Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 8 Eigentumswohnungen und 2 Doppelhaushälften
mit Tiefgarage



Die Visualisierungen sind künstlerisch frei gestaltet und dienen nur der Illustration der eigentlichen Wohngebäude unter teilweiser Weglassung von Zäunen, Toren, Stellplätzen, Pflanzen, Bäumen etc.; gültig sind die beurkundeten Pläne



A. Allgemeines/Grundlage der Ausführung 4
1 Gebäudekonstruktion und Gebäudehülle 5
1.1 Erdarbeiten 5
1.2 Gründung 5
1.3 Wände 5
1.4 Decken 5
1.5 Treppen* 5
1.6 Balkone * 5
1.7 Dach 5
1.8 Fassade 6
1.9 Fenster und Fenstertüren 6
1.10 Hauseingang / Vordach / Briefkästen / Klingel* 6
2 Ver- und Entsorgung 7
2.1 Wasser* 7
2.2 Hausanschluss Strom* 7
2.3 Versorgung, Strom, Multimedia* 7
2.4 Heizung* 7
2.5 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser 7
2.6 Entwässerung 7
3 Ausbau / Ausstattung 9
3.1 Wohnungen 9
3.1.1 Installationsverkleidung 9
3.1.2 Untergründe Böden, Wände und Decken 9
3.1.3 Wand- und Deckenbeläge 9
3.1.4 Bodenbeläge 9
3.1.5 Türen 10
3.1.6 Fenster und Rollläden 10
3.1.7 Wohnraumheizung* 10
3.1.8 Wasserversorgung 11
3.1.9 Lüftung 11
3.1.10 Sanitärverteilung / Ausstattung 11
3.1.11 Elektroverteilung / Ausstattung 12
3.1.12 Schließanlage 13
3.1.13 Untergründe Böden, Wände und Decken 14
3.1.14 Wand und Deckenbeläge 14
3.1.15 Boden- und Stufenbeläge 14
3.1.16 Geländer 14
3.1.17 Türen 14
3.1.18 Aufzugsanlage 14
3.1.19 Fenster 14
3.1.20 Elektroausstattung 14
3.1.21 Temperierung 14
3.2 Keller 15
3.2.1 Kellertrennwände / Systemtrennwände 15
3.2.2 Wand- Decken- und Bodenbeläge 15
3.2.3 Türen 15
3.2.4 Fenster 15
3.2.5 Beleuchtung 15
3.2.6 Lüftung 15

3.3 Tiefgarage 15
3.3.1 Wand- Decken-und Bodenbeläge 15
3.3.2 Türen / Tor 15
3.3.3 Lüftung 15
3.3.4 Elektro/ Beleuchtung 16
3.3.5 E-Mobilität 16
3.4 Außenanlagen 16
3.4.1 Gebäudeeinfassung / Zaun 16
3.4.2 Wege, Flächen und Tiefgaragenrampe 16
3.4.3 Pflanzung/ Grünflächen 16
3.4.4 Geländer 16
3.4.5 Außenbeleuchtung 16
3.4.6 Bewässerung 16
B. Bauphysik 17
C. Abgrenzung/Vorbehalte/Hinweise 18

A. Allgemeines/Grundlage der Ausführung

Die Gartmann Reuter eGbR realisiert auf dem ca. 1.553 m² großen Grundstück Kreuzstraße 87 in Kaarst-Holzbüttgen ein attraktives Immobilienensemble.

Im vorderen Bereich entsteht ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten.
Im hinteren Grundstücksbereich werden zwei Einfamilienhäuser als Doppelhäuser errichtet.
Die Bauweise erfolgt zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss mit Flachdach.
Alle Etagen im Mehrfamilienhaus sind durch einen Personenaufzug erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus sowie die im hinteren Teil liegenden Einfamilienhäuser werden vollunterkellert und in Massivbauweise erstellt. Die gemeinsame Tiefgarage mit 11 Stellplätzen ist von allen Häusern erreichbar.

Die Bauausführung erfolgt schlüsselfertig gemäß GEG 2024.

Die konstruktiven Beschreibungen basieren auf den erforderlichen Nachweisen zu Schall- und Wärmeschutz, sowie auf den statischen Berechnungen. Die Bauausführung richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der zum Genehmigungszeitpunkt geltenden Bauordnung Nordrhein-Westfalen sowie den baurechtlich eingeführten technischen Baubestimmungen und dem Gebäudeenergiegesetz. Die Form- und Farbgestaltung der Bauteile folgt dem vom Planer vorgesehenen Farb- und Gestaltungskonzept.

Hinweis:

Für den Bereich der Einfamilienhäuser weicht diese Standardbeschreibung teilweise ab.
Entsprechende Punkte sind mit einem * gekennzeichnet!
Siehe hierzu die Anlage.

1 Gebäudekonstruktion und Gebäudehülle

1.1 Erdarbeiten

Aushub der Erdmassen für Baukörper und Arbeitsräume einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb der Geländeoberfläche. Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume sowie Vorbereitung des Geländes für die Erstellung der Außenanlagen. Evtl. erforderliche Wasserhaltungs- und/oder Verbau-Maßnahmen erfolgen nach Erfordernis.

1.2 Gründung

Bodenplatte aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Konstruktion.
Fundamente nach statischem Erfordernis.

