausschaltung von innen schaltbar.
- 1 Einfach-Außensteckdose je Wohnung, an EG-Terrassen von innen schaltbar

Abstellraum im Keller (Verbrauchserfassung Strom über Wohnungszähler)

- 1 Ausschalter mit Decken- oder Wandleuchte (Aufputz-Montage)
- 1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

Waschmaschinenanschluss

- 2 Einfach-Steckdosen (für Waschmaschine und Wäschetrockner) in dem Raum, in dem gem. Verkaufsgrundriss der Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist. Aufstellung eines Kondensations-Wäschetrockners in der Regel als Aufsatzgerät.

Rauchmelder

Batteriebetriebene Rauchmelder in den gemäß Landesbauordnung notwendigen Räumen der Wohnung.

Ausstattung gemeinschaftlicher Räume

Treppenhäuser

Decken- und/oder Wandleuchten nach Erfordernis; Schaltung der direkten Treppenräume über Bewegungsmelder und/oder Tastern mit Treppenlichtautomat.

Hauseingang / Freianlagen / Außenbeleuchtung

Außenleuchte an den straßenseitigen Hauseingängen; gemeinschaftliche Freianlage mit Pollerleuchten, Wandleuchte im Bereich der Außentreppe. Alle Beleuchtungskörper in den Freianlagen und an den Hauseingangstüren über Dämmerungsschaltung gesteuert. Auswahl aller Beleuchtungskörper nach Festlegung durch BPD.

Tiefgarage / Schleusen / Fahrradräume / Kellerflure

Langfeldleuchten über Bewegungsmelder gesteuert (in Tiefgarage für segmentierte Teilflächen), zusätzlich an jedem TG-Hauszugang 1 abschließbare Feuchtraum-Steckdose für den Hausmeister.

Beachte Besonderheit für alle elektrischen Anlagenteile im Bereich der Tiefgaragenstellplätze P 052 bis P 055, siehe gesonderten Hinweis unter „Vorbereitung Elektromobilität“

Müllraum

Langfeldleuchten über Bewegungsmelder gesteuert.

Hausmeisterraum (soweit vorhanden)

- 1 Ausschaltung mit Langfeldleuchte
- 2 Einfach-Steckdosen

Haustechnikraum / Hausanschlussraum

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen; **mindestens** 1 Ausschaltung mit Langfeldleuchte und 1 Einfach-Steckdose. Alle Technikräume abschließbar.

Vorbereitung Elektromobilität

Im Rahmen der Gesamtplanung wurde durch BPD auch ein Planungskonzept erstellt, welches eine spätere Elektrifizierung aller Pkw-Stellplätze durch die Wohnungseigentümergeinschaft ermöglicht. Dieses Konzept berücksichtigt in einem gesonderten Elektroanschlussraum entsprechende Aufstellplätze für die verschiedenen Geräte- und Zählerkomponenten, die zur späteren Elektrifizierung der Außen- und Tiefgaragenstellplätze, zur Steuerung der Strommengen (Lastmanagementsystem) und zur Abrechnung der individuellen Stromverbräuche erforderlich sind. Das Planungskonzept berücksichtigt eine spätere Montage von Wallboxen im Bereich der Tiefgaragenstellplätze und von Ladesäulen an den Außenstellplätzen durch die Eigentümergeinschaft.

Durch BPD werden ausschließlich die baulichen Voraussetzungen (Leitungsinfrastruktur) für die später durch die Eigentümergeinschaft herzustellenden Installationen geschaffen. Im Einzelnen sind dies:

- Herstellung eines separaten Hausanschlusses (Strom Tiefgarage)
- Herstellung des Elektroanschlussraums „Elektromobilität“
- Herstellung der gemäß Mobilitätskonzept erforderlichen Wanddurchbrüche
- Herstellung der gemäß Mobilitätskonzept erforderlichen Kabelpritschen in der Tiefgarage

- Herstellung der gemäß Mobilitätskonzept vorgesehenen Einzelfundamente für die spätere Montage von Ladesäulen (jeweils 1 Fundament zwischen zwei Stellplätzen)
- Herstellung der gemäß Mobilitätskonzept erforderlichen, unterirdischen Leerrohre und/oder Leitungskanäle im Außenbereich. Alternativ: Verlegung entsprechender Strom- und/oder Datenleitungen (zur späteren Installation durch die Wohnungseigentümergeinschaft)

Bei entsprechendem Bedarf seitens der späteren Nutzer der Pkw-Stellplätze sind durch die Wohnungseigentümergeinschaft alle erforderlichen Anlagen und Anlagenteile, die Ladestationen und die vollständige Verkabelung herstellen zu lassen (inklusive aller Zähler- und Sicherungsvorrichtungen).

