



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung

BAUBESCHREIBUNG

REV04

# BAUBESCHREIBUNG



zum Neubau von 28 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage in  
Köln-Rodenkirchen, Ringstraße 49-51



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	2
1.1	Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung.....	2
1.2	Technische Vorbemerkungen.....	3
1.2.1	Erklärung Relevanz Baubeschreibung – Planung.....	3
1.2.2	Wärmeschutz/ Energieeffizienz/ Nachhaltigkeit.....	4
1.2.3	Schallschutz.....	5
1.2.4	Barrierefreiheit.....	6
1.2.5	Gewährleistung/ Wartungsverträge.....	6
1.2.6	Bauendreinigung.....	6
1.2.7	Baunebenkosten.....	6
2	Erschließung.....	7
2.1	Herrichten und Baustelleneinrichtung.....	7
2.2	Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung.....	7
3	Bauwerk – Baukonstruktion.....	8
3.1	Allgemein.....	8
3.2	Erd- und Verbauarbeiten.....	8
3.3	Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss.....	8
3.3.1	Fundamente.....	8
3.3.2	Boden der Tiefgarage.....	8
3.3.3	Boden der Keller- und Technikflächen.....	8
3.3.4	Deckenuntersichten Untergeschoss.....	8
3.4	Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss.....	9
3.4.1	Außenwände.....	9
3.4.2	Lüftungsschächte.....	9
3.4.3	Tragende und nichttragende Innenwände, Stützen.....	9
3.4.4	Türen / Trennwandsystem im Untergeschoss.....	9
3.4.5	Tiefgaragentor.....	9
3.5	Oberirdische Außenwände und Fassade.....	10
3.5.1	Außenwände.....	10
3.5.2	Fenster und Fensterbänke.....	10
3.5.3	Sonnenschutz.....	11
3.5.4	Außentüren.....	11
3.5.5	Geländer.....	11



3.5.6	Vordach / Briefkasten.....	11
3.5.7	Sichtschutz.....	11
3.6	Oberirdische Innenwände, Innenwandoberflächen, Innentüren.....	11
3.6.1	Tragende und nichttragende Innenwände .....	11
3.6.2	Innenwandoberflächen .....	12
3.6.3	Wohnungseingangstüren.....	12
3.6.4	Türen innerhalb der Wohnung .....	12
3.6.5	Schließanlage .....	12
3.7	Decken – Konstruktion, Beläge und Untersichten.....	13
3.7.1	Konstruktion.....	13
3.7.2	Bodenbeläge in Bädern und WC ´s .....	13
3.7.3	Bodenbeläge in sonstigen Bereichen der Wohnungen .....	13
3.7.4	Bodenbeläge im Bereich von Treppenhäusern, Hauseingängen, Fluren, Aufzügen ...	13
3.7.5	Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen .....	13
3.8	Balkone, Loggien .....	13
3.9	Dächer und Niederschlagsentwässerung .....	14
3.9.1	Dachkonstruktion.....	14
3.9.2	Dachbeläge.....	14
3.9.3	Dachausstiege / Lichtkuppeln .....	14
4	Bauwerk – Technische Anlagen.....	15
4.1	Sanitäre Installationen .....	15
4.1.1	Allgemein.....	15
4.1.2	Sanitäranlagen in den Wohnungen.....	15
4.2	Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung .....	16
4.2.1	Allgemein.....	16
4.2.2	Wärmeübertragung Wohnungen.....	17
4.2.3	Wärmeübertragung Gemeinschaftsbereiche .....	17
4.3	Lüftungstechnische Anlagen .....	17
4.3.1	Lüftung Wohnungen .....	17
4.3.2	Gemeinschaftsbereiche .....	18
4.3.3	Lüftung Tiefgarage .....	18
4.4	Elektroinstallationen.....	18
4.4.1	Allgemein.....	18
4.4.2	Hausanschluss, Unterverteilung und Zähler .....	18
4.4.3	Ausstattung Wohnungen .....	19



4.4.4	Ausstattung Gemeinschaftsbereiche .....	21
4.5	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen.....	22
4.6	Aufzüge.....	22
4.7	Sonstige technische Anlagen .....	23
4.7.1	Sicherheitstechnik Tiefgarage.....	23
4.7.2	Sicherheitstechnik Gebäude.....	23
5	Außenanlagen.....	24
5.1	Allgemein .....	24
5.2	Geländeflächen.....	24
5.3	Pflanzungen .....	24
5.4	Befestigte Flächen.....	25
5.4.1	Gemeinschaftsflächen .....	25
5.4.2	Terrassen.....	25
5.4.3	Sockeleinfassung .....	25
5.5	Baukonstruktionen in den Außenanlagen.....	25
5.5.1	Müllsammelplätze / Müllboxen .....	25
5.5.2	Fahrradstellplätze außen .....	25
5.6	Technische Anlagen in den Außenanlagen .....	25
6	Dokumentation / Unterlagen .....	26
7	Nutzungsvereinbarungen .....	27
7.1	Allgemein .....	27
7.2	Hinweise zur Baukonstruktion.....	28
7.3	Hinweise zu Technische Anlagen .....	29
7.4	Hinweise zu Außenanlagen .....	29



## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Projektgebiet befindet sich in Köln-Rodenkirchen an der Ringstraße 49-55 und wird südöstlich von der Kriemhildstraße begrenzt. Das Projektgrundstück wird mit 2 Baukörpern bebaut, die in der Erscheinung als Riegel entlang der Ring- sowie Kriemhildstraße konzeptioniert sind. Die Baukörper teilen sich in die Häuser 1–2 als zusammenhängender Riegel an der Ringstraße sowie Haus 3 an der Kriemhildstraße auf und erhalten jeweils eigenständige Eingänge über den Innenhof sowie Treppenhäuser zur Erschließung der Wohnungen.