1.3 Wände

Die Kelleraußenwände werden im Verbund mit der Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton als weiße Wanne erstellt. Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton und / oder Kalksandsteinmauerwerk, an angrenzenden Treppenhausbereichen mit Wärmedämmung sofern erforderlich.
Nichtragende Kellerwände als Kalksandsteinmauerwerk und/oder Metalltrennwandsystem.
Tragende Geschosswände in Stahlbeton oder Kalksandstein.
Wohnungstrennwände zwischen den Wohnungen in einer Stärke von 30/24 cm.
Nichtragende Geschosswände aus Kalksandstein und/oder Gipskartonständerwerk.

1.4 Decken

Stahlbetondecken als Element-Fertigteile mit Aufbeton und unterseitigem Fugenverschluss.

1.5 Treppen*

Schallentkoppelte Stahlbetontreppen aus Ortbeton oder Betonfertigteilen.

1.6 Balkone *

Stahlbeton-Balkone als Fertigteile mit thermischer Trennung zur Gebäudekonstruktion, aufgeständert auf Betonstützen, als wasserundurchlässiges wannenartiges Bauteil (ohne Flächenabdichtung) mit werkseitigem Gefälle zum eingearbeitetem Systemablauf.
Ansichtsflächen Sichtbeton Oberflächenqualität SB2.
Unterseite manuell geglättet oder gerollt.
Absturzsicherung aus verzinkten und pulverbeschichteten Stahlgeländern.

1.7 Dach

Dachflächen

Der obere Abschluss des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetondecke, wärmegedämmt gemäß den Anforderungen des GEG. Die Dachabdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien und erhält eine Dachbegrünung. Auf den Dachflächen werden PV-Anlagen gemäß GEG-Nachweis installiert.

Klempnerarbeiten

Die Fallrohre und die Sammelkästen sowie die Abdeckungen der Attika werden aus Zinkblech oder pulverbeschichtetem Aluminiumblech (nach Wahl des Bauherrn) hergestellt.

Dachterrassen
Die Dachterrassen werden wärmegedämmt gemäß den Anforderungen des GEG. Die Dachabdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien und erhält einen Belag analog zu dem Bodenbelag der Balkone.

1.8 Fassade

Die oberirdischen Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Planung, Baugenehmigung und Wärmeschutznachweis. Die Fassaden im Erd- und Obergeschoss werden mit Klinkerriemchen verkleidet.

1.9 Fenster und Fenstertüren

Rahmen- und Flügelelemente gemäß RAL-Gütesicherung aus Mehrkammerkunststoffprofilen mit Stahleinlagen. Aufteilung gemäß Ansichtsplanung, ein- und mehrteilig kombiniert, mit Festverglasung, Dreh- und Drehkippflügel und Fehlbedienungssperre.
Austritte vom Wohnraum zu den Balkonen bzw. Terrassen barrierefrei (Schwellenhöhe <=2cm), als Sonderkonstruktion. Rollladenaufsatzelemente mit elektrisch betriebenen Rollläden aus Kunststoff oder Aluminium (nach Wahl des Bauträgers).
Farbton Rahmen und Flügel nach Farbkonzept:
Innen weiß/außen farbig oder einfarbig, nach Wahl des Bauträgers.
Verglasung:
3-fach Isolierverglasung.
Einbruchhemmung im Erdgeschoss und auf Balkonen (erhöhte Anzahl an Aufhebelsicherungen).
Schwellenhöhe an Terrassen und Balkonaustritten maximal 2 cm.
Außenfensterbänke aus Aluminium, pulverbeschichtet mit Antidröhnbeschichtung gemäß Farbkonzept.
Innenfensterbänke aus Naturstein/Kunststein oder Fliesen, nach Wahl des Bauträgers.

1.10 Hauseingang / Vordach / Briefkästen / Klingel*

Aluminium-Hauseingangstüre mit elektrischem Türöffner, Klingeltableau und Videogegensprechanlage.
Farbe gemäß Farbkonzept.
Drückergarnitur und Außenstoßgriff in Edelstahl.
Obentürschließer mit Feststellvorrichtungen.
Vordach thermisch entkoppelt, anfallendes Regenwasser wird frei über Wasserspeier abgeführt.
Briefkastenanlage, Oberfläche farbig oder in Edelstahl. Kastengröße gemäß DIN 13724.

2 Ver- und Entsorgung

2.1 Wasser*

Hauswasseranschluss mit Feinfilter und Rückspülfunktion, Zählervorrichtung und Absperreinrichtung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.
Leitungsführung, sichtbar unterhalb der Kellerdecken und innerhalb der Versorgungsschächte.
Leitungsrohre nichtrostend, aus Edelstahl und/oder Kupfer bzw. Kunststoffverbundrohren.

2.2 Hausanschluss Strom*

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Netzbetreibers.
Die Hauptverteilung mit den Absicherungen für die Wohnungen und den Stromzählern wird im Keller des Mehrfamilienhauses vorgesehen.
Auf den Hausdächern werden PV-Anlagen gemäß den Anforderungen des GEG installiert. Der erzeugte Strom dient vorrangig der Betreibung der Wärmepumpen und des allgemeinen Strombedarf des Gemeinschaftseigentums.

2.3 Versorgung, Strom, Multimedia*

Die Versorgung mit Strom, Telefon/Multimedia erfolgt aus dem Zählerraum im Keller. Von den Zähleranlagen aus wird jede Wohnung sowie zugehörige Anschlusspunkte im Keller mit separaten Zuleitungen versorgt. Die Verlegung sämtlicher Leitungen im Keller, mit Ausnahme des Treppenraums, erfolgt auf Putz bzw. auf Kabelbühnen. Vom Hausanschlussraum bis zu den Wohneinheiten wird ein Leerrohr/Kabelweg für die individuelle mediale Verkabelung verlegt. Die Installation sowie die Inbetriebnahme der Telefon-/Multimediaversorgung erfolgt durch den vom Erwerber/Nutzer beauftragten Anbieter.