Besonderheit Tiefgaragenstellplätze Nr. P 052 bis P 055 und Außenstellplätze AP 8 bis AP 11

Die Tiefgaragenstellplätze Nr. P 052 bis P 055 befinden sich brandschutztechnisch nicht im gleichen Brandabschnitt der restlichen Tiefgaragenstellplätze Nr. P 001 bis P 051. Dies erfordert auch besondere Sicherheitsmaßnahmen hinsichtlich der eventuell zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Elektrifizierung dieser Tiefgaragenstellplätze, dahingehend, dass eine Stromunterbrechung sowohl durch Betätigung der Hauptsicherung im Bauabschnitt 1 als auch durch Betätigung der Hauptsicherung im Bauabschnitt 2 sichergestellt sein muss. Hierzu sind alle elektrischen Versorgungsleitungen, die aus dem Bauabschnitt 1 in den Tiefgaragenbereich der Stellplätze P 052 bis P 055 geführt werden und die im weiteren Verlauf auch ggfs. die Außenstellplätze AP 8 bis AP 11 mit Ladestrom versorgen sollen, mit einer Stromunterbrechung abzusichern, die an den Stromkreis des 2. Bauabschnitts angeschlossen ist.

4.4 Lüftung

Tiefgarage

Natürliche Belüftung und Entrauchung mit Lüftungsbauwerken und über Wandöffnungen nach Planung. Durchführung einer CO-Langzeitmessung nach Inbetriebnahme der Tiefgarage zum Nachweis der ständigen Querlüftung.

Kellerräume

Jeder Kellerbereich im UG mit mehreren, den Wohnungen zugeordneten Abstellräumen, erhält eine maschinelle Abluftanlage mit Feuchtesteuerung (Differenzmessung Außen/Innen) mit Nachströmung über Kellerlichtschacht oder Lüftungsöffnung in Außenwand und Ausblasung in die Tiefgarage. Einzelabstellräume und der BOS-Raum erhalten eine freie Lüftung über Außenwandöffnungen.

Wohnungen

Bedarfsgeführte Wohnungslüftung zum Feuchteschutz in den Wohnungen mit zentraler Abluftanlage über Dach mit hygroskopisch gesteuerten Zuluft- und Abluftelementen.

Die nutzerunabhängige Grundlüftung erfolgt im automatischen, ganztägigen Betrieb. Die zusätzliche Bedarfsanpassung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt. Die Auslegung erfolgt auf Grundlage der DIN 1946-6 mit der Lüftungsstufe Nennlüftung.

Bäder, WCs und innenliegenden Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschlüssen erhalten jeweils Abluftelemente und horizontal und vertikal verlaufende, in Abhangdecken / Deckenabkofferungen oder Installationsschächten integrierte Abluftleitungen. Zentrale Dachventilatoren fördern die Abluft nach außen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch.

Diese Räume erhalten abweichend von den anerkannten Regeln der Technik einen erhöhten Abstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau zur notwendigen Luftnachströmung und Querlüftung innerhalb der Wohnung.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe sichergestellt. Die Anordnung der Außenluftdurchlässe in Form von Zuluft-Elementen in Außenwänden, auf Fensterrahmen oder in Rolllädenkästen, sowie als Fensterfalzlüfter erfolgt in Lage und Anzahl entsprechend den technischen Erfordernissen und gemäß Festlegung durch BPD.

Um einen intensiven Luftwechsel zu erreichen, muss der Wohnungsnutzer die Fenster manuell und bedarfsgerecht öffnen.

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

5. Technische Einrichtung

5.1 Aufzug

Personenaufzug mit Anfahrstationen in jeder Geschossebene von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss. Aufzugskabinengröße für Rollstuhlfahrer geeignet, Gestaltung der Kabinenwände und Spiegel nach Vorgabe durch BPD.

6. Außenanlagen

6.1 Geländegestaltung

Grobplanum und Andecken von Oberboden und Substrat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung; Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

Festlegung von erforderlichen Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstell- und -anleiterflächen, Geländeversätzen, Böschungen, Abfangungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. gemäß Freiflächenplanung und nach örtlicher Erfordernis.

