

# Baubeschreibung

## **Bauvorhaben:**

Neubau einer Wohneigentumsanlage (Haupthaus), bestehend aus einem vollunterkellerten Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen (Wohnungen Nrn. 1 bis 10) einer Tiefgarage mit 10 Pkw-Stellplätzen, acht Kellerräumen, weiteren im Kellergeschoss gelegenen Räumen sowie eines eingeschossigen Nebengebäudes mit einem Abstellraum für Fahrräder und zwei Kellerräumen.

Westwall 77, 47798 Krefeld

## **Bauträger**

Eric Schomäcker  
Corneliusstraße 9  
47798 Krefeld  
Tel.: 02151-791956

## **Objektplanung/Baubetreuung**

Architekturbüro Katharina Kulla  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
47799 Krefeld  
Tel.: 02151-15550

## **Grundlagen für das Bauvorhaben sind:**

- a) die Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen,
- b) die VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen, mit Ausnahme von Teil B.,
- c) die Anforderungen der Mindestwerte-Schallschutz an die DIN 4109, (Schallschutzgutachten)
- d) die Auflagen und Bestimmungen der Baugenehmigungsbehörde,
- e) die Bestimmungen und Forderungen der Feuerwehr der Stadt Krefeld,
- f) die Auflagen und Forderungen des TÜV,
- g) die Auflagen aller Versorgungsbetriebe für Wasser-, Strom-, Gasversorgung, Telefon/Post für den Bereich,
- h) die nachfolgende Beschreibung der zu erbringenden Leistung,
- i) die einschlägigen, jeweils gültigen und neuesten Normvorschriften sowie Eurocode Vorgaben für die Bemessung und Planung von Tragwerken.

Alle Mobiliardarstellungen in Plänen sind Einrichtungsvorschläge. Die sanitären Einrichtungsdarstellungen in Bad bzw. Duschaum gehören zum Lieferumfang, jedoch ist die dargestellte Lage durch die Architektin entsprechend den baulichen Anforderungen in der Anordnung veränderbar. Das Gebäude wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) und den anerkannten Regeln der Baukunst erstellt. Die durch die Baubehörde erteilten Genehmigungen sowie die technischen und baurechtlichen Auflagen werden in der Bauausführung berücksichtigt.

Der Fertigstellungszeitpunkt für das jeweilige Kaufobjekt (Wohnungseigentum) wird in dem zwischen Verkäufer und Käufer abzuschließenden Kauf- und Werkvertrag vereinbart.

## **1. Rohbau und äußere Gestaltung**

### **1.1. Erdarbeiten**

Grundstück frei räumen, Erdaushub des Kellergeschosses/Tiefgarage und der Fundamente, maschinelle Bodeneinplanung auf dem Grundstück (Grobplanum) auf geplante Höhe und Abfuhr des überschüssigen Bodens.

### **1.2. Kellergeschoss, Fundamente und Bodenplatte**

Kellergeschoss/Tiefgarage als "Weiße Wanne" als durchgehende Unterkellerung (Vollunterkellerung des Haupthauses und der oberirdisch nicht bebauten Grundstücksfläche und Teilunterkellerung des Nebengebäudes), Fundamente gemäß Statik aus Beton, Bodenplatte und Außenwände, sowie Decke des Kellergeschosses (Haupthaus und Nebengebäude) aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Berechnungen. Verbau und/oder Unterfangung zu Nachbargebäuden und Straße.

### **1.3. Außen- und Innenwände**

Tragende Wände aus Kalksandsteinmauerwerk oder Hochlochziegel, nichttragende Innenwände aus Gasbeton, Ständerwerk oder Gipsdielen. Vorsatz-, Installations- und Schachtwände aus Gasbeton und/oder Ständerwerk – jeweils gespachtelt oder Mauerwerk mit Putz. Die Abtrennungen der zu den Wohnungseinheiten gehörenden Kellerräume im Kellergeschoss des Haupthauses sowie im Keller- und Erdgeschoss des Nebengebäudes erfolgt aus verzinkten Stahllamellen. Die Wände in den im Kellergeschoss gelegenen Räumen und in der Tiefgarage erhalten entgratete Oberflächen oder Fugenglattstrich.

