BAUBESCHREIBUNG

Willich-Neersen

Hauptstraße 152 a & 152 b



GARTMANN REUTER
WOHNKONZEPTE MIT QUALITÄT

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

1 Gebäudekonstruktion und Gebäudehülle ... 4
1.1 Erdarbeiten ... 4
1.2 Gründung ... 4
1.3 Wände ... 4
1.4 Decken ... 4
1.5 Treppen ... 4
1.6 Balkone ... 4
1.7 Dach ... 4
1.8 Fassade ... 5
1.9 Fenster und Fenstertüren ... 5
1.10 Hauseingang / Vordach / Briefkästen / Klingel ... 5
2 Ver- und Entsorgung ... 5
2.1 Wasser ... 5
2.2 Hausanschluss Strom ... 5
2.3 Versorgung, Strom, Multimedia ... 6
2.4 Heizung ... 6
2.5 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser ... 6
2.6 Entwässerung ... 6
3 Ausbau / Ausstattung ... 6
3.1 Wohnungen ... 6
3.1.1 Installationsverkleidung ... 6
3.1.2 Untergründe Böden, Wände und Decken / Dachschrägen ... 7
3.1.3 Wand- und Deckenbeläge ... 7
3.1.4 Bodenbeläge ... 7
3.1.5 Türen ... 7
3.1.6 Fenster und Rollläden ... 8
3.1.7 Wohnraumheizung ... 8
3.1.8 Wasserversorgung ... 8
3.1.9 Lüftung ... 8
3.1.10 Sanitärverteilung / Ausstattung ... 9
3.1.11 Elektroverteilung / Ausstattung ... 9
3.2 Treppenhaus ... 11
3.2.1 Schließanlage ... 11
3.2.2 Untergründe Böden, Wände und Decken ... 11
3.2.3 Wand und Deckenbeläge ... 11
3.2.4 Boden- und Stufenbeläge ... 11
3.2.5 Geländer ... 11
3.2.6 Türen ... 11
3.2.7 Aufzugsanlage ... 11
3.2.8 Fenster ... 12
3.2.9 Elektroausstattung ... 12
3.2.10 Beheizung ... 12
3.3 Keller ... 12
3.3.1 Kellertrennwände / Systemtrennwände ... 12
3.3.2 Wand- Decken- und Bodenbeläge ... 12
3.3.3 Türen ... 12
3.3.4 Fenster ... 12
3.3.5 Beleuchtung ... 12
3.3.6 Lüftung ... 12
3.4 Tiefgarage ... 12
3.4.1 Wand- Decken-und Bodenbeläge ... 12
3.4.2 Türen / Tor ... 13
3.4.3 Lüftung ... 13
3.4.4 Elektro/ Beleuchtung ... 13
3.4.5 E-Mobilität ... 13
3.5 Außenanlagen ... 13
3.5.1 Gebäudeeinfassung / Zaun ... 13
3.5.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze ... 13
3.5.3 Pflanzung/ Grünflächen ... 13
3.5.4 Geländer ... 13
3.5.5 Außenbeleuchtung ... 13
3.5.6 Bewässerung ... 14
B. Bauphysik ... 14
C. Abgrenzung / Vorbehalte / Hinweise ... 15

A. Allgemeines / Grundlage der Ausführung

Die Gartmann Reuter GbR realisiert auf dem ca. 6.100 m² großen Areal am Ortseingang von Willich – Neersen „AM SCHWARZEN PFUHL“ folgende Objekte:

- Hauptstraße 152: ein 6-Familien-Wohnhaus als Mietwohnungsbau.
- Hauptstraße 152a+b: zwei 9-Familien-Wohnhäuser als Wohnungseigentumsmaßnahme.
- Hauptstraße 152c, 152d, 152e, 152f, 152g und 152h: 6 Doppelhaushälften.