6.2 Bepflanzung / Begrünung / Einfassungen / Möblierung / Ausstattung

Feinplanum, Hecken-, Strauch-, Gräser- und Baumpflanzungen, Raseneinsaat gemäß Freiflächenplan.

Bänke, Pergolen, Pflanztröge, Sichtschutzwände und sonstige gestalterische Außenanlagenelemente (z.B. Pflanzflächeneinfassungen, etc.) gemäß Freiflächenplan; Ausführung und Gestaltung nach Festlegung durch BPD.

Die Fassaden erhalten in Teilen (Hauseingangsseite) eine Fassadenbegrünung in Form von Rankpflanzen (z.B. Rosen).

Aufgrund der vorhandenen geringen Erdüberdeckung dürfen oberhalb der Tiefgaragendecke keine tief- oder aggressiv wurzelnde Pflanzen eingesetzt werden.

6.3 Hauszugänge, Gemeinschaftswege, Fahrrad- und Müllstellplätze

Befestigung Hauszugänge, Fahrradstellplätze, Müllstellplätze, Gemeinschaftswege, etc. mit Beton-Pflastersteinen im Splittbett auf verdichtetem Wegeunterbau und seitlichen Aufkantungungen aus Beton-Kantensteinen gemäß Freiflächenplanung.

Gemeinschaftswege und -flächen in der Außenanlage in Teilen als wassergebundene Decke mit Tragschicht, dynamischer Schicht und oberer Splittdecke gemäß Freiflächenplanung.

Bodeneinläufe, Sinkkästen, Regeneinlaufrinnen, Kabelkanäle, etc. gemäß Freiflächenplanung. Entwässerung der befestigten Flächen gemäß Entwässerungsplanung mittels Anbindung an die Gebäudeentwässerung und/oder Versickerung.

Fahrradständer als Metallanlehnbügel aus Flachstahl verzinkt, Lage und Anzahl gemäß Freiflächenplanung, Ausführung und Gestaltung nach Festlegung durch BPD.

Freistehende Mülleinhausung (vor Haus 1) als Stahlrahmenkonstruktion, verzinkt und farbig endbehandelt, mit extensiv begrüntem Flachdach, Wände – zum Teil als Schiebetüren – aus waagerechter Holzlattung auf Stahlunterkonstruktion, Abmessungen und Lage gemäß Planung.

Die Mülltonnen von Haus 2 werden in einem erdgeschossigen Müllraum (zwischen Haus 1 und Haus 2) untergebracht.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt auf Anforderung der Hausverwaltung beim zuständigen Entsorgungsbetrieb. Entgegen der Darstellung in Grundrissen, Schnitten oder Ansichten, können sich die Müllsammelstellen in ihrer Bestückung sowie in Bezug auf den Flächenbedarf ändern.

6.4 Sockeleinfassung (Spritzschutzstreifen)

Beton-Kantensteineinfassung gebäudeumlaufend parallel zur Gebäudefassade (außer im Bereich von Zuwegungen, Terrassen, Lichtschächte, Außenstellplätzen, Garagen, etc.). Zwischenbereich mit Grobkies / Schotter verfüllt bzw. mit Betonplatten 40/40 cm belegt.

6.5 Terrassen

Belag aus Betonplatten, ca. 40/40 cm mit Entwässerungsrinne an Gebäudezugängen, einschließlich Randeinfassung aus Betonkantensteinen – Größe und Lage gemäß Verkaufsplan.

6.6 Pkw-Stellplätze

Befestigung der oberirdischen Pkw-Stellplatzflächen mit Beton-Pflastersteinen im Splittbett auf verdichtetem Fahrbahnunterbau. Seitliche Aufkantungen aus Beton-Kantensteinen.

Entwässerung über Rinnen (befahrbar) und/oder Bodeneinläufe mittels Anbindung an die Gebäudeentwässerung und/oder Versickerung, gemäß Freiflächen- und Entwässerungsplanung.

Vorrüstung Elektromobilität Außenstellplätze: Siehe Punkt 4.3 „Elektroinstallation“

7. Ergänzungen für „barrierefreie“ und „rollstuhlgerechte“ Wohnungen

Allgemeines

Entsprechend §51 Abs 1 der LbauO Rheinland-Pfalz („Barrierefreiheit“) sind einige Wohnungen so herzustellen, dass sie barrierefrei nutzbar bzw. barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Diese Wohnungen sind in den Verkaufsplänen bzw. Wohnflächenaufstellungen mit „B“ für barrierefrei nutzbar bzw. mit „R“ für barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar, gekennzeichnet.

