



NEUES  
KAFFEE  
QUARTIER

BAUBESCHREIBUNG BAUFELD 1 (BAUKÖRPER C + H)

## VORBEMERKUNGEN

Das Gebäude wird handwerksgerecht in konventioneller Massivbauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erstellt.

## GRÜNDUNG UND FUNDAMENTE

Ausführung der Gründungs- und Erdarbeiten nach den Erfordernissen des Baugrundes. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird lagenweise verfüllt. Der zwischengelagerte Oberboden wird auf dem Grundstück grob einplaniert.

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen und nach DIN bzw. örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt hergestellt. Regenstandrohre sind bis Sockelhöhe aus PVC ausgeführt. Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher Erfordernis, falls erforderlich mit Drainageleitungen.

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Stahlbetonfundamente sowie Stahlbetonplatten werden nach statischer Berechnung hergestellt.

## DACH

Das Dach erhält oberhalb der Abdichtung eine extensive Dachbegrünung. Dämmung nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung. Ausführung gem. Flachdachrichtlinie.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außenliegend.

## AUßENWÄNDE

Die Außenwände der oberirdischen Geschosse werden aus verklínkertem Kalksandsteinmauerwerk, bei Bedarf in Stahlbeton, nach statischer, schall- und wärmeschutztechnischer Berechnung hergestellt. Die Auswahl der Klinkerfarbtöne erfolgt nach Wahl des Bauträgers in Abstimmung mit dem Architekten.

Die Außenwände des Kellergeschosses mit der Tiefgarage werden gemäß der statischen Berechnung in Stahlbeton hergestellt.

## TIEFGARAGE

Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen. Die Einfahrt zur Tiefgarage erhält ein Garagentor mit elektrischem Antrieb und eine Ampelanlage, zu jedem Stellplatz wird ein Handsender geliefert. Die Beleuchtung reagiert über Bewegungsmelder. Die Bodenflächen der Tiefgarage werden gefällelos geplant.

Aufgrund toleranzkonformer Unebenheiten können lokale Pfützenbildungen z.B. durch Schneereste und Tropfwasser von Fahrzeugen nicht ausgeschlossen werden. Zudem befinden sich im Untergeschoss Fahrradabstell- und Kellerräume, ein Kinderwagen- und Rollstuhlraum und Räume der Haustechnik und für den Müll.

## FEUCHTESCHUTZ

Außenliegende und erdberührte Bauteile werden gemäß den geltenden Regeln der Bautechnik gegen Feuchtigkeit gesperrt und ausgeführt.

Massive Kellerinnenwände werden waagrecht mittels einer PE-Mauersperrbahn abgesperrt.

## GESCHOSSDECKEN

Alle Decken werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Fugen der Untersichten werden, wo erforderlich, verspachtelt.

## TREPPEN

Treppenläufe im Gemeinschaftstreppenhaus werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Der Belag erfolgt in Feinsteinzeug (Format 30x60 cm); Farbton gemäß Farbkonzept des Architekten und Bauträgers, lackiertes Stahlgeländer mit Holzhandlauf (Haus C) bzw. Handlauf in Edelstahl (Haus H). Wandseitig erfolgt die Montage des Handlaufs als Holzhandlauf (Haus C) bzw. in Edelstahl (Haus C) auf Edelstahlkonsolen. Im Bereich der Hauseingangstür wird eine Sauberlaufmatte eingelassen.

Die innenliegenden Treppen der Maisonettewohnungen werden zwischen Keller- und Erdgeschoss sowie zwischen 2. und 3. OG in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Zwischen EG und 1. OG sowie zwischen 1. OG und 2. OG werden die Treppen als offene Stahlkonstruktion nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Trittstufen in den oberirdischen Geschossen erhalten einen Holzbelag. Zwischen Keller- und Erdgeschoss erhalten die Stufen einen Fliesenbelag (Materialpreis 30€/m<sup>2</sup>).