Alle Gebäude werden über eine Privatstraße erschlossen und angedient. Die vom Bauträger zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen sind in einem entsprechenden Vertrag mit der Stadt Willich geregelt. Gemäß Vertrag wird der Kanal in das Eigentum der Stadt übergehen, während die Privatstraße im Rahmen einer Miteigentümergemeinschaft privates Eigentum bleibt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine neu errichtete, zukunftsweisende Nahwärme-Heizzentrale als Hybrid-Anlage. Die mit Solarstrom gespeiste Luftwärmepumpe arbeitet in Kombination mit einem (H² Ready) Blockheizkraftwerk und liefert die erforderliche Wärme zu den Häusern.

Der vor Ort gewonnene Solarstrom steht nach Wunsch zum direkten Verbrauch als Mieterstrom zur Verfügung.

Die Häuser 152a & 152b sind vollunterkellert und erhalten eine von beiden Häusern zugängliche Tiefgarage mit insgesamt 28 Tiefgarageneinstellplätzen. Die Erstellung erfolgt schlüsselfertig in Massivbauweise (Kalksandsteinmauerwerk und Beton). Alle Geschosse der Häuser 152a & 152b sind jeweils durch einen Personenaufzug erschlossen. Die Gebäude werden im KfW 55 Standard gemäß dem Gebäudeenergiegesetz von 2020 (GEG 2020) errichtet.

Die konstruktiven Beschreibungen basieren auf den erforderlichen Nachweisen des Schall- und Wärmeschutzes sowie den statischen Berechnungen.

Die Bauausführung richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, den bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen, den einschlägigen DIN-Normen und dem Gebäudeenergiegesetz.

Die Eigenschaften des Baugrunds wurden in Hinblick auf Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie Schadstoffbelastung geotechnisch untersucht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für die Auslegung der Ausführungsplanung und sachgerechten Bauabwicklung.

Die Gestaltung in Bezug auf Form und Farbe der nachstehend näher beschriebenen Bauteile richtet sich nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Planers.

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.
Nichtragende Kellerwände als Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich und/oder Metalltrennwandsystem.
Tragende Geschosswände in Stahlbeton oder Kalksandstein.
Wohnungstrennwände zwischen den Wohnungen in einer Stärke von 30 cm.
Nichtragende Geschosswände aus Kalksandstein und / oder Gipskartonständerwerk.

1.4 Decken

Wohngeschosse in Stahlbeton als Element-Fertigteil mit Aufbeton und unterseitigem Fugenverschluss.

1.5 Treppen

Schallentkoppelte Stahlbetontreppen, sofern machbar als Fertigteil.

1.6 Balkone

Stahlbeton-Balkon als Fertigteil mit thermischer Trennung zur Gebäudekonstruktion, aufgeständert auf Stahlbetonfertigteilstützen.
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

Dachstuhl als Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen. Dachflächen mit Unterspannbahn, Holzlattung und Dacheindeckung nach Wahl des Bauträgers (Dachziegeln oder Betondachsteinen).
Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung für den Bezug von Mieterstrom.
Sparrenzwischenräume im Wohnraumbereich und ggf. Untersparrendämmung aus Mineralfaser-Dämmstoff mit einer Dampfsperre gemäß Berechnungen des Sachverständigen für Wärmeschutz.
Wohnraumseitige Schrägen werden mit Gipskarton nach Systemhersteller beplankt.
Rinnen, Fallrohre sowie Dachrandprofile an den Gauben und am Treppenhaus aus Zinkblech.

1.8 Fassade

Die oberirdischen Außenwandflächen erhalten ein dekoratives Wärmedämmverbundsystem gemäß Planung, Baugenehmigung und Wärmeschutznachweis. Verkleidung der Treppenhäuser mittels Klinkerriemchen.

1.9 Fenster und Fenstertüren

Fassadenelemente

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.
Verglasung: 3-fach Isolierverglasung.
Schallschutzklasse: gemäß Gutachten.
Einbruchhemmung im EG und auf Balkonen in Anlehnung an Widerstandsklasse RC2N.
Schwellenhöhe Terrassen und Balkonaustritte: Maximal 2 cm.
Außenfensterbänke aus Aluminium, pulverbeschichtet mit Antidröhnbeschichtung gemäß Farbkonzept.