2.4 Heizung*

Die Beheizung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage.

2.5 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser

Die Verbrauchsmessung erfolgt getrennt nach Wohneinheiten. Die Zählerplätze werden für elektronische fernauslesbare Mengenzähler für Wärme und Wasser vorgerichtet. Die notwendigen Zähler werden durch die Wohnungseigentümergemeinschaft angeschafft und installiert.

2.6 Entwässerung

Schmutzwasser

Schmutzwasserleitungen aus Stahl-oder Kunststoffrohr schallgedämmt, im Außenbereich aus KG-Kunststoffrohren einschl. Dichtheitsprüfung.
Leitungsführung im Gefälle unterhalb von Kellerdecken bzw. auf Wänden, Ableitung durch die Außenwand zum Übergabeschacht. Die Entwässerung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz.
Abflussstellen unterhalb der Rückstauebene werden durch eine Hebeanlage in die Schmutzwasserleitung gepumpt.

Regenwasser

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt als Freispiegelentwässerung über entsprechende Sammler und Fallrohre. Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß Genehmigung der unteren Wasserbehörde über Mulden bzw. Rigole auf dem Grundstück versickert.
Die Dachterrassen- und Balkonentwässerung erfolgt teilweise über gemeinsame Fallrohre.

Zur Reduzierung der Stufenhöhe im Außenbereich wird bei Terrassen, Balkonen und Dachterrassen von der nach DIN 18531/5 vorgesehenen Abdichtungshöhe von 15 cm abgewichen. In diesen Bereichen wird eine Entwässerungsrinne als eingeführte Sonderkonstruktion vor den Austritten ausgeführt.

3 Ausbau / Ausstattung

3.1 Wohnungen

3.1.1 Installationsverkleidung

Vorwände, Schächte, Abkastungen und Abhangdecken im Trockenbausystem als Verkleidung für Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Lüftungsleitungen.
Vorwände mit Installationsobjekten ca. 1,20 m hoch.
Oberflächenqualität der Spachtelung Q2.
Die genaue Lage und Größe sowie die Standorte von Leitungsschächten und Verkofferungen bestimmen sich nach technischen Erfordernissen. Diese werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt und können von den Darstellungen abweichen.

3.1.2 Untergründe Böden, Wände und Decken

Unterböden als schwimmender Heizestrich.
Wandflächen aus Mauerwerk und / oder Beton mit Putz.
Fertigteildecken mit Oberflächenqualität Q2.

3.1.3 Wand- und Deckenbeläge

Decken und Wände der Wohnräume
Malervlies als Glattvlies mit weißem Farbanstrich, Nassabriebklasse 2, ausgenommen geflieste Flächen.

Decken und Wände der Abstellräume, einschließlich Bäder und WCs
Putz/ Spachtelung Qualitätsstufe Q2 mit weißem Farbanstrich.

Bäder und WCs
Wandfliesen 1,20 m hoch an Wandbereichen mit Installationsobjekten.
Fliesenhöhe an Duschen raumhoch, an Wannen ca. 1,80 m, im Spritzwasserbereich mit Verbundabdichtung.
Ablagen auf Vorwänden und Fensterbänken werden mit Wandfliesen gefliest.
Geflieste Außenecken erhalten Eckprofile aus gebürstetem Edelstahl.

Fliesenmaterial:	Feinsteinzeug aus der Musterpalette des Bauträgers.
Format:	60 x 30 cm und/oder 60 x 60cm
Verlegeart:	Kreuzfugen

3.1.4 Bodenbeläge

Wohnräume einschließlich Küchen und Abstellräume mit Design-Vinylbelag

Vinyl-Material:	Gemäß Musterpallette des Bauträgers.
Stärke:	2- 3 mm
Sockelleiste:	Werkseitig weiß lackierte Holzleisten, ca. 6 cm hoch.

Bäder und WCs mit Fliesen
Material der Bodenfliesen wie Wandfliesen, in Bädern auf Verbundabdichtung,
Bodengleiche Duschen mit Bodenfliesen.
Sockel an nicht gefliesten Wänden aus ca. 6 cm hohen Fliesenstreifen aus Bodenplatten.
Im Bereich von Türen und bei Belagswechsel werden Abschlussprofile eingebaut.

Fliesenmaterial:	Feinsteinzeug aus der Musterpallette des Bauträgers
Format:	60 x 30 cm und oder 60 x 60cm
Verlegeart:	Wilder Verband

Balkone und Terrassen

Betonwerksteinplattenbelag:	Fabrikat „Kann-Fiori“ oder gleichwertig.
Farbe:	anthrazit, Oberfläche geschliffen und gestrahlt.
Format:	40/40 cm oder 40/60 cm nach Wahl des Bauträgers.
Verlegeart:	Im Splittbett oder auf Stelzlager mit 0-Gefälle.

3.1.5 Türen

Vollspaninnentüren mit Zarge und Türblatt Höhe ca. 210 cm, kunstharzbeschichtet (CPL) weiß.
Die Schließung der Wohnungseingänge erfolgt über Sicherheitsschließzylinder der Schließanlage.

Wohnungseingänge

Wohnungseingangstüren mit einer endlackierten Stahlzarge oder Holzumfassungszarge (nach Wahl des Bauträgers), Einbruchshemmung RC2, Schallschutzklasse 3, Klimaklasse III, Edelstahlbeschlag mit Kernziehschutz, Weitwinkel-Türspion, integrierte Türspaltsicherung mit Schwenkriegel.
Durchgangsbreite mindestens 90 cm. Die Türen sind beidseitig weiß beschichtet.