## BALKON- UND DACHTERRASSEN- GELÄNDER

Haus C: Es kommt eine Stahlkonstruktion mit Streckmetallfüllung, beschichtet oder mit Anstrich versehen, Handlauf aus Flachstahl gemäß Architektenplanung zur Ausführung.

Haus H: Es kommt eine Stahlkonstruktion, Füllung mit Flachstahl, beschichtet oder mit Anstrich versehen gemäß Architektenplanung zur Ausführung.

## INNENWÄNDE

Tragende Innenwände werden aus Kalksandsteinen und Stahlbeton nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen gebaut.

Nichttragende Wände werden als Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit Gipskartonplatten, 2-fach beplankt oder in Mauerwerk errichtet.

Die Trennwände der Abstellräume im Keller werden dort, wo nicht statisch bedingt massiv erforderlich, als Blechsystemwand (Höhe max. 2.20 m) mit integrierten Türelementen abschließbar ausgeführt.

## INNENPUTZ UND MALERARBEITEN (WÄNDE / DECKEN)

Im Wohnbereich und im Gemeinschaftstreppenhaus erhalten alle massiven Innenwände einen geglätteten Gipsputz. In den Bädern und WCs wird hydrophobierter Gipsputz ausgeführt. Die Plattenfuge der Elementdecken in den oberirdischen Geschossen sowie Trockenbauwände nach Erfordernis werden gespachtelt und mit Malervlies versehen.

Sämtliche Wände und Decken der Wohnungen und des Gemeinschaftstreppenhauses erhalten einen Vlies, glatt ohne Struktur, und werden weiß bzw. in einem hellen Farbton gestrichen.

Im Bereich der Tiefgarage bzw. der Kellerräume bleiben Beton- und Mauerwerkswände unverputzt. Kellerräume erhalten einen Anstrich. Die Betondecken der Tiefgarage bleiben malertechnisch unbehandelt. Diese werden dort, wo erforderlich, abgehängt und mit einer aufgelegten Dämmung aus Mineralwolle versehen (Richtqualität: Abakus, Rockfon o. glw.).

## OBERFLÄCHENQUALITÄT

Im Wohnbereich werden sämtliche Wände und Decken auf Q3-Oberflächenqualität geglättet bzw. gespachtelt. Sämtliche Wohnräume erhalten einen Vlies, glatt ohne Struktur, und werden zweifach gestrichen, Farbton weiß, einheitlich für die gesamte Wohnung.

Die Wände der Gemeinschaftstreppenhäuser erhalten einen geglätteten Gipsputz der Oberflächenqualität Q2 als Grundlage für einen Vlies, glatt ohne Struktur, mit Anstrich. Die Wände und Decken der Technikräume sowie der Abstell-, Fahrrad- und Müllräume erhalten einen Anstrich. Wände der Kellerräume innerhalb der



Maisonette-Wohnungen erhalten Putz und Anstrich; die Decken der Kellerräume innerhalb der Maisonette-Wohnungen erhalten einen Anstrich, die Plattenfuge der Decke dieser Räume wird gespachtelt.

## WANDFLIESEN

### BAD / WC

Wände mit Sanitärobjekten (Waschtisch, WC und Badewanne) werden mit Fliesen bis 30 €/m<sup>2</sup> (brutto), ca. 1,20 m hoch gefliest. Im Duschbereich werden die Wände ca. 2,10 m hoch gefliest, Format ca. 30x60 cm.

### KÜCHE

In der Küche ist an den Wänden kein Fliesenspiegel vorgesehen.

## BODENBELÄGE

### WOHNUNGEN

Als Unterbau für die Bodenbeläge dient schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. In Wohn-, und Schlafzimmern sowie im Flur wird Eichenparkett (Materialwert bis 30 €/m<sup>2</sup> brutto) auf schwimmendem Estrich eingebaut. Der Käufer wählt aus der Musterkollektion des Bauträgers im Rahmen einer Bemusterung aus. Die Fußleisten werden, passend zur Parkettoberfläche, massiv, ausgeführt (Höhe ca. 60 mm). Die Küchen und Bäder sowie die Abstellräume in den Wohnungen erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen im Format ca. 30x60 cm (Materialwert bis 30 €/m<sup>2</sup> brutto). Die Fußleisten werden passend als Fliesensockel hergestellt. Im Bereich der bodengleichen Duschen werden rutschhemmende Fliesen im Format ca. 5x5 cm verlegt.