Dachelemente

Wärmegedämmte Dachflächenfenster als Klapp-Schwingfenster, Rahmen und Flügelrahmen kunststoffbeschichtet weiß, mit außenliegendem, solar betriebenem Sonnenschutz.

1.10 Hauseingang / Vordach / Briefkästen / Klingel

Aluminium-Hauseingangstüre mit Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner mit Klingeltableau und Videogegensprechanlage.
Drückergarnitur und Außenstoßgriff in Edelstahl.
Obentürschließer mit Feststellvorrichtungen.
Betonvordach thermisch entkoppelt, anfallendes Regenwasser wird frei über Wasserspeier abgeführt.
Briefkastenanlage, Oberfläche farbig oder in Edelstahl
Kastengröße gemäß DIN 13724, Einwurf und Entnahme von außen.

2 Ver- und Entsorgung

2.1 Wasser

Hauswasseranschluss mit Schmutzfilter und Rückspülfunktion, Zählervorrichtung und Absperreinrichtung. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral wohnungsweise über eine eigene Wohnungsstation. Gedämmte Leitungsführung, sichtbar unterhalb der Kellerdecken und innerhalb der Versorgungsschächte. Leitungsrohre nichtrostend, Edelstahl und/oder Kupfer, Kunststoffverbundrohre.

2.2 Hausanschluss Strom

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens im Hausanschlussraum. Dort werden die Zählerschränke mit den Hauptsicherungen vorgesehen.

Zusätzlich werden auf den Hausdächern PV-Anlagen installiert, welche von den Stadtwerken Willich als Mieterstromanlagen betrieben werden.

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 für die individuelle mediale Verkabelung verlegt. Die Inbetriebnahme sowie die weitere Installation erfolgt durch den jeweils vom Erwerber/Nutzer beauftragten Anbieter (Telekom).

2.4 Heizung

Beheizung aus dem Nahwärmenetz über die Hausstation zur Wohnungsstation.

2.5 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser

Die Verbrauchsmessung erfolgt getrennt nach Wohnungen und Allgemeinbereichen. Die Wohnungen werden für elektronische fernauslesbare Mengenzähler für Wärme und Wasser vorgerichtet. Die Zähler selbst werden durch die Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt

2.6 Entwässerung

Schmutzwasser

Schmutzwasserleitungen aus Stahl-oder Kunststoffrohr schallgedämmt, im Außenbereich mit KG-Kunststoffrohren einschl. Dichtheitsprüfung.
Leitungsführung im Gefälle unterhalb von Kellerdecken bzw. auf Wänden, Ableitung durch die Außenwand zum Übergabeschacht. Schachtseitige Ableitung in das öffentliche Kanalnetz.
Abflussstellen unterhalb der Rückstauebene wie Waschmaschinenentwässerung werden mittels Hebeanlage in die Schmutzwasserleitungen gepumpt.

Regenwasser

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt über Rinnen und Fallrohre aus Zink zur Kanalisation Zur Erreichung der Barrierefreiheit wird bei Terrassen und Balkonen von der nach DIN 18531-5 vorgesehenen Abdichtungshöhe (min. 15 cm) abgewichen. Zur Kompensation der geringeren Abdichtungshöhe an den Balkon- und Terrassenelementen wird jeweils eine Entwässerungsrinne im Schwellenbereich als Sonderkonstruktion ausgeführt. Die Entwässerungsrinnen im Erdgeschoss werden direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen.

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 bestimmt 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 / Dachschrägen

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, einschließlich Bäder und WCs

Malervlies als Glattvlies mit weißem Farbanstrich, Nassabriebklasse 2, ausgenommen geflieste Flächen.

Abstellräume

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.
Bodennahe Rohrverkofferungen werden mit Bodenfliesen belegt.
Grenzen bodennahe Rohrverkofferungen an Wandfliesen so erfolgt die Belegung analog zur Wand.