Nach Punkt 5.1 Abs 1 der DIN 18040 Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 Wohnungen“ sind Räume innerhalb von Wohnungen dann barrierefrei nutzbar, wenn sie so dimensioniert und **baulich** ausgestattet bzw. **vorbereitet sind**, dass Menschen mit Behinderung sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können. In diesen Wohnungen werden daher nur die **grundlegenden baulichen(!)** Voraussetzungen geschaffen, damit eine entsprechende Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist (nach zusätzlichen, käufer- bzw. nutzerseitig noch durchzuführenden, notwendigen Ausstattungs- und Einrichtungsänderungen!).

Diese Wohnungen weichen somit hinsichtlich einzelner Abmessungen und baulicher Leistungen von den sonstigen, in dieser Baubeschreibung beschriebenen Wohnungen ab. Nachfolgend werden nur die Bauleistungen beschrieben, die abweichend zu den sonst genannten Bauleistungen innerhalb dieser Wohnungen zu erbringen sind.

Erforderliche Bewegungsflächen und Abstellfläche sind baurechtlich nachgewiesen und in den entsprechenden Wohnungsgrundrissen dargestellt.

Zu 2.10 Fenster, Fenstertüren, oberirdische Verglasungen (Nachfolgendes gilt nur in „R“-Wohnungen):

Zur rollstuhlgerechten Bedienung erhält mindestens ein Fenster bzw. eine Fenstertür je Aufenthaltsraum einen Dreh-, Dreh-/Kipp-Beschlag in Greifhöhe (Höhe über Fußbodenoberkante 105 cm).

Erdgeschossige Wohnungsfenster in der westlichen Außenwand (Fenster mit erhöhten Brüstungen) erhalten ein Griffgestänge mit Kippfunktion (Kippfenster).

Abweichend zu den Regelungen der DIN 18040-2 (Abs. 5.6 und 5.3.1.2) zur schwellenlosen Ausbildung des Zugangs zu Freisitzen, erhalten alle Türen an Austritten zu Terrassen und Balkonen eine Schwelle mit einer Höhe von $h = \text{ca. } 2\text{cm}$. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme von Herrn André Bender (Sachverständiger Barrierefreies Planen und Bauen und Vorsitzender von „der Kreis“ Club Behinderter und ihrer Freunde e.V.) und der baurechtlichen Zustimmung im Rahmen der Baugenehmigung wird mit dieser geringen Schwellenhöhe eine deutlich größere Sicherheit vor eindringendem Regenwasser bei Starkregenereignissen erreicht, bei gleichzeitig vertretbarer und noch akzeptabler Nutzbarkeit durch Menschen mit Behinderung.

zu 3.3 Fliesenarbeiten:

Die Duschbereich erhalten kleinformatige Bodenfliesen.

Zu 3.5 Wohnungstüren:

Keine Abweichung zu den unter Punkt 3.5 genannten Leistungen.

(Wohnungseingangstüren können im Bedarfsfall ohne bauliche Änderungen samt Türrahmen so geändert werden, dass sie den Vorgaben der DIN 18040-2 entsprechen. Wohnungsinnentüren können mit einer tieferliegenden Edelstahl-Drückergarnitur mit einer Bedienhöhe von 85 cm nachträglich durch den Käufer umgerüstet werden, z.B. Türdrückergarnitur FSB 14424).

Zu 4.2 Sanitäre Installation:

Wandunterkonstruktion WC (Nachfolgendes gilt nur in „R“-Wohnungen): z.B. Geberit Duofix (Art Nr 111.904.00.5) höhenverstellbar im Endzustand zw. 41 und 49 cm über Fußboden mit Verstärkung als Vorrüstung zur nachträglichen Montage von Haltegriffen.

Wandunterkonstruktion Dusche (Nachfolgendes gilt nur in „R“-Wohnungen): Zusätzliche Wandverstärkungen in Trockenbauwänden zur nachträglichen Montage von Haltevorrichtungen (Griffstange und Klappsitz); Lage entsprechend Vorgabe DIN 18040-2 und in Abstimmung mit BPD.