Stützen, Unterzüge und Überzüge: Ausführung in Beton. Die Querschnitte sind entsprechend der statischen Berechnung auszuführen, ebenso die Bewehrung.

Tragendes Mauerwerk: Die tragenden Außen- und Innenwände in den Geschossen werden aus Mauerwerk in entsprechend verschiedenen Stärken hergestellt. Soweit es statisch oder technisch erforderlich ist, sind Wand- und Teilwandflächen in Beton zu erstellen.

### **1.4. Fassade**

Haupthaus: Das Außenmauerwerk erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit hellem Oberputz und wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) ausgeführt. Teilbereiche der Fassade werden farbig abgesetzt. Farbliche Gestaltung nach Angabe der Architektin in Abstimmung mit der Behörde.

Nebengebäude: Das Außenmauerwerk erhält eine verputzte Oberfläche. Farbliche Gestaltung nach Angabe der Architektin in Abstimmung mit der Behörde.

### **1.5. Decken**

Die Decken werden als Massivdecken aus Beton mit rauer Untersicht und/oder als Filigrandecken, Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung, erstellt.

Deckenuntersichten in allen Geschossen bis auf das Kellergeschoss/die Tiefgarage und das Dachgeschoss werden geputzt; die Decken werden aus Ortbeton hergestellt. Im Dachgeschoss werden die Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet, die erforderliche Wärmedämmung wird zwischen den Sparren verlegt. Die Decken in den Bädern/im Duschaum werden teilweise mit Gipskarton abgehängt. Die Kellerdecke/Tiefgaragendecke wird entgratet.

### **1.6. Dachkonstruktion (Haupthaus und Nebengebäude)**

Hölzerne Zimmermannskonstruktion lt. Statik. Nadelholz Güteklasse II. Sämtliches Holzwerk wird mit einem zugelassenen Imprägnierungsmittel nach DIN 68800 gegen Fäulnis und Pilzbefall behandelt.

Auf dem Dach des Nebengebäudes wird eine Luft-Wärme-Pumpe installiert.

### **1.7. Dachdecker- und Klempnerarbeiten (Haupthaus und Nebengebäude)**

Dachflächen werden mit Betondachsteinen (Farbe Anthrazit) einschließlich aller Formstücke auf Unterspannbahn, Lattung und Konterlattung eingedeckt. Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Standrohre aus Guss, ca. 1 m hoch. Die Dachgauben werden mit Wärmedämmverbundsystem und/oder Zinkabdeckungen in vorbewittertem Stehfalz verkleidet, Flachdächer der Gauben, des Hauptdaches und des Nebengebäudes als Foliendach.

### **1.8. Entwässerungs- und Kanalarbeiten**

Die Entwässerungs- und Kanalarbeiten erstrecken sich auf alle Arbeiten außerhalb des Gebäudes mit sämtlichen Schächten und Anschlüssen an den jeweiligen Straßenkanal. Einzelheiten regeln die detaillierten Pläne der Architektin, Fachingenieure sowie behördliche Vorgaben.

Verlegen der äußeren Grundleitungen in KG-Kanalrohren in erforderlichen Durchmessern. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss erfolgt an die öffentliche Mischwasser-Kanalisation.

## **2. Ausbau und innere Ausführung**

### **2.1. Fenster-, Fenstertür- und Haustüranlagen**

Kunststofffenster und Fenstertüranlagen in Wohnräumen mit 3-fach-Isolierverglasung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und den Vorgaben des Schallschutzes gemäß Außenlärmanforderung, Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Dreh-Beschlag nach Erfordernis. Farbe außen grau nach Angabe der Architektin in Abstimmung mit der Behörde und innen weiß. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium in Fensterfarbe vorgesehen.