Fliesenmaterial:	Feinsteinzeug aus der Musterpalette des Bauträgers
Format:	60 x 30 cm
Brutto Einzelhandelspreis:	30,00 € / m²
Verlegeart:	Kreuzfugen

3.1.4 Bodenbeläge

Wohnräume einschließlich Küchen und Abstellräume mit PVC-Designbelag

Stärke:	2- 3 mm
Sockelleiste:	Vollholz werkseitig weiß lackiert ca. 8 cm hoch

Bäder und WCs mit Fliesen

Bodenfliesen wie Wandflächen, in Bädern auf Verbundabdichtung,
Bodengleiche Duschen mit Bodenfliesen. Sockel an nicht gefliesten Wänden mit 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
Brutto Einzelhandelspreis:	30,00 € / m²
Verlegeart:	Wilder Verband

Balkone und Terrassen

Betonwerksteinplattenbelag	Fabrikat Kann-Fiori oder gleichwertig.
Farbe:	anthrazit, Oberfläche geschliffen und gestrahlt.
Format:	40/40 cm
Verlegeart:	Im Splittbett / Stelzlager mit 0-Gefälle

3.1.5 Türen

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

Wohnungseingänge

Wohnungseingangstüren mit einer endlackierten Stahlzarge, Einbruchshemmung RC2, Schallschutzklasse 3, Klimaklasse III, Edelstahlbeschlag mit Kernziehschutz, Weitwinkel-Türspion, integrierte Türspaltsicherung mit Schwenkriegel.
Durchgangsbreite mindestens 90 cm.

Wohnräume

Ausgestattet mit Bundbartschloss und Edelstahlbeschlag,
Bad und WC mit WC-Schlossgarnitur
Durchgangsbreite min. 80 cm, Abstellraum ca. 60 cm und Gäste-WCs ca. 70 cm.

Wohnzimmer

Ganzglaselement sofern geplant, Türbeschlag Edelstahl ohne Schloss nach Wahl des Bauträgers.

3.1.6 Fenster und Rollläden

Wie bereits unter Punkt 1.9 beschrieben, ausgenommen Dachflächenfenster.
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 handbedienbaren Rollladenantrieb mittels Kurbelstange.

3.1.7 Wohnraumheizung

Versorgung mit Heizungswärme aus der Hausstation über gedämmte Steigestränge der Versorgungsschächte zum Übergabepunkt der Wohnungsstation. Hier befindet sich der Heizkreisverteiler sowie ein Wärmetauscher zur Warmwassererzeugung.

Bodenheizung

Die Warmwasserbodenheizung wird gesteuert über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen mit Ausnahme der Abstellräume, Dielen und Flure. In diesen Räumen kann sich aufgrund der Zu- und Ableitungen eine höhere Temperatur einstellen. Der Unterputz-Heizkreisverteilerschrank ist ausgestattet mit separater Absperrung, Zählervorrichtung und werkseitig lackierter Stahlblech-Revisionsklappe.

Handtuchheizkörper

Das Bad erhält zusätzlich einen Komforthandtuchheizkörper, Größe ca. 170 x 60 cm, angeschlossen an die Wohnungsstation.

3.1.8 Wasserversorgung

Die hygienische Wasserversorgung wird über Warmwasserzirkulation- bzw. geschliffene Kaltwasserleitungen gewährleistet. Die Warmwasserzirkulation bindet in der Wohnungsstation an.

3.1.9 Lüftung

Dezentrale, vollautomatische, präsenzgesteuerte Wohnraumlüftung.
Gemäß Lüftungskonzept erfolgt die Abluftführung über die Räume Bad, WC und/oder Abstellraum. Die Zuluft strömt über Laibungs-, Dach- und Fensterfalz- oder Rollladenlüfter nach.

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.

Zähler

Je Wohneinheit wird mindestens ein Zählerpaar (Wärmemenge- und Kaltwasser) mit Absperrungen vorgesehen. Wasserzähler und Absperrungen werden im Abstellraum oder unterhalb der Waschtische nach Fachplanung angeordnet. Im Waschkeller, am Waschmaschinenanschluss wird jeweils ein Zapfhahnzähler vorgesehen. Die Beauftragung und Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Die Erstinbetriebnahme wird über den Bauträger organisiert.