Boden Dusche: Bodengleiche Dusche als Duschelement mit Gefälle und Mitteleinlauf, gefliest. In „B“-Wohnungen Abmessung 1,20 x 1,20 m, in „R“-Wohnungen Abmessung 1,50 x 1,50 m (*siehe auch Punkt 7 zu 3.3 „Fliesenarbeiten“*)

Waschbecken: Keine Abweichung zu den unter Punkt 4.2 genannten Leistungen. Soweit die Waschbeckenhöhe im Nachhinein angepasst werden soll, ist dies durch das verwendete Unterputzgestell möglich. Dies erfordert allerdings die Entfernung eines Teils der Fliesen und des Trockenbaus der Vorwandinstallation. Die Waschbecken lassen sich dann auch mittels Montage eines Raumparsiphons (Flach-Aufputz-Siphon) einfach rollstuhlgerecht nachrüsten.

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

Zu 4.3 Elektroinstallation (Nachfolgendes gilt nur in „R“-Wohnungen):

Soweit Lichtschalter, Videosprechanlagen und Raumthermostate in Stahlbetonwänden oberhalb eines Schalterachsmaßes von 105 cm über Fußboden ausgeführt werden, wird für eine mögliche, spätere Umsetzung dieser Bedienelemente in eine rollstuhlgerechte Höhe (Schalterachse 85 bis 105 cm über Fußboden) jeweils eine zusätzliche Leerdosen mit wandbündiger Abdeckung und Leerrohr ausgeführt.

Die Unterverteilung (Elektro- und Multimediaverteilung) wird in einer Höhe von ca. 130 cm über Fertigfußboden installiert (Achse Verteilerkasten).

8. Dokumentation / Unterlagen

Folgende Unterlagen werden dem Erwerber bei Abnahme und Übergabe zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung 1. Seite
- Blower-Door Test (sofern vertraglich vereinbart)
- BPD-Handbuch „Leitfaden Pflege und Wartung“
- Pflege- und Bedienungsanleitungen / Wartungsunterlagen
- Dienstleistungsverträge
- Energieausweis
- Handwerkerliste
- Käuferpläne
- Medieninformaton (TV, Internet, Telefon)
- Vertragserfüllungsbürgschaft

9. Allgemein / Sonstiges

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten und werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

Die Ausführung der Terrassen- und Balkonaustritte erfolgt schwellenreduziert. Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht dadurch nicht den Vorgaben der Flachdachrichtlinie (*siehe auch Punkt 2.10 „Fenster, Fenstertüren, oberirdische Verglasungen“*).

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie zum Beispiel „oder“, „beziehungsweise“ oder „gleichwertig“ sowie Farbgebungen und Fassadengestaltungen von BPD entschieden. Diese können von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Regenwasserfallrohre können sich nach der Fachplanung entgegen den Darstellungen in Grundrissen oder Ansichten ändern.

Alle Maßangaben sind zirka Maße, Abweichungen sind u. a. auf Grund der Mauerwerksbauweise im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

An Außenfassaden werden, soweit Auflage der zuständigen Behörden, Nistkästen für diverse Vogelarten/Fledermäuse angebracht.

Alle Darstellungen in den Prospekten, Modellen, auf Bauschildern und sonstigen Visualisierungen dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten; diese Inhalte sowie in Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung oder geben Stimmungen wieder und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges von BPD.

Lüftungsöffnungen, Revisionsöffnungen, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen oder dergleichen sind zu dulden und zugänglich zu halten, ebenso Lüftungsschächte der Tiefgarage, auch wenn

sich diese im Bereich gemeinschaftlicher Außenanlagen oder in Flächen mit festgelegten Sondernutzungsrechten befinden.

Mechanische und technische Bauteile sowie die Abdichtungen der Anlage unterliegen zum Funktionserhalt der regelmäßigen Inspektion und Wartung durch die Eigentümer gemäß den jeweils gültigen technischen Bestimmungen der Hersteller.

Auf den befestigten Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke darf kein Streusalz zum Einsatz kommen.

Im Untergeschoss wie auch in der Tiefgarage werden die haustechnischen Installationen nach den örtlichen Gegebenheiten und ggf. den Anforderungen der Versorgungsträger bzw. der Behörden durch BPD geplant; die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vor Kellerwänden, Tiefgaragenwänden oder unter der Decke von Untergeschoss oder Tiefgarage sowie evtl. zusätzlich erforderlich werdende Stützen oder Wandverstärkungen können unter Umständen zu Einschränkungen der Nutzfläche führen. Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden.

Bei Dach- und Belichtungselementen kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Strangentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten.

Aus allen diesen Punkten ergeben sich keine Wertminderungsansprüche.

Frankfurt am Main, den 02.03.2023