Die Zuluft zur Einhaltung der notwendigen Luftaustausch-Werte der nutzerunabhängigen Zwangslüftung erfolgt über in die Fenster eingebaute Lüftungselemente. Schallschutz der Zuluft-Elemente richtet sich nach Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

Das Treppenhaus des Haupthauses erhält eine Fensterfront, deren Elemente teilweise fest installiert und teilweise mit Dreh-Kipp-Funktion zum Lüften ausgestattet sind. Material und Farbe gemäß Angabe der Architektin in Abstimmung mit der Behörde.

Die vordere Hauseingangstür in Aluminium mit integrierter Briefkasten- sowie Klingelanlage und elektrischem Türöffner, Farbe außen und innen in gleicher Ausführung wie Fenster. Die Hauseingangstür erhält eine Edelstahlgriffstange sowie einen Obertürschließer.

Die rückwärtige Außentür des Treppenhauses im Hauptgebäude sowie die Außentür des Nebengebäudes werden in Kunststoff mit PZ-Schloss-Vorbereitung, Glaseinsatz und Obertürschließer ausgestattet, Farbe der Außentür nach Angabe der Architektin.

## **2.2. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüranlagen in den Wohnungen - mit Ausnahme von Dachflächenfenstern - erhalten elektrisch betriebene, außenliegende Kunststoff-Rollläden, hellgrau. Dachflächenfenster in den Wohnungen im Dachgeschoss erhalten elektrisch betriebene, zum Dachflächenfenster passende systemgebundene außenliegende Rollläden.

## **2.3. Treppenanlage**

Stahlbetontreppe nach statischer Berechnung. Treppenbelag im Haupttreppenhaus aus Naturstein, Werkstein oder Feinsteinzeug inkl. Sockelleisten, Material nach Wahl der Architektin. Treppengeländer aus Stahl farbig lackiert, Handlauf Edelstahl.

Treppenaufgang im Nebengebäude als unbehandelte Stahlbetontreppe mit abgeriebenen Stufen.

## **2.4. Estrich**

Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und Schallschutz DIN-4109. Alle Räume im Kellergeschoss und die Tiefgarage erhalten Verbundestrich auf Trennlage.

## **2.5. Innentüren**

Innentüren mit Holzumfassungszargen, glatt abgesperrt mit fertiger Oberflächenbehandlung in weiß, dazugehörige Beschläge und Drückergarnituren aus Edelstahl nach vorgelegten Mustern. Die Wohnungsabschlusstüren in RC-2 (90 cm Innenbreite) in Klimaklasse III und Schallschutzklasse III inkl. PZ Schloss. Das Türblatt ist mit einem Spion ausgestattet. Kellertüren als Stahl- oder Brandschutztüren je nach Erfordernis.

## **2.6. Fliesen**

Böden: Bad bzw. Duschaum werden gefliest und erhalten einen Sockel aus dem Material der Bodenfliesen.

Wände: Duschräum und Bäder werden in Teilflächen und nur als Spritzschutz direkt um die Keramiken herum gefliest, jeweils nach Angabe der Architektin. Im Bereich der Dusche -sofern vorgesehen- werden die Wandflächen min. 2 m ab Oberkante Dusche gefliest.

Auswahl aller Fliesen nach Bemusterung. Materialwert Fliesen inkl. Sockel: 40,-- € pro qm incl. zum Erstellungszeitpunkt gültiger MwSt.

## **2.7. Innenfensterbänke**

Fenster mit Brüstungen erhalten eine helle Naturstein-Fensterbank.

## **2.8. Malerarbeiten**

Alle geputzten Wände innerhalb der Wohnungen erhalten Raufasertapete feinkörnig und werden mit einer Dispersionsfarbe gestrichen (Vliestapete gegen Aufpreis). Geputzte Decken werden mit einer Dispersionsfarbe gestrichen, Oberflächenqualität Q1. Die nicht gefliesten Wandteile in den Bädern und Duschräumen werden mit Farbe mit Latexanteilen gestrichen, Oberflächenqualität Q1. Die mit Gipskarton bekleideten Dachschrägen und Decken werden mit Raufaser beklebt und weiß gestrichen.