Ausstattung

Systemvorwandelemente zur Aufnahme von wandhängenden Tiefspül-WC`s und Waschbecken.
Einrichtungsgenstände und Armaturen Fabrikat Ideal Standard.
Wandhängende Tiefspülklosetts, spülrandlos, Sitz und Deckel mit Absenkautomatik,
Farbe weiß, Serie Connect.
Waschbecken mit Designsiphon und push open-Ablauf

Bad:	Ideal Standard, Serie Connect, b = 65 cm
WC:	Ideal Standard, Serie Connect, b = 50 cm
Wanne:	Ideal Standard Connect Air Stahl-Einbauwanne mit Exzentergarnitur
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
Wanne :	Ideal Standard Ceraplan als Einhebel-Mischarmatur, Brausegarnitur mit Wandhalter
Spiegel :	Großzügiger Spiegel oberhalb der Ablage und verdeckten Magnethaltern.

Küche

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

Terrasse

Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung.

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)und Leerrohren (für die individuelle, optionale Verkabelung) erfolgt von dort sternförmig. Das Flächenprogramm für Schalter, Steckdosen und Videosprechstelle mit den Merkmalen des Fabrikats Gira System E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.

Rauchwarnmelder Wohnungen

Schlaf- und Wohnräume sowie Flure, über die Rettungswege führen, werden mit batteriebetriebenen, akustischen, nicht vernetzten Rauchmeldern ausgestattet.

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

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
2 Dreifachsteckdose
2 Doppelsteckdose
2 Einzelsteckdosen
1 Leerrohr mit Zugdraht
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
Rollladentaster 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 2
1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung
1 Raumthermostat
3 Einzelsteckdosen
3 Doppelsteckdosen
1 Leerrohr mit Zugdraht
1 Netzwerkanschluss2x RJ45
1 Rauchwarnmelder
Rollladentaster inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Schlafraum 1 + 3
1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
1 Raumthermostat
1 Einzelsteckdose
3 Doppelsteckdosen
1 Leerrohr mit Zugdraht
1 Netzwerkanschluss2x RJ45
1 Rauchwarnmelder
Rollladentaster 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

3.2 Treppenhaus

3.2.1 Schließanlage

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

3.2.2 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.

3.2.3 Wand und Deckenbeläge

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

3.2.4 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.

3.2.5 Geländer

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

3.2.6 Türen

Türen im Kellergeschoss gemäß Brandschutzkonzept, in der erforderlichen Klimaklasse werden als werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge ausgeführt. Brandschutztüren mit geräuscharmen Obentürschließern der Fa. ASSA ABLOY oder gleichwertig.

3.2.7 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.

3.2.8 Fenster

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

3.2.9 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.

3.2.10 Beheizung

Das Treppenhaus wird über einen Plattenheizkörper im Kellergeschoss temperiert.

3.3 Keller

Mit Ausnahme des Treppenhauses bleiben die Kellerräume unbeheizt und ungedämmt.

3.3.1 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.

3.3.2 Wand- Decken- und Bodenbeläge

Wände und Decken

Weißer Farbanstrich auf Mauerwerk und Beton, Nassabriebklasse 2.

Böden Kellerräume

Boden- und Sockelanstrich ca. 8 cm hoch.

3.3.3 Türen

Werkseitig grundierte Stahltüren gemäß Brandschutzkonzept, mit Eckzarge.
Schließung über Sicherheitsschließzylinder der Schließanlage.

3.3.4 Fenster

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

3.3.5 Beleuchtung

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

3.3.6 Lüftung

Feuchtegesteuerte Lüftung über Zuluftelemente und Abluftventilatoren nach Angaben des Fachplaners.

3.4 Tiefgarage

3.4.1 Wand- Decken-und Bodenbeläge

Wände und Decken

Weißer Farbanstrich auf Mauerwerk und Beton.
Wärmedämmung, wo erforderlich, gem. Brand- und Wärmeschutznachweis.

