VORST4YOU!

-So vielseitig wie dein Leben-

Baubeschreibung

Neubau eines Vier-Familienhauses mit Carport, Garage & Stellplatz

Eickerender Straße 2d
41564 Kaarst - Vorst



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

REUTER
PROJEKTENTWICKLUNG

A. Allgemeines / Grundlage der Ausführung

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 4
1.9 Fenster und Fenstertüren 4
2 Ver- und Entsorgung 5
2.1 Wasser 5
2.2 Elektro- und Telekommunikationsversorgung 5
2.3 Heizung 5
2.4 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser 5
2.5 Entwässerung 5
3 Ausbau / Ausstattung 6
3.1 Wohnungen 6
3.1.1 Installationsverkleidung 6
3.1.2 Untergründe Böden, Wände und Decken / Dachschrägen 6
3.1.3 Wand- und Deckenbeläge 6
3.1.4 Bodenbeläge 6
3.1.5 Türen 7
3.1.6 Fenster und Rollläden 7
3.1.7 Wohnraumheizung 7
3.1.8 Wasserversorgung 8
3.1.9 Lüftung 8
3.1.10 Sanitärverteilung / Ausstattung 8
3.1.11 Elektroverteilung / Ausstattung 8
3.2 Treppenhaus 10
3.2.1 Schließanlage 10
3.2.2 Untergründe Böden, Wände und Decken 10
3.2.3 Wand und Deckenbeläge 10
3.2.4 Boden- und Stufenbeläge 10
3.2.5 Geländer 11
3.2.6 Türen 11
3.2.7 Fenster 11
3.2.8 Elektroausstattung 11
3.2.9 Beheizung 11
3.2.10 Wand- Decken- und Bodenbeläge 11
3.2.11 Türen 11
3.3 Außenanlagen 11
3.3.1 Gebäudeeinfassung / Zaun 11
3.3.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze 11
3.3.3 Pflanzung/ Grünflächen 12
3.3.4 Bewässerung 12
3.3.5 E-Mobilität 12
B. Bauphysik 12
C. Abgrenzung / Vorbehalte / Hinweise 13

A. Allgemeines / Grundlage der Ausführung

Kaarst-Vorst ist ein ruhiger, ländlich geprägter Stadtteil mit gewachsener Wohnstruktur und guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Rhein-Ruhr-Gebiets. Ziele wie Schloss Dyck sowie die umliegenden Städte Düsseldorf, Neuss und Köln sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Die Reuter Projektentwicklung GmbH & Co. KG errichtet auf dem ca. 2.255 m² großen Grundstück am südlichen Ortsrand von Kaarst-Vorst in Kombination mit 7 Einfamilienhäusern das Gebäude:
Eickenender Straße 2d als Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

Bauweise und Ausführung

Das Gebäude wird schlüsselfertig in Massivbauweise (Kalksandsteinmauerwerk und Stahlbeton) errichtet.
Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Die konstruktive Ausführung basiert auf den statischen Berechnungen sowie den erforderlichen Nachweisen zum Schall- und Wärmeschutz.
Die Errichtung erfolgt entsprechend den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Baugesetzbuchs, der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, der eingeführten Technischen Baubestimmungen, der einschlägigen DIN-Normen sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Baugrund und Planung

Die Eigenschaften des Baugrunds wurden im Hinblick auf Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit geotechnisch untersucht. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Ausführungsplanung und eine fachgerechte Bauabwicklung.

Gestaltung

Die Ausführung in Bezug auf Gestaltung, Material- und Farbauswahl erfolgt nach dem architektonischen Gesamtkonzept des Planers. Änderungen, die sich aus technischen, konstruktiven oder behördlichen Anforderungen ergeben, bleiben vorbehalten, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind und den Gesamtcharakter des Bauvorhabens nicht wesentlich verändern.

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.

1.2 Gründung

Bodenplatte aus Stahlbeton, wasserundurchlässig. Fundamente nach statischem Erfordernis.

1.3 Wände

Tragende und nichtragende Wände aus Stahlbeton oder Kalksandstein. Wohnungstrennwände 30 cm stark. Vorwände und Schachtverkleidungen aus Gipskartonständerwerk.