Die Wände der im Kellergeschoss des Haupthauses und des Nebengebäudes sowie die im Erdgeschoss des Nebengebäudes gelegenen Räume werden mit Dispersionsfarbe weiß deckend versehen, Decke ohne Farbanstrich. Der Boden der Tiefgarage erhält einen abriebfesten Anstrich. Die übrigen Böden der im Kellergeschoss gelegenen Räume, die Böden der Räume im Erdgeschoss des Nebengebäudes sowie der Treppenaufgang zum Nebengebäude erhalten einen Anstrich, Farbe nach Angabe der Architektin.

## **2.9. Oberböden**

Alle Räume innerhalb der Wohnungen bis auf Bad und Duschbaderhalten Echtholz-Fertigparkett nach vorgelegten Mustern. Sockelleisten aus lackierten Fichte/Tanne- Elementen. Materialwert Oberböden inkl. Sockel: 30,-- € pro qm incl. zum Erstellungszeitpunkt gültiger MwSt.

## **2.10. Terrassen und Balkone**

Die Oberflächen der Balkone werden mit hellem Werkstein, gestrahlt 40 cm x 40 cm, belegt. Die Platten werden aus Revisionsgründen auf Stelzlager verlegt. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mit Anschluss an die Fallrohre. Die Geländer der Balkone aus Stahl, feuerverzinkt mit Glasfüllung. Trennwände zwischen nebeneinander gelegenen Balkonen als verzinkte Rahmenkonstruktion mit Kunststofffüllung in heller Farbe. Die Oberflächen der Terrassen bei den Wohnungseigentumen Nrn. 1 und 2 werden mit hellem Werkstein, gestrahlt 40 cm x 40 cm, belegt. Die Platten werden aus Revisionsgründen lose im Kiesbett oder auf Stelzlager verlegt. Lage und Grundriss der Terrassen gemäß Einzeichnung im Aufteilungsplan.

## **3. Haustechnik-HSL**

### **3.1. Allgemein**

Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Stromanschlüsse werden an das örtliche Netz angeschlossen. Alle Abwasserleitungen werden in geprüften KG-, HT- oder SML-Rohren verlegt. Die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser werden geräuscharm in Kunststoff verlegt; Steigestränge in Schallschutzleitungen.

### **3.2-Entwässerungs- und Kanalarbeiten**

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung erfolgt an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal).-

### **3.3 Heizungsanlage, Fußbodenheizung**

Das Objekt wird gemäß Vorgaben der ENEC mit Luft-Wärme-Pumpe (Dimensionierung nach Erfordernis) mit Unterstützung durch Gastherme als Brennwertechnik erfolgen.

Die Gasbrennwert-Therme wird im Keller installiert. Die Luft-Wärme-Pumpe wird auf dem Dach des im rückwärtigen Bereich des Grundstücks platzierten Nebengebäudes installiert. Die Aufstellung erfolgt schallentkoppelt auf dem Flachdach. Leistung gemäß Wärmebedarfsberechnung nach DIN. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.

### **3.4 Kalt- und Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher inkl. Zirkulationsleitung, Dimensionierung nach Erfordernis. Kalt und Warmwasserleitungen sowie die Zirkulationsleitung schallentkoppelt in Kunststoff. Jedes Badezimmer erhält Unterteile für Kalt- und Warmwasseruhren als Einbauteile. Die Uhren werden über die Hausverwaltung von der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Abrechnungsfirma gemietet.

### **3.5 Brandschutz**

Die Schottung der Steigestränge im Bereich Heizung-Sanitär und Lüftung erfolgt gemäß Brandschutzvorgaben in den Deckenebenen. Im Keller erfolgt diese ebenfalls in der Wandebene, zwischen Tiefgarage-Nebenräume und Treppenhaus.

### **3.6 Lüftung**

Innen liegende Bäder /Duschräume erhalten eine elektrische Raumentlüftung, gekoppelt an den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Für die nutzerunabhängige Zwangslüftung wird je Wohnung im Dielenbereich ein zusätzlicher Lüfter auf Dauerbetrieb geschaltet. Die Leistung der Lüfter wird nach DIN dimensioniert. Die Leistung der nutzerunabhängigen Zwangslüftung nach Gutachten.