Wohnräume

Innentüren ausgestattet mit Buntbartschloss und Edelstahlbeschlag.
Bad und WC mit Frei/Besetzt-Schließer.
Durchgangsbreite min. 80 cm, Abstellraum ca. 60 cm und Gäste-WCs ca. 70 cm.

Wohnzimmer

Ganzglaselemente sofern geplant, Edelstahlbeschlag ohne Schloss nach Wahl des Bauträgers.

3.1.6 Fenster und Rollläden

Wie unter Punkt 1.9 beschrieben.
Bedienung über Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge mit Fehlbedienungssperre.
Je Wohnung ein bodentiefer, barrierefreier Balkon- bzw. Terrassentüraustritt. Die Schwellenhöhe beträgt hierbei maximal 20 mm.
Elektrisch betriebene Rollläden verbaut in wärmegedämmten Rollladenaufsatzkästen mit Revisionsöffnung. Konstruktionsbedingt können Rollladenkästen aus der Wandebene herausragen.
Der 2. Rettungsweg je Wohnung (gemäß Landesbauordnung) erhält zusätzlich einen von Hand bedienbaren Rollladenantrieb mittels Kurbelstange.

3.1.7 Wohnraumheizung*

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine umweltschonende, energiesparende Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage. Diese Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage wird im Kellergeschoss installiert, die Außeneinheiten werden straßenseitig in der Gemeinschaftsfläche aufgestellt.
Sie ist mit einer witterungsgeführten Regelung sowie Zeitschaltuhr zur Tag- und Nachtsteuerung ausgestattet (Fabrikat NibeSplit, Vaillant, Stiebel Eltron oder gleichwertig).
Die Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage versorgt die Warmwasserbereitung, sowie die Fußbodenheizung des Hauses.

Bodenheizung*
Die Warmwasserbodenheizung wird über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen gesteuert. Der Heizkreisverteilerschrank ist mit einer separaten Absperrung und werkseitig lackierter Stahlblech-Revisionsklappe ausgestattet. In den Verteilerschrank wird der Wärmemengenzähler für die Heizkostenabrechnung eingebaut (siehe 2.5).

Handtuchheizkörper
Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen Komforthandtuchheizkörper, Größe ca. 170 x 60 cm.

3.1.8 Wasserversorgung
Die hygienische Wasserversorgung wird über Warmwasserzirkulation bzw. geschliffene Kaltwasserleitungen gewährleistet.

3.1.9 Lüftung
Für den gesetzlich vorgeschriebenen Feuchteschutz wird eine kontrollierte Abluftanlage in den Wohnungen und den Doppelhäusern installiert. Gemäß Lüftungskonzept erfolgt die Abluftführung über die Räume Bad, WC und/oder Abstellraum. Die Zuluft strömt über Laibungs-, Fensterfalz- oder Rollladenlüfter nach. Gemäß Lüftungskonzept können Türen einen Unterschnitt erhalten.

3.1.10 Sanitärverteilung / Ausstattung
Wohnungsverteilung
Innerhalb der Wohnung werden gedämmte Versorgungsleitungen, für Warm- und Kaltwasser vom Anbindepunkt über den Rohboden zu den jeweiligen Entnahmeeinrichtungen geführt.

Wasserzähler*
Je Wohneinheit wird mindestens eine Vorinstallation für ein Zählerpaar (Warmwasser und Kaltwasser) mit Absperrungen vorgesehen. Nach Möglichkeit werden die Zählerplätze im Abstellraum oder unterhalb der Waschtische gemäß Fachplanung angeordnet. In die bauseitige Vorinstallation (Zählerplätze) werden die Wasserzähler eingebaut (siehe 2.5.).

Ausstattung
Systemvorwandelemente zur Aufnahme von wandhängenden Tiefspül-WCs und Waschbecken.
Einrichtungsgenstände und Armaturen Fabrikat „Ideal Standard“.
Wandhängende Tiefspülklosetts, spülrandlos, Sitz und Deckel mit Absenkautomatik.
Waschbecken mit Designsiphon und „push open“-Ablauf

Keramik:

Bad:	Ideal Standard, Serie I.LIFE B, b = 60 cm, weiß.
WC:	Ideal Standard, Serie I.LIFE B, b = 45 cm, weiß.
Dusche:	Bodengleiche Dusche gefliest auf abgedichtetem Gefälleestrich bzw. Duschpaneel, Schallschutz-Bodenablauf mit Edelstahlabdeckung als Mittelablauf.

Armaturen

Waschbecken:	Ideal Standard, CeraPlan.
Dusche:	Ideal Standard, Ceratherm T100 mit Brausethermostat als Aufputzarmatur. Kopfbrause 300 x 200 mm und 3-Funktionshandbrause.

Spiegel
Großzügiger Spiegel oberhalb der Ablage, Befestigung mit verdeckten Magnethaltern.

Küche
Kalt-/Warm- und Entwässerungsanschluss als Aufputzinstallation, mit Eckventilen für Spülarmaturen und Spülmaschine.

Außenzapfstellen*
Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten je eine Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung.
Zusätzlich wird eine allgemeine Außenzapfstelle installiert.

3.1.11 Elektroverteilung / Ausstattung
Verteilung Elektro / Multimedia*
In Dielen oder Abstellräumen wird die Elektro- und Multimedia-Unterverteilung positioniert.
Neben den abgesicherten Stromkreisen erhält jede Wohnung einen Überspannungsschutz.
Die multimediale Infrastruktur mit Netzwerkverkabelung (Cat 7) erfolgt von dort sternförmig. Das Flächenprogramm für Schalter, Steckdosen und Videosprechstelle mit den Merkmalen des Fabrikats „Gira“ System E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.