### TERRASSEN / BALKONE

Die Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten auf Unterkonstruktion. Balkone erhalten einen Belag aus Lärchenholz. Die straßenseitigen, dreieckigen Balkone werden als Stahlkonstruktion mit verzinktem Gitterrostbelag ausgeführt.

### TIEFGARAGE

Die Böden der Tiefgarage und Kellerräume werden geglättet hergestellt. Der Boden der Tiefgarage wird beschichtet. Die Kellerräume erhalten einen Anstrich. Die Stellflächen der PKW-Stellplätze werden durch Stellplatzmarkierungen ausgewiesen.

## FENSTER UND TÜREN

Die Terrassentür- und Fensterelemente werden aus Kunststoff hergestellt. Wärmeschutzverglasung U-Wert gem. Wärmeschutznachweis, nach Schallschutznachweis. Alle zu öffnenden Elemente erhalten verdeckt liegende Einhandbeschläge aus Edelstahl (teilweise Dreh-Kipp, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig). Pilzkopfverriegelung, zusätzlichen Sicherheitsschließzapfen und sind mit umlaufender Neopren-Lippendichtung versehen. Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven. Äußere Fensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, innere Fensterbänke aus Agglo-Marmor micro carrara (weiß). Bodentiefe Fenster erhalten, wo erforderlich, eine Absturzsicherung.

Die Innentüren werden als Holztüren mit Holzzargen ausgeführt und erhalten eine CPL-Beschichtung, weiß, Türhöhe ca. 2,10 m, Röhrenspaneinlage, Holzarge. Türdrückergarnitur aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe, Amsterdam oder gleichwertig.

Keller- und Schleusentüren mit Brandschutz- und / oder Rauchschutzanforderungen werden als genormte, feuerhemmende oder -beständige Stahlblechtüren in Eckzargen aus Stahl ausgeführt. Sonstige innere Gemeinschafts-Kellertüren in massiven Wänden mit lackierten Mauereckzargen aus Stahl und verzinkten Stahlblechtürblättern mit Wabenfüllung. Die Wohnungseingangstüren in den allgemeinen Treppenhäusern werden mit Vollspaneinlage, verfüllte Stahlzarge, CPL-Beschichtung, selbstschließend ausgeführt und erhalten einen Sicherheitsbeschlag in Edelstahl sowie eine Mehrfachverriegelung. Widerstandsklasse RC2N. Farbton innen weiß. Zum Treppenhaus erfolgt der Farbton nach Farbkonzept des Architekten und Bauträgers.

Die Wohnungseingangstüren von den Außenbereichen werden als Aluminiumtüren 1-flg. mit Glasausschnitt, RC2N und teilweise mit feststehendem Glasseitenteil, farbig pulverbeschichtet im RAL Standardfarbton nach Farbkonzept des Architekten und Bauträgers (Haus C) oder als Aluminiumtür mit Außenansicht in Holzoptik, 1-flg., RC2N, mit feststehendem Glasseitenteil (Haus H), thermisch entkoppelt hergestellt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt, die Türelemente mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage.

Die Hauseingangstüranlagen der allgemeinen Treppenhäuser werden als mehrteilige Aluminium-Rahmen-

konstruktion aus thermisch entkoppelten Profilen, und Festglaselement, farbig pulverbeschichtet im RAL-Standardfarbton nach Farbkonzept des Architekten und Bauträgers (Haus C) bzw. als Eingangstür in Holzoptik mit Festglaselement (Haus H) ausgeführt. Die Beschläge werden in Edelstahl, einbruchshemmend, RC2N ausgeführt, die Türelemente mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage.

In den Hauseingangsbereichen wird eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung installiert.

## HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme mit zentraler Trinkwasserbereitung im Kellergeschoss und witterungsabhängiger Regelung über Außenfühler.

Die Wohnungen werden komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Räume > 6 m<sup>2</sup> erhalten gemäß EnEV eine Einzelraumregelung. Die Verteilung der Heizung erfolgt aus der Tiefgarage unterhalb der Decke und wird zu den jeweiligen Wohnungen geführt. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler pro Heizkreisverteiler und jeweils einzelne Absperrventile. Die Funkzähler werden angemietet; der Mietvertrag ist von der WEG zu übernehmen und die Mietkosten werden ab Übergabe auf die einzelnen Erwerber umgelegt. Die Berechnung und Auslegung der Anlage erfolgt durch den Fachplaner.

In den Bädern der Wohnungen wird ein Badheizkörper (Handtuchwärmer) eingebaut, Größe nach technischer Anforderung, Standard weiß, RAL 9016. Der Betrieb der Badheizkörper erfolgt rein elektrisch.

Die Verteilung der Trinkwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt unterhalb der Kellerdecke und über Schächte zu den Wohnungen. Jede Wohnung erhält einen Kaltwasser- und, je nach Anforderung, mindestens einen Warmwasserzähler. Jede Wohnung lässt sich separat durch Absperrventile absperren. Die Funkzähler werden angemietet; der Mietvertrag ist von der WEG zu übernehmen und die Mietkosten werden ab Übergabe auf die einzelnen Erwerber umgelegt.



NEUES  
KAFFEE  
QUARTIER

BAUBESCHREIBUNG BAUFELD 1 (BAUKÖRPER C + H)

## SANITÄRE INSTALLATION

Kalt- und Warmwasserleitungen werden entsprechend den gültigen DIN-DVGW-Richtlinien, der DIN 1988, der Trinkwasserverordnung und der gültigen EnEV gedämmt. Alle Abwasserleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten, Dämmstärken und Schalldämmung gemäß Schallschutzstufe II/VDI100 (Ausgabe 2007) ausgeführt.

Die Abwasserleitungen im Gebäude bestehen aus schallabsorbierenden PP- oder PE-Rohren, alle Grundleitungen und Leitungen im Außenbereich werden als PVC-Rohr ausgeführt.

In Bädern werden, wo erforderlich, Vorwände als Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit Gipskartonplatten bekleidet ausgeführt. Abgehängte Decken werden nur in den Bereichen der Wohnungen vorgesehen, wo technische Einrichtungen und Installationen unterhalb der Decke sichtbar bzw. Installationsverzüge erforderlich sind; nicht jedoch im Abstellraum oder Keller.

### SANITÄROBJEKTE:

Objekte nach Wahl des Erwerbers Duravit Serie DuraStyle oder Geberit Serie Renova Nr. 1 Plan. Alle Sanitäröb- jekte werden in weiß installiert.

### WC-ANLAGE:

Wandhängend mit eingebautem, wassersparendem Spülkasten. Betätigungsplatte von Geberit, Serie Sigma 21 oder Serie Sigma 50.

### WASCHTISCHE:

Badezimmer: Größe in Abhängigkeit der Platzverhältnisse; Gäste-WC: Handwaschbecken  
Sanitärarmaturen: Armaturen nach Wahl des Erwerbers Grohe Serie Essence oder Serie Lineare oder gleichwertig, Chrom.

### DUSCHANLAGEN:

Bodengleicher gefliester Duschbereich mit Ablauf in der Fläche als Standard. Aufputz-Duscharmatur mit Thermostat und Duschstange, wassersparender Duschkopf. Einbaubadewanne mit Einhand-Hebelmischer, Aufputz-Armatur inkl. Brauseschlauch und -kopf.