Der Wasch- und Trockenraum im Keller wird mit einer entsprechend dimensionierten elektromechanischen Abluft ausgestattet, die ebenfalls auf Dauerbetrieb geschaltet ist.

## **4 Sanitärinstallation**

### **4.1 Einrichtungsgegenstände**

Alle Einrichtungsgegenstände als Vorwandinstallation mit Trockenbaugestellen, schallentkoppelt. Sanitäre Einrichtungsgegenstände in den Bädern/Duschräumen aus Sanitärporzellan in weiß, Wanne in den Bädern aus emailliertem Stahlblech weiß. Sanitärobjekte entsprechend den Grundrissplänen. Eine behindertengerechte Ausstattung ist gegen Mehrpreis möglich.

**Bad:** WC, wandhängend mit WC-Sitz und Spardrucktaste, Waschtisch, ca. 60 cm mit Einhebelmischarmatur, emaillierte Stahlblechwanne, ca. 1,70 x 0,75 m mit Ab- und Überlauf, Einhebel-Wannen-Brausebatterie, Duschbereich ebenerdig gefliest mit Edelstahl-Ablaufrinne. Brausearmatur als Einhebelmischer mit Schlauch und Brausekopf. Fabrikate: Keramag/Renova Nr. 1 Plan, Geberit, Grohe Eurodisc oder gleichwertig.

**Duschraum:** WC, wandhängend mit WC-Sitz und Spardrucktaste, Waschtisch, ca. 60 cm mit Einhebelmischarmatur, Duschbereich ebenerdig gefliest mit Edelstahl-Ablaufrinne und mit Brausearmatur als Einhebelmischer mit Schlauch und

Brausekopf. Fabrikate: Keramag/Renova Nr.1 Plan, Geberit, Grohe Eurodisc oder gleichwertig.

**Küche:** Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschluss für Spüle, Eckventilauslass für Spülmaschine.

**Wasch-/Trockenraum:** Im Kellergeschoss erhält jede Wohnung einen Anschluss für Waschmaschine und Kondentrockner sowie je eine separate Vorrichtung für eine Wasseruhr.

Im Wasch-/Trockenraum wird ein Ausgussbecken installiert. Der Wasserverbrauch erfolgt über eine für die Allgemeinheit bestimmte Wasseruhr.

**4.2 Außenzapfstelle:** Wohnungen im Erdgeschoss erhalten an der Terrasse eine frostsichere Außenzapfstelle. Das Messen des Wasserverbrauchs erfolgt über die für die betreffende Wohnung bestimmte Wasseruhr.

**4.3 Allgemein:** Auf der Rückseite des Haupthauses wird im Bereich der hinteren Außentür eine Außenzapfstelle für die Allgemeinheit installiert. Das Messen des Wasserverbrauchs erfolgt über eine für die Allgemeinheit bestimmte Wasseruhr.

**Duschtrennwände und Accessoires sind nicht im Leistungsumfang enthalten.**

## 5 Elektro-Installationen

### **5.1 Haustüranlage**

Die Haustüranlage des Haupthauses zum Westwall hin wird mit einer Klingelanlage mit Video-Überwachung für 10 Wohnungseinheiten ausgestattet.

### **5.2 Heizungsraum**

Der Heizungsraum im Kellergeschoss erhält eine Deckenbeleuchtung mit Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder.

### **5.3 Waschen und Trocknen:**

Der Wasch-/Trockenraum im Kellergeschoss erhält eine Deckenbeleuchtung mit Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder. Für jede Wohnung wird je eine separate Steckdose für Waschmaschine und Trockner auf Putz abschließbar installiert.

### **5.4 Allgemein**

Anschluss für eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Treppenhaus inkl. Taster im Dachgeschoss und Erdgeschoss. Deckenbeleuchtung in allen Allgemeinbereichen (außer Treppenhaus) mit Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder.

Im Treppenhaus des Haupthauses werden Wand- und/oder Deckenlampen installiert.