Rauchwarnmelder
Schlafräume, Flure sowie Wohnräume über die Rettungswege führen, werden mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Flur
1-2 Deckenbrennstellen (je nach Raumgröße) mit Wechsel- oder Kreuzschaltung.
1 Einfachsteckdosen.
1 Rauchwarnmelder.

Bad 1 + 2
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte.
1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung.
2 Steckdosen (1 x doppelt).
1 Rollladenschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor.

Wohnen / Essen
2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung.
1 Raumthermostat.
1 Dreifachsteckdose.
2 Doppelsteckdose.
2 Einzelsteckdosen.
1 Netzwerkanschluss 2x RJ45.
1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für die Außenbeleuchtung.
1 Außenleuchte Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.
1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für eine Außensteckdose.
Rollladenschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor.

Kochen
1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung.
1 Raumthermostat (wenn erforderlich).
1 Herdanschluss.
5 Einzelsteckdosen (u.a. für Steckdose für Kühlschrank, Mikrowellengerät, Spülmaschine, Dunstabzug).
3 Doppelsteckdosen.

Schlafraum 1
1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung.
1 Raumthermostat.
1 Einzelsteckdosen.
2 Doppelsteckdosen.
1 Dreifachsteckdose.
1 Netzwerkanschluss2x RJ45.
1 Rauchwarnmelder.
Rollladenschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor.

Schlafraum 2 + 3
1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung.
1 Raumthermosta.t
1 Einzelsteckdose.
2 Doppelsteckdosen.
1 Dreifachsteckdose.
1 Netzwerkanschluss2x RJ45.
1 Rauchwarnmelder.
Rollladenschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor.

Terrasse / Balkon
1 Wandsteckdose (von innen schaltbar).
1 Wand-Leuchte (von innen schaltbar), Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Abstellraum
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung.
1 Steckdose.

Kellerraum
1 Brennstelle mit Ausschaltung a.P. und Schiffsarmatur mit LED-Leuchtmittel.
1 Einfachsteckdose Aufputzmontage.

Treppenhaus Mehrfamilienhaus

3.1.12 Schließanlage
Die Schließung sämtlicher Zugänge erfolgt über eine Sicherheits-Generalschließanlage.
Hierzu zählen Türen zu folgenden Bereichen: Hauseingang, Wohnungseingang, Keller, Tiefgarage und Gartenbereiche der Sondernutzung.

3.1.13 Untergründe Böden, Wände und Decken

Unterböden als schwimmender Zementestrich.
Wandflächen aus Mauerwerk und/oder Beton.
Untersichten von Fertigteildecken in Sichtbetonqualität Sichtbeton (SB2) teilweise mit Fugenspachtelung ansonsten Putz Oberflächenqualität Q2.

3.1.14 Wand und Deckenbeläge

Weißer Farbanstrich auf glattem Malervlies, Nassabriebklasse 2 an den Wänden.
Decken, Treppenlaufuntersichten und Wangen mit Farbanstrich auf Spachtelung.

3.1.15 Boden- und Stufenbeläge

Treppenpodeste, Tritt und Setzstufen sowie Treppenflure und Sockelflächen erhalten einen Natursteinbelag aus Naturstein.
Der Eingangsbereich des Hausflurs mit eingearbeiteter Sauberlaufzone mit Schmutzfangmatte Fabrikat Emco oder gleichwertig.

3.1.16 Geländer

Geländer mit vertikalen Füllstäben, Stahlteile mit Grundierung und Anstrich gemäß Farbkonzept.
Handlauf aus geschliffenem Edelstahl, aufgesetzt auf das Geländer.

3.1.17 Türen

Türen im Kellergeschoss werden als werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge ausgeführt.
Brandschutztüren mit Obentürschließern der Fa. ASSA ABLOY oder gleichwertig.

3.1.18 Aufzugsanlage

Maschinenraumloser Personen-Aufzug mit Teleskopschiebetüren, gemäß Plan.
Innenraumverkleidung der Wände und Türen mit Edelstahlblechen / farbigen Laminatverkleidungen, Edelstahlhandlauf, Spiegelfläche.
Decke mit lackierten Stahlblechen und Einbaustrahlern.
Bodenbelag mit Natursteinanalog zum Treppenhausbelag.
Für die Inbetriebnahme und zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche schließt der Verkäufer im Namen der späteren Eigentümer einen Wartungsvertrag mit bedarfsgerechten Wartungsintervallen sowie Notrufschaltung ab. Der Vertrag wird später von den Eigentümern übernommen. Die anfallenden Gemeinkosten werden durch die Hausverwaltung auf die WEG umgelegt.

3.1.19 Fenster

Fensterelemente im Treppenhaus erhalten keine Rollläden, die Innenfensterbänke werden aus Naturstein analog zum Bodenbelag gefertigt.

3.1.20 Elektroausstattung

Die Beleuchtung erfolgt über Taster und/oder Bewegungsmelder geschaltete Leuchten an Wänden und/oder Decken. Merkmale des Schaltermaterials, Fabrikat Gira System E2, reinweiß, oder gleichwertig.

3.1.21 Temperierung

Die Temperierung des Treppenhauses erfolgt durch einen Heizkörper im Kellergeschoss. Dieser wird an die Wärmepumpenanlage angeschlossen.