Das geplante Neubauvorhaben in der Ringstraße 49–55 in Köln-Rodenkirchen umfasst die Errichtung von drei modernen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Eigentumswohnungen, die sich auf 2 Gebäude verteilen. Die Planung erfolgte gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Die beiden Gebäude fügen sich hinsichtlich Maß, Nutzung und Gestaltung harmonisch in die umliegende Bebauung ein. Die geplante Nutzung entspricht der allgemeinen Wohnnutzung. Sie werden in massiver, energieeffizienter Bauweise gemäß KFN 40 EH mit QNG-Siegel und BiRN-Zertifikat errichtet, verfügen über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss und sind vollständig unterkellert.

Die Erschließung des Projektgrundstückes erfolgt in der direkten Anbindung an die Ringstraße. Nördlich des 1. Bauabschnittes befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage und südlich davon die Zuwegung zum Innenhof und den Hauseingängen der Häuser 1-2-3. Die oberirdische Erschließung ist den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und führt ebenfalls zu den Kinderspiel- sowie Fahrradabstellflächen.

Abstell- und Technikflächen werden in den Untergeschossen der Häuser 1-2-3 untergebracht. 32 PKW-Stellplätze befinden sich in der gemeinsam genutzten Tiefgarage, die den Innenhof unterbaut. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt als einspurige Rampe nördlich angrenzend an Haus 1 in Anbindung an die Magistrale/öffentliche Straße. Am Wendepunkt der Rampe wird das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage durch ein Rollgittertor abgeschlossen. Die Tiefgarage ist über die jeweiligen zugehörigen Häuser über Treppenhäuserkerne mit Aufzugsanlagen zugänglich.

Alle Wohnungen werden mit einem Balkon bzw. einer Loggia oder einer Terrasse ausgeführt. Des Weiteren erhalten die Wohnungen einen Abstellraum im Kellergeschoss und einen zusätzlichen Abstellraum in der Wohnung.

Das Geländeniveau steigt von der Ringstraße bis hin zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze leicht an und fällt an der Grenze zum Nachbarn um ca. 70 cm ab, sodass das Projektgrundstück entsprechend der örtlichen Gegebenheiten modelliert wird. Die Erschließung der Einzelhäuser erfolgt dabei über Treppen bzw. barrierefrei über Aufzüge. Die Außenanlagen des Innenhofes werden entsprechend der Höhen modelliert und von Fußwegen durchquert, die ebenfalls barrierefrei ausgebildet sind.

Der Innenhof des Projektgrundstückes wird gärtnerisch gestaltet und verfügt über eine Spielfläche zur Nutzung durch die Anwohner dieses Bauvorhabens.



Auf einer südöstlich gelegenen Teilfläche im Bereich der Freianlagen des Projektgrundstückes wird ein oberirdischer Trafo zur Stromversorgung an der Kriemhildstraße aufgestellt und durch Hecken zwischen der Bestandsmauer zum Nachbarn und der äußeren Gebäudekante von Haus 3 von den Grünanlagen getrennt. Die Fläche wird mit einer Dienstbarkeit zugunsten der RheinNetz belegt.

Die zwei Baukörper (Häuser 1-2-3) werden insgesamt über vier Treppenhäuser mit integrierten Aufzugsanlagen erschlossen. Über die Aufzugsanlagen gelangt man in alle Geschosse (Untergeschoss bis Staffelgeschoss).

Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Häuser:

- Haus 1: 14 Wohneinheiten
- Haus 2: 14 Wohneinheiten
- Haus 3: 17 Wohneinheiten

Fahrradabstellflächen befinden sich gemäß Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten in der Freianlage.

Die Spielfläche wird als attraktiver und sicherer Bereich für Kinder gestaltet. Mit einer Gesamtfläche von über 270 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz zum Spielen und Entdecken. Ein zentrales Element ist die Spielsandfläche, die mehr als 47 m<sup>2</sup> umfasst und von einer 40 cm tiefen Sitzkante aus Holz eingefasst wird. Diese Sitzkante dient nicht nur als Begrenzung, sondern auch als Sitzgelegenheit für Kinder und Begleitpersonen.

Zur Ausstattung der Spielfläche gehören ein Matschtisch und eine kleine Kletteranlage, die den Kindern vielfältige Spielmöglichkeiten bieten. Besondere Sicherheitsmaßnahmen, wie rutschhemmende Oberflächen und Fallschutzbereiche unter den Spielgeräten, sorgen dafür, dass die Kinder sicher spielen können.