### GÄSTE-WCS ERHALTEN JEWEILS:

- 1 WC
- 1 Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik

- 1 Betätigungsplatte
- 1 Handwaschbecken
- 1 Handwaschbeckenarmatur

### DUSCH-BÄDER ERHALTEN JEWEILS:

- 1 WC
- 1 Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik
- 1 Betätigungsplatte
- 1 Waschtisch
- 1 Waschtischarmatur
- 1 bodenebener Duschbereich mit Bodenablauf, ausgestattet mit Fliesen zum Bodenablauf mit Gefälle verlegt
- 1 Aufputz-Duscharmatur mit Thermostat
- 1 Brausegarnitur bestehend aus Wandstange, Handbrause und Brauseschlauch (Als Sonderwunsch kann eine Regendusche (max. 12 Liter) zur Ausführung kommen.)

### WANNEN-DUSCH-BÄDER ERHALTEN JEWEILS:

- 1 Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik
- 1 Betätigungsplatte
- 1 Waschtisch
- 1 Waschtischarmatur
- 1 Rechteckwanne ca. 1.700 x 750 mm aus Stahl-Emaille, Farbe weiß
- 1 Aufputz-Armatur
- 1 Brausegarnitur bestehend aus Wandbrausehalter, Handbrause und Brauseschlauch
- 1 bodenebener Duschbereich mit Bodenablauf, ausgestattet mit Fliesen zum Bodenablauf mit Gefälle verlegt
- 1 Aufputz-Duscharmatur mit Thermostat
- 1 Brausegarnitur bestehend aus Wandstange, Handbrause und Brauseschlauch

Die nutzerseitig zu liefernden Küchen erhalten einen Anschluss für die Spüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Der Installationsplan des jeweiligen Küchenlieferanten ist rechtzeitig vom Käufer zu liefern.

Die Wohneinheiten mit Dachterrasse oder Terrassenfläche im Erdgeschoss erhalten je straßenseitiger und gartenseitiger Fassade eine Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung, Verbrauchserfassung über Wohnungswasseruhr. Im Erdgeschoss abschließbar.

Je Wohnung wird ein Anschluss für eine Waschmaschine hergestellt; Lage gemäß Planung.

## ELEKTRISCHE ANLAGEN

### GRUNDSÄTZLICH:

Als Schalterprogramm kommt Fa. GIRA E2 oder gleichwertig zur Ausführung.

Die Installation erfolgt nach den gültigen Vorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen Versorger.

Die Installation in den Nutzräumen wie Tiefgarage und Kellerräume erfolgt mittels Kunststoff- / Stahlpanzerrohren Aufputz bzw. im Kabelkanal.

Jede Wohnung erhält einen Stromzähler. Alle Wohnungszähler werden zentral in Zählerkästen im Keller, Aufputz (Stahlblech, weiß) installiert.

### KELLER:

#### TIEFGARAGE:

Grundbeleuchtung in der Tiefgarage mit LED-Langfeldleuchten und Steuerung über Bewegungsmelder.

3 abschließbare Steckdosen für Wartungsarbeiten und Reinigung. Elektrischer Torantrieb. 2 Außenleuchten im Ausfahrtbereich.

### FLUR / SCHLEUSE / TREPPENHAUS:

Beleuchtung über Präsenzmelder, Deckenauslässe nach Bedarf.

### KELLERRÄUME:

Grundlicht Vorraum über Präsenzmelder mit LED-Langfeldleuchte, 1 Steckdose.

In jedem Wohnungskeller jeweils 1 Steckdose sowie 1 Schalter und Iso-Ovalleuchte vom entsprechenden Zählerplatz.

### HEIZRAUM:

1 Schalter mit LED-Langfeldleuchte, 1 Steckdose.

### HAUSANSCHLUSSRAUM:

1 Schalter mit LED-Langfeldleuchte, 1 Steckdose. Übergabepunkt für Kabelfernsehen.

Übergabepunkt für Telefonie und Internet, Zähleranlage für alle Wohnungen und Allgemeinteil.

### WOHNUNGEN:

#### TREPPENHAUS:

Klingeltaster mit beleuchteter Namensfläche.