3.2 Keller

3.2.1 Kellertrennwände / Systemtrennwände

Abtrennung der Kellerräume mit Systemtrennwänden aus verzinkten Stahl-Profilen, Höhe ca. 1,90 m, Fabrikat Käuferle oder gleichwertig. Passende Systemtüren mit PZ-Schloss der Schließanlage und Nummernschildern.

3.2.2 Wand- Decken- und Bodenbeläge

Wände und Decken

Weißer Farbanstrich auf Mauerwerk und Beton, Nassabriebklasse 2.

Böden Kellerräume

Boden- und Sockelanstrich ca. 8 cm hoch.

3.2.3 Türen

Werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge. Schließung über Sicherheitsschließzylinder der Schließanlage.

3.2.4 Fenster

Die Kellerfenster bestehen aus vollgedämmter Wechselzarge und Kunststoff-Drehkippflügel mit Isolierverglasung als Ornamentglas.

3.2.5 Beleuchtung

Über Bewegungs- und/oder Präsenzmelder und/oder Aufputzschalter geschaltete LED-Langfeldleuchten.

3.2.6 Lüftung

Feuchtegesteuerte Lüftung über Zuluftelemente und Abluftventilatoren nach Angaben des Fachplaners.

3.3 Tiefgarage

3.3.1 Wand- Decken-und Bodenbeläge

Wände und Decken

Weißer Farbanstrich auf Mauerwerk und Beton.

Böden

Industrie-Estrich für Tiefgaragen kombiniert mit Systemabdichtungstechnik an aufgehenden Betonteilen, Stellplatzmarkierungen und Nummerierung.

3.3.2 Türen / Tor

Türen

Werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge

Garagentor

Kipptoranlage aus Aluminiumprofilen mit einer Schlupftüre, Füllungen aus Streckgitter zur Sicherstellung des erforderlichen Lüftungsquerschnitts. Elektrischer Tiefgaragentorantrieb mit Selbstschließautomatik, Bedienung über Funksender, Schlüsselschalter und Zugseil, Gegenverkehrsregelung über Signalleuchte. Oberflächenfarben nach Farbkonzept.

3.3.3 Lüftung

Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage durch Querlüftung.

3.3.4 Elektro/ Beleuchtung

Über Bewegungsmelder geschaltete Langfeldleuchten.

3.3.5 E-Mobilität

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Gebäudeeinfassung / Zaun

Gebäudeeinfassung mit einer Kies- oder Plattentraufe nach Wahl des Bauträgers.
Stabgitterzaun an den Sondernutzungsgrenzen: Höhe ca. 1,20 m.

3.4.2 Wege, Flächen und Tiefgaragenrampe

Betonverbundsteinpflaster im Bereich der Wege, Hauszugänge, Fahrrad- und Mülltonnenstellflächen und Tiefgaragenrampe.

3.4.3 Pflanzung/ Grünflächen

Gartenflächen der Wohnungen erhalten Rollrasen und einen umlaufenden Pflanzstreifen.
Die Bepflanzung ist Sache des Erwerbers.
Die allgemeinen Grünflächen erhalten eine Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers.
Höhenunterschiede auf dem Grundstück und/oder zu den Nachbargrundstücken werden durch geeignete Böschungen und Abfangungen nach Planung des Architekten gestaltet.

3.4.4 Geländer

Feuerverzinkte Stahlgeländer als Sicherung zu absturzgefährdeten Bereichen (z.B. Tiefgarageneinfahrt).

3.4.5 Außenbeleuchtung

Ausleuchtung mit Wand- und/oder Wegeleuchten gemäß Fachplanung.
Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmungsschalter bzw. Zeitschaltuhr (nach Wahl des Bauträgers).

3.4.6 Bewässerung

Installation einer frostsicheren Außenzapfstelle für die gemeinschaftlichen Flächen.

B. Bauphysik

Schallschutz allgemein

Das Gebäude erfüllt in seiner Konstruktion und Ausführung den Schallschutz gemäß dem Schallschutznachweis des Fachingenieurs. Die Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gegenüber Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen nach DIN 4109 Teil 5 (erhöhte Anforderungen) wird erfüllt.
Im Einzelnen gelten für die Luft- und Trittschalldämmung folgende Werte:

BAUTEIL	erf. R'_w	erf. $L'_{n,w}$
Wohnungstrenndecken	≥ 57	≤ 45
Decke über Kellern, Hausfluren, Treppenräumen unter Aufenthaltsräumen, unter allgemein nutzbaren Dachböden	≥ 55	≤ 45
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	-	≤ 45
Balkone	-	≤ 58
Decken unter WC und Bad ohne / mit Bodenablauf	-≥ 57	≤ 47
Treppenläufe und –podeste	-	≤ 47
Wohnungstrennwände	≥ 56	-
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 56	-
Wohnungseingangstüren	≥ 32	-
Aufzugsschachtwände an Wohnräumen	≥ 57	-

Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß mit Schallübertragung über flankierende Bauteile [dB]
erf. $L'_{n,w}$ = Bewerteter Norm-Trittschallpegel [dB]

Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen wird rechnerisch geführt.

Für den maximalen zulässigen Installationsgeräuschpegel von haustechnischen Anlagen gilt gem. DIN 4109-:2020-08: In schutzbedürftigen Wohnräumen $L_{AFmax} \leq 27$ dB(A).

Ausgenommen sind Betriebsgeräusche aus Sonnenschutz-, Rollladen- und/oder Türanlagen. Hier können nutzungsabhängige vorübergehende Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Wohnung bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz bzgl. Geräusche aus dem eigenen Wohnbereich.