1.4 Decken

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

1.5 Treppen

Schallentkoppelte Stahlbetontreppen

1.6 Balkone

Stahlbeton-Balkon mit thermischer Trennung zur Gebäudekonstruktion, aufgeständert auf Betonstützen, als wannenartiges Bauteil mit Gefälle zum eingearbeitetem Systemablauf.
Unterseite manuell geglättet oder gerollt.
Absturzsicherung aus verzinkten und pulverbeschichteten Stahlgeländern.

1.7 Dach

Holzkonstruktion nach statischen Anforderungen. Unterspannbahn, Holzlattung, Dacheindeckung (Betondachstein). Photovoltaikmodule gemäß Landesbauordnung NRW. Sparrendämmung aus Mineralfaser mit Dampfsperre. Wohnraumseitige Schrägen beplankt mit Gipskarton.
Rinnen, Fallrohre, Gaubenverkleidung und Dachrandprofile aus Zinkblech.

1.8 Fassade

Die Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Planung, Baugenehmigung und Wärmeschutznachweis.

1.9 Fenster und Fenstertüren

Fenster- und Türrahmen aus Mehrkammerkunststoffprofilen mit Stahleinlagen (RAL-geprüft). Elemente ein- und mehrteilig, Festverglasung, Dreh- und Drehkippflügel. Rahmen innen weiß, außen farbig. Balkonaustritte und Terrassentüren barrierefrei (max. Schwellenhöhe 2 cm), als Sonderkonstruktion. Elektrische Rollläden aus Kunststoff oder Aluminium.
3-fach-Isolierverglasung, Einbruchhemmung durch erhöhte Anzahl von Pilzkopfverriegelungen im EG und an Balkonen. Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung.

Hauseingang, Vordach, Briefkästen, Klingel

Aluminium-Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung, elektrischem Türöffner, Briefkasten, Klingeltableau und Videogegensprechanlage. Drückergarnitur und Stoßgriff aus Edelstahl, Obentürschließer mit Feststellvorrichtung. Briefkastenanlage farbig oder Edelstahl, Kastengröße nach DIN 13724. Vordach thermisch entkoppelt, Entwässerung über Wasserspeier.

2 Ver- und Entsorgung

2.1 Wasser

Hauswasseranschluss mit Schmutzfilter, Rückspülfunktion, Zählervorrichtung, Absperreinrichtung. Warmwasserbereitung zentral aus Heizraum. Leitungen gedämmt.
Rohrmaterial: Edelstahl, Kupfer oder Kunststoffverbund.

2.2 Elektro- und Telekommunikationsversorgung

Zentrale Stromversorgung sowie Telefon- und Multimediaanschlüsse aus dem Zählerraum im Erdgeschoss. Separate Zuleitungen zu den Wohnungen, Nebenräumen und Anschlusspunkten (z. B. Garagen). Leitungen auf Putz oder Kabelbühnen. Leerrohre zu Wohneinheiten für individuelle Telekommunikations- und Medienverkabelung. Inbetriebnahme und weitere Installation durch vom Erwerber/Nutzer beauftragten Anbieter.
Netzgekoppelte Photovoltaikanlage auf den geeigneten Dachflächen zur Integration in die Gebäudeelektrik, Eigenstromnutzung für die gemeinschaftliche Heizung- und Warmwasserversorgung mittels Wärmepumpe mit Einspeisemöglichkeit ins öffentliche Netz.

2.3 Heizung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Beheizung der Wohnräume wird über eine komfortable Fußbodenheizung mit raumweiser Temperaturregelung sichergestellt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls zentral über die Wärmepumpenanlage.

2.4 Zählereinrichtungen Wärme und Wasser

Die Verbrauchserfassung erfolgt getrennt nach Wohneinheiten und Allgemeinbereichen. Die Wohnungen werden für den Einbau elektronischer, fernauslesbarer Mengenmessgeräte für Wärme und Wasser vorbereitet. Die Beauftragung und Installation der Zähler erfolgt durch die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. Eigentümer.

2.5 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserleitungen schallgedämmt bestehend im Innenbereich aus Guss- oder Kunststoffrohren, für den Außenbereich KG-Kunststoffrohre einschließlich Dichtheitsprüfung. Leitungsverlegung im Gefälle.

Regenwasser

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt über Rinnen und Fallrohre. Dieses Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert.
Niederschlagswasser auf Zufahrt und Zuwegung entwässert in das öffentliche Kanalnetz.