#### GARDEROBE:

1 Leuchtenauslass über Wechselschaltung (2 Bedienstellen), 1 Steckdose.



NEUES  
KAFFEE  
QUARTIER

BAUBESCHREIBUNG BAUFELD 1 (BAUKÖRPER C + H)

Video-Türsprechstelle für den Empfang am Hauseingang; in den Maisonette-Wohnungen im haustürabgewandten Geschoss.

#### **SCHLAFZIMMER:**

1 Deckenauslass über Wechselschaltung (2 Bedienstellen), 7 Steckdosen, 1 TV-Anschluss, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV, 1 TV-Anschluss.

#### **(ARBEITS-) ZIMMER:**

1 Leuchtenauslass mit 1 Schalter, 7 Steckdosen, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV, 1 TV-Anschluss.

#### **BAD:**

1 Deckenauslass mit 1 Kontrollschalter außen, 1 Wandauslass mit 1 Schalter für Spiegel, 3 Steckdosen.

#### **WOHNEN / ESSEN:**

2 Deckenauslässe mit 2 Schaltern für Wohnbereich, 1 Deckenauslass mit 1 Schalter für Essbereich, 9 Steckdosen, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV, 1 TV-Anschluss.

#### **KÜCHENBEREICH:**

1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 6 Steckdosen Arbeitsbereich, 4 Steckdosen für Geräte, teilweise mit getrennten Stromkreisen, Drehstromanschluss für Herd.

#### **FLUR:**

1 Leuchtenauslass über Wechselschaltung (2 Bedienstellen) (ab 5 m<sup>2</sup> 2 Leuchtauslässe), 1 Steckdose.

#### **WC:**

1 Decken- und 1 Wandauslass, über Kontroll-Schalter außen, 2 Steckdosen.

#### **ABSTELLRAUM:**

1 Deckenauslass mit 1 Kontrollschalter außen, 1 Steckdose.

#### **TERRASSE / BALKON:**

Je Sitzbereich: 1 Wandauslass mit Außenleuchte und 1 Kontrollschalter von innen, 1 Steckdose mit Deckel, über Kontrollschalter von innen abschaltbar.

#### **WASCHMASCHINE / TROCKNER:**

1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner je nach Lage im Grundriss. Unterverteilung mit Absicherung und FI-Schutzschalter.

#### **WOHNUNGSUNTERVERTEILUNG:**

1 Doppeldose für Router / Telefonanlage.

#### **AUFZUG**

Personenaufzug gemäß der gültigen Aufzugsrichtlinie. Die Kabinenwände sind aus Edelstahl, Oberflächenausführung nach Wahl des Bauträgers, oder thermopaleschichtet. Die Kopfwand wird mit Edelstahlhandlauf, Oberflächenausführung nach Wahl des Bauträgers, und großem Spiegel oberhalb des Handlaufs montiert. Der Kabinenfußboden erhält den gleichen Bodenbelag wie das Treppenhaus.

#### **LÜFTUNGSANLAGE**

Die Sicherung des Luftwechsels erfolgt mittels einer zentralen Abluftanlage auf dem Dach und in der Fassade liegende Nachströmöffnungen. Die Bäder erhalten Abluftventile. Gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-6:2019-12 erfüllt die vorgenannte Abluftanlage die Anforderungen an Lüftungen zum Feuchteschutz (LF) und an die reduzierte Lüftung (RL). Lüftungsleitungen in den Wohnungen werden, wo erforderlich, mittels Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit Gipskartonplatten abgekoffert / abgehängt.

#### **BRANDSCHUTZ**

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung und erfolgt gemäß Brandschutzkonzept. Die erforderlichen Einzelrauchmelder werden auf Leasing- bzw. Mietbasis bezogen und installiert. Die Leasingverträge werden von der WEG übernommen und die Mietkosten auf die einzelnen Erwerber umgelegt.

#### **SCHALLSCHUTZ**

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die erhöhten Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 „Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz“ für Wohnungen als vereinbart.

#### **WÄRMESCHUTZ / ENERGIESTANDARD**

Das Gebäude entspricht der zu dem Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung, ENEC 2014 mit den Novellierungen aus 2016. Eine Kopie des Energieausweises wird dem Erwerber bei der Übergabe ausgehändigt.