Hinweis: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass selbst bei Einhaltung aller relevanten Normen und der sorgfältigen Montage der geeigneten, geprüften Bauteile und Dämmungen Geräusche zwischen verschiedenen Wohneinheiten wahrgenommen werden. Das bedeutet, dass z.B. Sprache aus benachbarten Wohnungen noch wahrnehmbar ist und ggf. bei lauter Sprechweise, laut eingestellter Audioquellen auch verständlich sein kann. Maßgeblich ist hierfür neben der baulichen Ausführung auch das Verhalten der Bewohner, welches einen erheblichen Einfluss auf die nutzerabhängigen Schallemissionen hat.

C. Abgrenzung/Vorbehalte/Hinweise

Bemusterung
Die vorgesehenen Ausstattungsgegenstände und möglichen Alternativen werden in den Räumlichkeiten des Bauträgers zur Bemusterung vorgehalten. Aus dieser Musterpalette kann der Erwerber seine gewünschte Ausstattung wählen.

Sonderwünsche
Gegen Aufpreis sind Sonderwünsche möglich, soweit diese nicht das Gemeinschaftseigentum, den planerischen Entwurf, sowie den Bauablauf bzw. die Gesamtfertigstellung negativ beeinflussen.

Eigenleistung
Es sind keine Eigenleistungen innerhalb dieser Baubeschreibung möglich.

Spielfläche
Gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörden.

Baunebenkosten
Folgende Leistungen trägt der Bauträger bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentum und sind im Kaufpreis enthalten:
Planung: Architektur Gebäude und Außenanlagen, Bauleitung, Statik, Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro, Baugrundgutachten, Vermessung und Bauphysik.
Gebühren: Öffentliche Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Prüfung Wärme und Schallschutz, Dichtheitsprüfung, Aufzugsanlage.
Beiträge: Versicherungskosten, Versorgung und Inbetriebnahme der Haustechnik (Strom, Wasser und Heizung).
Erschließungskosten: Alle öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlage.

Baureinigung
Die Wohnungen, das Treppenhaus und die Kellerräume erhalten zur Abnahme eine Bauabschluss-reinigung. Hierbei werden alle Einrichtungsgegenstände, Oberflächen und Fenster (Glas- und Rahmen) gereinigt. Die Pflasterflächen werden eingesandet und die Außenanlagen frei von jeglichem Bau- und Schuttmaterial übergeben.
Diese Reinigung versteht sich als Grundreinigung und ersetzt nicht eine Endreinigung nach den individuellen Bedürfnissen der Erwerber.

Sonderlösungen / normative Abweichungen
Folgende Normen und Leistungen gelangen nur eingeschränkt zur Ausführung.
DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).
DIN 18015 Teil 2 (Elektrische Anlagen- Art und Umfang der Mindestausstattung).
DIN 18022 (Hygieneabstände in Bädern).
DIN 1116 (Koordinationsmaße für Küchenmöbel) werden nur eingeschränkt berücksichtigt.
DIN 18040 Teil 2 Nr.5.5.4, Sofern Spiegel unmittelbar über dem Waschtisch angeordnet werden sollen, kann dies als Sonderwunsch kostenneutral umgesetzt werden, in dem die Vorwand raumhoch ausgeführt wird.
DIN 18533-1 Die Abdichtung barrierefreie Schwellenprofile wird als Sonderkonstruktion ausgeführt.

Ausschlüsse
Einrichtungsgegenstände/Möblierung, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Wohnflächenberechnung
Soweit Wohnflächen angegeben sind, wurden diese gemäß der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei die Flächen der Balkone bzw. Terrassen jeweils zur Hälfte angesetzt wurden. Die ermittelten Wohnflächen können geringfügig im Bereich der üblichen und zulässigen Bautoleranzen von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Abweichungen von ca. +/-2% sind hinzunehmen, ohne dass hierfür ein Mehr- oder Minderkostenausgleich gefordert werden kann.

Benutzerhandbuch
Mit Übergabe wird ein Benutzerhandbuch ausgehändigt.
Inhalt ist u. a. Bedienungsanleitungen der verbauten Geräte, Hinweise zur Pflege und Wartung, Kontaktliste der Dienstleistungspartner etc..

Abweichende Ausführung
Entgegen der Beschreibung können gleichwertige Leistungen, alternative Ausstattungsgegenstände zur Ausführung kommen, sofern dies die Umstände erfordern. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Beschaffung unmöglich geworden ist oder mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten verbunden ist, behördliche Auflagen dies erforderlich machen oder wenn technische Notwendigkeiten bestehen.

Abweichungen in Bauausführung oder Gestaltung, durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördlichen Auflagen, Vorschriften oder sonstige zwingende Gründe, bleiben vorbehalten soweit diese sich insgesamt nicht wertmindernd auswirken.

Lagerung in Kellerräumen
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellerräumen um unbeheizte Räume handelt. Die Kellerräume sind nicht zur Aufbewahrung und dauerhaften Lagerung hochwertiger Güter (z.B. antike Möbel, empfindliche Gegenstände, Papier, Kleidung etc.) geeignet.
Ein Abstand der Gegenstände zur Außenwand von mind. 10 cm ist zu berücksichtigen, um Schimmelbildung vorzubeugen.

Pfützenbildung in Tiefgaragen
Die wasserdichte Bodenplatte wird ohne Gefälle ausgeführt und erhält ein Oberflächenschutzsystem. Konstruktionsbedingt ist eine Pfützenbildung unvermeidbar.