Böden
Industrie-Estrich für Tiefgaragen kombiniert mit Systemabdichtungstechnik an aufgehenden Betonteilen sowie Stellplatzbegrenzungsmarkierung

3.4.2 Türen / Tor

Türen gem. Brandschutzkonzept
Werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge
Schließung über Sicherheitsschließzylinder der Schließanlage.
Garagentor
Elektromotorisch betriebenes Schwingtor mit Selbstschließautomatik; Bedienung per Funksender; Radarbewegungsmelder mit Personenunterdrückung und Richtungserkennung zum automatischen Öffnen der Garage von innen; Gegenverkehrsregelung über Signalleuchte.

3.4.3 Lüftung

Natürliche Be-und Entlüftung der Tiefgarage durch Querlüftung.

3.4.4 Elektro/ Beleuchtung

Über Bewegungsmelder geschaltete Langfeldleuchten.

3.4.5 E-Mobilität

Die erforderliche, technische und bauliche Infrastruktur zur Realisierung von PKW-Ladestationen je Stellplatz wird durch die Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG erbracht. Hiermit wird gewährleistet, dass jedem Erwerber eine Ladekapazität bis zu 11 KW zur Verfügung steht.
Die Pkw-Ladestation kann ausschließlich bei Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG bezogen werden.

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Gebäudeeinfassung / Zaun

Gebäudeeinfassung mittels Splitt-/ oder Kiestraufe nach Wahl des Bauträgers.
Stabgitterzaun Sondernutzungsgrenzen: Höhe ca. 1,20 m, mit Törchen für die Feuerwehr.

3.5.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Betonverbundsteinpflaster im Bereich Hauszugang, Stellplätze, Fahrradunterstellfläche und Müllstellfläche. Befahrbarkeit der Zufahrten und der Stellplätze durch PKWs mit einem zul. Gesamtgewicht von jeweils 3,5 t.

3.5.3 Pflanzung/ Grünflächen

Gartenflächen werden mit Rasen und Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers witterungsabhängig angelegt. Straßenseitige Abgrenzung der Stellplätze mittels einer Hecke. Höhenunterschiede auf dem Grundstück und/oder zu den Nachbargrundstücken werden durch geeignete Böschungen, Treppen, Rampen, Winkelsteine o. ä. nach Wahl des Bauträgers gestaltet.

3.5.4 Geländer

Feuerverzinkte Stahlgeländer mit vertikalen Füllstäben und aufgesetztem Handlauf als Sicherung zu absturzgefährdeten Bereichen (Z.B Tiefgarageneinfahrt).

3.5.5 Außenbeleuchtung

Öffentliche Bereiche mit Wand- und / oder Wegeleuchten gem. Fachplanung.
Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmungsschalter (nach Wahl des Bauträgers).

3.5.6 Bewässerung

Abschließbare, frostsichere Außenzapfstelle für das gemeinschaftliche Grün.

B. Bauphysik

Schallschutz allgemein

Das Gebäude erfüllt in seiner Konstruktion und Ausführung den Schallschutz gemäß dem Schallschutz-nachweis 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 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, Blower Door-Messung, Dichtheitsprüfung, Aufzugsanlage, Abgasanlage.
Beiträge: Versicherungskosten, Bewirtschaftung Außenanlage, 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 Bauabschlussreinigung. 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.

Contracting Nahwärmeversorgung

Die Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG gewährleistet den zuverlässigen Betrieb und die effiziente Versorgung mit Energie für die Beheizung und Warmwasserbereitung als Nahwärmeversorger im Contractingverfahren.

Solarstrom / Mieterstrom

Der von den Solaranlagen auf den Dächern erzeugte Strom kann ohne Netzdurchleitung an Letztverbraucher im Objekt geliefert und verbraucht werden. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG.

Ladeinfrastruktur E-Mobilität

Die Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG gewährleistet die optionale Versorgung mit Ladestrom je Tiefgaragenstellplatz. Baulich wird hierfür die erforderliche Infrastruktur (u. a. Leitungsdimensionen, Absicherung, Lastenmanagement) im Anschlussraum und Tiefgarage durch den Dienstleister vorgerichtet und vorfinanziert. Der Bezug einer Wallbox kann bei der Stadtwerke Service Willich GmbH & Co. KG beauftragt werden.

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 (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, 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 bei Gebäuden 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, den 24.02.2023