Der Treppenaufgang im Nebengebäude erhält eine Deckenbeleuchtung aus Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder.

## 5.5 Wohnungen

Die Elektroinstallationen werden nach VDE-Vorschriften ausgeführt, Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm der Fa. Gira oder ähnlich in der Farbe rein weiß (quadratische Form).

### WE 1

<b>Diele:</b>	1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung 1 Sprechanlage (Video-Farbdisplay)
<b>Wohnen/Kochen/Essen:</b>	im Bereich Wohnen/Essen: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung 4 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss) 1 Telefonanschluss mit Cat7 Kabel und Leerdose für einen späteren Einbau einer Anschlussdose  im Bereich Kochen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 4 Steckdosen 1 Herdanschluss 400 V 1 Anschluss für Spülmaschine
<b>Schlafen:</b>	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)
<b>Gast:</b>	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss) 1 Telefonanschluss mit Cat7 Kabel und Leerdose für einen späteren Einbau einer Anschlussdose
<b>Bad:</b>	jeweils 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstellen mit Ausschaltung 1 Innenraum Lüfter mit Ausschaltung und Nachlaufrelais 2 Steckdosen
<b>Terrasse:</b>	1 Wandbrennstelle für Außenleuchte mit Ausschaltung 1 Steckdose mit Ausschaltung im Raum Wohnen/Essen/Kochen



**Kellerraum zur Wohnung:**

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur  
1 Steckdose

**WE 2**

**Diele:**

2 Steckdosen  
2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung  
1 Sprechanlage (Video-Farbdisplay)

**Wohnen/Kochen:**

im Bereich Wohnen:  
2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung  
4 Doppelsteckdosen  
2 Steckdosen  
1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)  
1 Telefonanschluss mit Cat7 Kabel und Leerdose  
für einen späteren Einbau einer Anschlussdose

im Bereich Kochen:  
1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
4 Steckdosen  
1 Herdanschluss 400 V  
1 Anschluss für Spülmaschine

**Schlafen:**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose  
1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)

**Dusche (Duschraum):**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung  
1 Innenraum Lüfter mit Ausschaltung und Nachlaufrelais  
2 Steckdosen

**Terrasse:**

1 Wandbrennstelle für Außenleuchte mit Ausschaltung  
1 Steckdose mit Ausschaltung im Raum  
Wohnen/Kochen

**Kellerraum zur Wohnung:**

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur  
1 Steckdose

**WE 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10**

**Diele:**

1 Steckdose  
2 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung  
2 Sprechanlage (Video-Farbdisplay)

- Wohnen/Essen/Kochen (bzw. Küche):** im Bereich Wohnen/Essen:  
 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
 2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung  
 4 Doppelsteckdosen  
 2 Steckdosen  
 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)  
 1 Telefonanschluss mit Cat7 Kabel und Leerdose  
 für einen späteren Einbau einer Anschlussdose
- im Bereich Kochen (bzw. Küche):  
 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
 2 Doppelsteckdosen  
 4 Steckdosen  
 1 Herdanschluss 400 V  
 1 Anschluss für Spülmaschine
- Schlafen:**  
 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
 2 Doppelsteckdosen  
 1 Steckdose  
 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)
- Gast:**  
 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung  
 2 Doppelsteckdosen  
 1 Steckdose  
 1 Mediendose (Antennenanschluss/Kabelanschluss)  
 1 Telefonanschluss mit Cat7 Kabel und Leerdose  
 für einen späteren Einbau einer Anschlussdose
- Bad:**  
 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
 2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung  
 1 Innenraum Lüfter mit Ausschaltung und Nachlaufrelais  
 2 Steckdosen
- Balkon straßenseits:**  
 1 Wandbrennstelle für Außenleuchte mit Ausschaltung  
 1 Steckdose mit Ausschaltung im Raum Wohnen/Essen/Kochen
- Balkon gartenseits:**  
 1 Wandbrennstelle für Außenleuchte mit Ausschaltung  
 1 Steckdose mit Ausschaltung im Wohnzimmer
- Kellerraum zur Wohnung:**  
 1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur  
 1 Steckdose
- 5.6 Rauchmelder:**  
 Alle Aufenthaltsräume und Flure in den Wohnungen erhalten  
 batteriebetriebene Rauchmelder.