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.
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 Fugenverschluss.
Dachschrägen im Trockenbausystem gespachtelt.
Alle Oberflächen in der Qualitätstufe Q2.

3.1.3 Wand- und Deckenbeläge

Decken und Wände der Wohnräume, außer Bäder und WCs
Raufaser (mittlere Körnung) mit weißem Farbanstrich, Nassabriebklasse 2.
Abstellräume Bäder und WC`s
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, Auswahl der Musterpallette des Bauträgers
Format:	60 x 30 cm
Verlegeart:	Kreuzfugen

3.1.4 Bodenbeläge

Wohnräume einschließlich Küchen und Abstellräume mit PVC-Designbelag, Auswahl aus der Musterpalette des Bauträgers

Stärke:	2- 3 mm
Sockelleiste:	Vollholz werkseitig weiß lackiert ca. 6 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, Auswahl aus der Musterpallette des Bauträgers
Format:	60 x 30 cm
Verlegeart:	Wilder Verband

Balkone und Terrassen

Betonwerksteinplattenbelag	Fabrikat Kann-Fiori oder gleichwertig.
Farbe:	anthrazit, Oberfläche geschliffen und gestrahlt.
Format:	40/40 cm

3.1.5 Türen

Röhrenspan-Innentüren mit Zarge und Türblatt Höhe ca. 210 cm, kunstharzbeschichtet (CPL) in weiß.
Die Schließung der Wohnungseingangstüren erfolgt über Sicherheitsschließzylinder der Schließanlage.

Wohnräume

Ausgestattet mit Bundbartschloss und Edelstahlbeschlag,
Bad und WC mit WC-Schlossgarnitur

Wohnzimmer

Ganzglastürblatt, wo eingezeichnet, Türbeschlag ohne Schloss nach Wahl des Bauträgers.

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.

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. Bäder und WCs jeweils mit satinierter Verglasung.
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 Wohnung. Hier befindet sich der Heizkreisverteiler.

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 Heizkreisverteilerschrank ist ausgestattet mit

separater Absperrung, Zählervorrichtung und werkseitig lackierter Stahlblech-Revisionsklappe.

Handtuchheizkörper

Das Bad erhält zusätzlich einen Komforthandtuchheizkörper.

3.1.8 Wasserversorgung

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

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.

Ausstattung

Systemvorwandelemente zur Aufnahme von wandhängenden WCs und Waschbecken.
Einrichtungsgenstände und Armaturen Fabrikat Ideal Standard oder glleichwertig.

WCs

Wandhängende Tiefspülklosetts, spülrandlos, Sitz und Deckel mit Absenkautomatik,
Farbe weiß, Serie i.life B oder gleichwertig

Waschbecken

i.Life B oder gleichwertig mit Designsiphon mit "push open"-Ablauf in folgenden Breiten:
WC ca. 45 cm, Bad ca. 65 cm.

Bodengleiche Dusche

Duschbereich gefliest auf abgedichtetem Gefälleestrich bzw. Duschpaneel, Bodenablauf mit Edelstahlabdeckung als Mittelablauf.

Armaturen

Waschbecken:	Ideal Standard, CeraPlan
Dusche:	Ideal Standard, Ceratherm T100 mit Brausethermostat als Aufputzarmatur Kopfbrause 200 x 200 mm und 3-Funktionshandbrause
Spiegel:	Großzügiger Spiegel oberhalb der Ablage mit verdeckten Haltern.

Küche

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

Hauswirtschaftsraum

Kalt- und Abwasseranschluss für Waschmaschine

Terrasse EG

Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung

3.1.11 Elektroverteilung / Ausstattung

Verteilung Elektro / Multimedia

Im Anschlussraum wird die Elektro- und Multimedia-Unterverteilung positioniert. Neben den

abgesicherten Stromkreisen erhält das Haus einen Überspannungsschutz.
Die multimediale Infrastruktur mit Netzwerkverkabelung (Cat 7). Das Flächenprogramm für Schalter und Steckdosen mit den Merkmalen des Fabrikats Gira System E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.
Rauchwarnmelder Schlaf- und Wohnräume sowie Flure, über die Rettungswege führen, werden mit batteriebetriebenen, akustischen, nicht vernetzten Rauchmeldern ausgestattet. Die Unterhaltung und Wartung der Rauchwarnmelder erfolgt in eigener Verantwortung des Erwerbers.