Das Untergeschoss ist teilweise nicht beheizt und daher ungedämmt, in Teilen Bestandteil der Wärmehülle. Die in das Untergeschoss einbindenden Treppenhäuser sind

gegen nicht beheizte Räume und gegen das Erdreich (jeweils auf der kalten Seite) gemäß EnEV-Nachweis wärmegeklämt.

Zur Erzielung des sommerlichen Wärmeschutzes werden außen an den Fenstern der Wohnungen elektrische Raffstorenanlagen verbaut. Farbton nach Wahl des Bauträgers.

#### **SCHLIESSANLAGE**

Jede Wohneinheit erhält drei Schlüssel für Wohnungseingangstür, wohnungseigenem Kellerraum, Haupt- und Nebenzugänge des Gebäudes sowie für sämtliche allgemein zugängliche, schließbare Kellertüren. Zusätzlich zwei Schlüssel für die Briefkastenanlage sowie einen Handtransponder je Tiefgaragenstellplatz. Der Schließplan mit Sicherungskarte wird bei der Hausverwaltung hinterlegt. Der Zutritt zu Technikräumen (z.B. Hausanschlussraum, Elektrozählerraum) ist nur befugten Personen möglich. Fluchttüren (ausgenommen Wohnungseingangstüren) verfügen in Fluchtrichtung über Blindzylinder.

#### **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Gebäude werden an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation. Die Herstellkosten, Gebühren und Baukostenzuschüsse hierfür sind im Objektpreis enthalten. Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorschriften der örtlichen Versorgungsunternehmen.

#### **AUSSENANLAGEN**

Die Gartenflächen und Zuwegungen werden gärtnerisch gestaltet und teilweise gepflastert. Außenbeleuchtung gemäß Planung. Witterungsbeständige Briefkastenanlage gemäß Planung.

Sichtschutz zwischen den Terrassen gemäß Materialkonzept des Bauträgers und Architekten, Höhe ca. 1,80 m. Briefkastenanlagen werden im Bereich der Hauseingänge montiert.

#### **VERSICHERUNG**

Das Gebäude wird von dem Bauträger durch eine Wohngebäudeversicherung versichert, die bei Übergabe von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

NEUES  
KAFFEE  
QUARTIER

BAUBESCHREIBUNG BAUFELD 1 (BAUKÖRPER C + H)

## HINWEISE

Die Herstellung und Ausführung des Gebäudes erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung, den gültigen DIN-Vorschriften, den allgemein gültigen Regeln der Bautechnik sowie der Wärmeschutzverordnung und den Bestimmungen der VOB zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Die Angaben der Baubeschreibung gehen den Angaben des Prospektes vor. Abweichungen bleiben vorbehalten, soweit bauamtliche Vorschriften, Auflagen oder zwingende technische Änderungen es erfordern. Dieses gilt auch für Auflagen der Baugenehmigung oder der Statik. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die gestalterisch oder lieferungstechnisch bedingt sind. Dieses gilt auch für Fabrikatsangaben, insbesondere bei der Ausstattung der Bäder und WC's. Sofern Ausführungen nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten bestimmt. Eine Bemusterung der vorgesehenen Objekte und Oberflächen erfolgt mit Baufortschritt.

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) Stand 2004 ermittelt. Grundflächen von Balkonen werden dabei jeweils zur Hälfte, die Terrassen im Erdgeschoss und die Dachterrassen zu einem Viertel berücksichtigt. Die Keller sind nutzungsgerecht ausgebaut und stellen keine Wohnfläche dar. Die angegebenen Raumgrößen bilden den aktuellen Stand der Planung ab, Maße der Bauausführung können in gewissem Umfang von der Verkaufszeichnung abweichen. Planunterlagen und Zeichnungen insbesondere Prospektpläne sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden. Das in den Unterlagen und Zeichnungen dargestellte Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und gehört nicht zum Leistungsumfang.