## **6 Allgemeinbereiche**

- 6.1 Personenaufzug:**  
 Es wird im Treppenhaus ein maschinenraumloser Aufzug für 5  
 Personen (Rollstuhlnorm DIN 18025 Teil 2) mit 6 Haltestellen  
 eingebaut. Die Kabinenausstattung des Aufzuges besteht aus farbig

beschichteter Verkleidung. Aufzugstüren aus Edelstahl. Fußboden passend zum Treppenhausbelag.

## **6.2 Tiefgarage:**

Die Tiefgarage erhält eine Beleuchtung mit Bewegungsmelder geschaltet als Auf-Putz-Installation. Fluchtwegbeleuchtung gemäß Brandschutzkonzept. Lüftung der TG wird als natürliche Lüftung ausgeführt.

Jeder Stellplatz erhält je eine 220V + 380V Steckdose zum Aufladen von E-Fahrzeugen. Die Abrechnung erfolgt über den für die Wohnung, zu welcher der Stellplatz gemäß Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, bestimmten Stromzähler.

## **6.3 PKW-Hubeinrichtung:**

Hebevorrichtung als Scherenhubplattform mit Sicherheitsschürze und Notschaltung im Brandfall für Nutzung ausschließlich durch PKW in einer Größe von ca. 5,85 m x 2,90 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Nutzlast von ca. 3,0 t.

## **6.4 Toranlage (Einfahrt Pkw-Aufzug):**

Sektionaltor mit elektrischem Antrieb mittels Schlüsselschalter.  
1 Handsender pro Stellplatz

## **6.5 Schleuse im Kellergeschoss:**

Deckenbeleuchtung mit Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder

## **6.6 Fahrräder:**

Deckenbeleuchtung mit Leuchtstofflampen (Auf-Putz-Installation) mit Bewegungsmelder.

## **6.7 Müllentsorgung:**

Auf der Rückseite des Grundstückes wird ein Bereich für Mülltonnen ausgewiesen und mit Sichtschutz aus Holz oder Metall in einer Höhe von 180 cm abgetrennt. Beleuchtung mittels Wandlampen an geeigneter Stelle mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

## **6.8 Außenanlage:**

Nicht versiegelte Flächen werden mit Mutterboden und/oder Wachstumsgranulat aufgefüllt und mit Bodendecker oder Rasen bepflanzt. Geh- und Zugangsflächen werden mit Betonsteinpflaster auf Kalksteinschotter profiliert und errichtet. Die Decke des Kellergeschosses (Tiefgarage) erhält im Bereich der Terrassen-/Garten-/Gemeinschaftsfläche eine Abdichtung inkl. einer Eindeckung mit Wachstumsgranulat. Gartenbereiche, die gemäß der Teilungserklärungsurkunde als Sondernutzungsrecht bestimmten Sondereigentümern zugewiesen sind, werden eingefriedet, und zwar zum Nachbargrundstück durch Einzäunung als Mauer (ggf. durch Erhalt des Mauerbestands) oder als Stabgitterzaun in der Farbe grün in einer Höhe von 180 cm und zu den Gemeinschaftsflächen hin durch einen Stabgitterzaun in der Farbe grün in einer Höhe von 100 cm und einem Gartentor zum Weg hin. Zudem erhalten die als Sondernutzungsrecht gemäß Teilungserklärungs-urkunde den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zugewiesenen Gartenflächen außerhalb des als Terrasse gestalteten Bereichs einen Rasenbelag.

### **6.9 Kinderspielfläche:**

Auf dem Grundstück wird eine Kinderspielfläche bestehend aus einem Sandkasten (Rahmen aus Kantsteinen mit Sandfüllung) und Sitzbänken errichtet. Die Kinderspielfläche außerhalb des Sandkastens wird mit Mulch verfüllt.