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

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

WC
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
1 Steckdosen
1 Rollladenschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor, ausgenommen DG

Hauswirtschaftsraum
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
2 Steckdosen mit separater Absicherung
1 Einzelsteckdosen

Abstellraum
1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
2 Einzelsteckdosen

Essen Wohnen
2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung
1 Raumthermostat
2 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
Rollladentaster inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

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

Eltern
1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung
1 Raumthermostat

3 Einzelsteckdosen
3 Doppelsteckdosen
1 Netzwerkanschluss2x RJ45
1 Rauchwarnmelder
Rollladentaster inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Kind / Zimmer

1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
1 Raumthermostat
1 Einzelsteckdose
3 Doppelsteckdosen
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

Garage / Carport, Aufputzmontage

1 Brennstelle mit Ausschaltung
2 Einfachsteckdosen (nur in der Garage)
1 Anschluss Torantrieb (nur in der Garage)
1 Leerrohr (Vorrichtung E-Mobilität)

3.2 Treppenhaus

3.2.1 Schließanlage

Die Schließung sämtlicher Zugänge erfolgt über eine Sicherheits-Generalschließanlage.
Hierzu zählen Türen zu folgenden Bereichen: Hauseingang, Wohnungseingang, Gartenbereich 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

Treppenhauswände mit mineralischem Reibeputz (Körnung ca. 2–3 mm)
Farbton nach Wahl des Bauträgers.
Decken, Treppenlaufuntersichten und Wangen mit weißem Farbanstrich auf Spachtelung.

3.2.4 Boden- und Stufenbeläge

Treppenpodeste, Tritt und Setzstufen sowie Treppenflure und Sockelflächen erhalten einen Natursteinbelag.
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

Allgemeine Türen in der erforderlichen Klimaklasse werden als werkseitig grundierte Stahltüren mit Eckzarge ausgeführt. Brandschutztüre mit geräuscharmen Obentürschließer der Fa. ASSA ABLOY oder gleichwertig.

3.2.7 Fenster

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

3.2.8 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.

3.2.9 Beheizung

Das Treppenhaus wird über einen Plattenheizkörper temperiert.

3.2.10 Wand- Decken- und Bodenbeläge

Wände und Decken

Weißer Farbanstrich auf Mauerwerk und Beton, Nassabriebklasse 2.

Böden Kellerräume

Boden- und Sockelanstrich, Sockel 8 cm hoch.

3.2.11 Türen

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

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Garage / Carport

Beton-Fertiggarage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor (WE 2) und Holz-Carport incl. Carportraum (WE 1) gemäß Planung, Farbton nach Wahl des Bauträgers, Elektroinstallation gemäß 3.1.1

3.3.2 Gebäudeeinfassung / Zaun

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

3.3.3 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 max. 3,5 t.

3.3.4 Pflanzung/ Grünflächen

Gartenflächen werden mit Rasen und Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers witterungsabhängig angelegt.
Grundstück und/oder zu den Nachbargrundstücken werden durch geeignete Böschungen, Winkelsteine o. ä. nach Wahl des Bauträgers gestaltet.

3.3.5 Bewässerung

Abschließbare, frostsichere Außenzapfstelle für die Sondernutzungsfläche der Wohnunge 1 und eine für das gemeinschaftliche Grün

3.3.6 E-Mobilität

Die erforderliche, technische und bauliche Infrastruktur zur Realisierung von PKW-Ladestationen wird für die Wohneinheiten 1 +2 umgesetzt.

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
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

Solarstrom

Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom dient ausschließlich der Versorgung der Allgemeinstromverbraucher des Objekts. Eine Belieferung einzelner Sonder- oder Wohneinheiten ist ausgeschlossen. Nicht selbst verbrauchte Energie wird in das öffentliche Netz eingespeist und nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen vergütet.

Aufputzinstallation

Sämtliche im Anschluss- und Heizraum verlegten Leitungen erfolgen sichtbar auf Wand- und Deckenflächen.

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.
Erschließungskosten: Alle öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlage.

Baureinigung

Die Wohnungen und das Treppenhaus und 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.

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.

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, 17.11.2026