Sommerkondensat
Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich, d.h. ohne mechanische Lüftungsanlage. Hierbei kann es in Übergangszeiten kurzzeitig zu einer unbedenklichen Kondensatbildung an den Wänden und der Decke kommen.

Wartungsintervalle und Gewährleistung
Eine fachgerechte Wartung für die betroffenen Einbauteile ist Voraussetzung für die Einhaltung der Gewährleistung (z.B. Fahrstuhlanlage, Hebeanlage, Lüftungsanlagen, selbstschließende Türen, Fenster, Dächer, Ventilatoren, Rauchwarnmelder usw.). Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, für deren einwandfreie Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind. Der Bauträger übergibt Wartungsangebote für die entsprechenden Bauteile an den Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Versiegelungsfugen

Elastische Versiegelungen, insbesondere zwischen Boden- und Wandfliesen, sind Wartungsfugen, die besonders im Duschbereich zu überprüfen sind. Ein Abriss ist wegen anfänglicher Setzung des Estrichs unvermeidbar und unterliegt nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Setzungen

Setzungen der Gebäude und Außenanlagen sind selbst bei sorgfältigster Arbeitsweise nicht zu verhindern. Es ist damit zu rechnen, dass die Schnittstellen Gebäude/Terrasse oder Gebäude/Wegefläche sich unterschiedlich setzen. Diese Erscheinung, bis zu einem Stichmaß von 15 mm stellt keinen Gewährleistungsanspruch dar.

Rissbildung

Geordnete Schwund- und Setzrisse an Wand-, Boden und Deckenübergängen haben eine nicht vermeidbare bauphysikalische Ursache und sind hinzunehmen, sofern sie nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen.

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab. Für Irrtümer und Schreibfehler wird seitens des Bauträgers keine Haftung übernommen.

Grevenbroich, 14.01.2026

Anlage*
Einfamilienhäuser

Treppen*
Typengeprüfte Stahltreppe.

Balkone*
Keine Balkone an den Einfamilienhäusern.

Hauseingang / Vordach / Briefkästen / Klingel*
Aluminium-Hauseingangstüre mit Videogegensprechanlage, Farbe gemäß Farbkonzept.
Drückergarnitur und Außenstoßgriff in Edelstahl.
Vordach thermisch entkoppelt, anfallendes Regenwasser wird frei über Wasserspeier abgeführt.
Briefkasten, Oberfläche farbig oder in Edelstahl, Kastengröße gemäß DIN 13724.

Wasser*
Hauswasseranschluss im Mehrfamilienhaus mit Feinfilter und Rückspülfunktion, Zählervorrichtung und Absperreinrichtung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral je Doppelhaushälfte.
Leitungsführung, sichtbar unterhalb der Kellerdecken und innerhalb der Versorgungsschächte.
Leitungsrohre nichtrostend, aus Edelstahl und/oder Kupfer, Kunststoffverbundrohre.

Hausanschluss Strom*
Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Netzbetreibers.
Die Hauptverteilung mit den Absicherungen und den Stromzählern wird im Keller des Mehrfamilienhauses installiert.
Auf den Hausdächern werden PV-Anlagen gemäß den Anforderungen des GEG installiert. Die Einspeisung erfolgt je Doppelhaushälfte.

Versorgung, Strom, Multimedia*
Die Versorgung mit Strom, Telefon/Multimedia erfolgt aus dem Zählerraum im Keller des Mehrfamilienhauses. Von den Zähleranlagen aus wird jede Wohnung/jedes Einfamilienhaus sowie zugehörige Anschlusspunkte im Keller mit separaten Zuleitungen versorgt. Die Verlegung sämtlicher Leitungen im Keller mit Ausnahme des Treppenraums erfolgt auf Putz bzw. auf Kabelbühnen. Vom Hausanschlussraum bis zu den Wohneinheiten wird ein Leerrohr/Kabelweg für die individuelle mediale Verkabelung verlegt. Die Installation sowie die Inbetriebnahme der Telefon-/Multimediaversorgung erfolgt durch den vom Erwerber/Nutzer beauftragten Anbieter.

Heizung*
Die Beheizung erfolgt über eine eigene Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage.

Wohnraumheizung*
Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über eine eigene umweltschonende, energiesparende Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage. Diese Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage wird im Kellergeschoss installiert.
Sie ist mit einer witterungsgeführten Regelung sowie Zeitschaltuhr zur Tag- und Nachtsteuerung ausgestattet (Fabrikat NibeSplit, Vaillant, Stiebel Eltron oder gleichwertig).
Die Außeneinheit der Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage wird im Garten aufgestellt.

Die Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage versorgt die Warmwasserbereitung, sowie die Fußbodenheizung des Hauses.

Bodenheizung*

Die Warmwasserbodenheizung wird über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen gesteuert.
In jeder Etage werden Heizkreisverteilerschränke mit einer werkseitig lackierten Stahlblech-Revisionsklappe vorgesehen, die Verteilung des Erdgeschosses kann auch im Keller vorgesehen werden.

Wasserzähler*

Die Doppelhaushälften erhalten je einen Wasserzähler.

Außenzapfstellen*

Die Terrassen erhalten je eine Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung.

Verteilung Elektro / Multimedia*

In Dielen oder Abstellräumen wird die Elektro- und Multimedia-Unterverteilung positioniert. Neben den abgesicherten Stromkreisen erhält jedes Haus einen Überspannungsschutz.
Die multimediale Infrastruktur mit Netzwerkverkabelung (Cat 7) erfolgt von dort sternförmig. Das Flächenprogramm für Schalter, Steckdosen und Videosprechstelle mit den Merkmalen des Fabrikats Gira System E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.