Die Umgebung der Spielfläche wird durch geschnittene Hecken und Rasenflächen gestaltet, die eine natürliche und einladende Atmosphäre schaffen. Für die Begleitpersonen stehen Sitzbänke mit Rücken- und Armlehnen zur Verfügung, die zum Verweilen einladen.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten, werden Entwässerungsrinnen installiert, die das Oberflächenwasser ableiten. Die Planung und Ausführung der Spielfläche erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Sicherheitsstandards für Spielplätze.

*Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, das Bauvorhaben nur teilweise oder abschnittsweise zu realisieren.*

## **1.2 Technische Vorbemerkungen**

### **1.2.1 Erklärung Relevanz Baubeschreibung – Planung**

Diese Baubeschreibung definiert das Bauobjekt in seiner Standardausstattung. Abweichungen zwischen dieser Baubeschreibung und den Plänen, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, technisch und / oder behördlich notwendig und / oder zweckmäßig sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, soweit die Gesamtkonzeption hierdurch nicht wesentlich geändert wird. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und des Baustoffeinsatzes.



Materialdarstellungen (z.B. in Perspektiven, Visualisierungen) sind insbesondere hinsichtlich ihrer Farbgebung und Textur unverbindlich.

Bei Entweder-/Oder-Beschreibungen wird der zur Ausführung kommende Standard verkäuferseitig nach gestalterischen oder technischen Anforderungen bestimmt.

Einrichtungsgegenstände, die in den Planungsunterlagen dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, etc.), verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für etwaige zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge oder Schraffuren wie auch Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore) in Innen- und Außenbereichen, sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden.

Alle Maßangaben in Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Soweit die Flächenermittlung nichts Anderslautendes darstellt, werden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Dachterrassen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 50% (bis max. 20% der Gesamtwohnfläche der jeweiligen Wohneinheit) angesetzt.

**Das Bausoll wird durch folgende Dokumente festgelegt, bei Widersprüchen zwischen Bemusterungskatalog, Baubeschreibung und Zeichnung gilt folgende Rangfolge:**

- **Diese Baubeschreibung**
- **Bemusterungskatalog**
- **Zeichnungen/ Pläne**

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet der Verkäufer das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung (11/2024) gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der behördlichen Genehmigungsaufgaben.

Die Ausführung erfolgt grundsätzlich in massiver Bauweise. In begründeten Einzelfällen kann es zu Abweichungen kommen.

Sind im Leistungssoll mehrere Produkte aufgeführt, trifft der Verkäufer eine Festlegung zum gewünschten Produkt unter Berücksichtigung von gestalterischen und technischen Anforderungen.

### **1.2.2 Wärmeschutz/ Energieeffizienz/ Nachhaltigkeit**

Das Gebäude wird in der Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet und erfüllt mindestens die förderfähigen Anforderungen an die Nachhaltigkeit als klimafreundliches Wohngebäude (KFN) und des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS).

- Das Gebäude wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.
- Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Dächer ausgeführt
- Die Decke über Tiefgarage wird als Retentionsdach zur Regenwasserrückhaltung ausgeführt
- Fassadenbegrünungen sind teilweise vorgesehen
- Der Einsatz von Kompositen / Verbundwerkstoffen ist reduziert / minimiert.
- Mobilitätskonzept



Zur Sicherstellung der Luftdichtheit des Gebäudes wird ein Blower-Door-Test durchgeführt. Dieser Test dient dazu, mögliche Leckagen in der Gebäudehülle zu identifizieren und zu beheben, um die Energieeffizienz zu optimieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.

1.2.3 Schallschutz

Der Schallschutz gegen Außenlärm ist gemäß den relevanten Normen und Vorgaben sichergestellt.

Hinsichtlich der Schallübertragung aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen, Allgemein- und Verkehrsflächen, wird der bauordnungsrechtlich geschuldete Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018 eingehalten.

Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz gegen Schallübertragung nach DIN 4109-5 – Schallschutz im Hochbau Teil 5: Erhöhte Anforderungen (08/2020) - angelehnt.

Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache und/oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z.B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Trennwände und Türen innerhalb der Wohnungen bestehen nicht. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart.

Für den gebäudeinternen Schallschutz zwischen den Wohnungen gelten die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden nach Tabelle 1 aus DIN 4109-5:2020-08, die erhöhten Anforderungen an zulässige maximal A-bewertete Norm-Schalldruckpegel in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen nach Tabelle 5 aus DIN 4109-5:2020-08 und die erhöhten Anforderungen an den zulässigen maximalen A-bewerteten Norm-Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen in der eigenen Wohnung, erzeugt von raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich nach Tabelle 6 aus DIN 4109-5:2020-08 als vereinbart.

Im Einzelnen werden somit folgende Werte für das bewertete Schalldämm-Maß R'w , den bewerteten Norm-Trittschallpegel L'n,w und den zulässigen Schalldruckpegel LAF,max,n von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen eingehalten:

Bauteil / Schallquelle	Anforderung
Wohnungstrenndecken	erf. R'w ≥ 57 dB erf. L'n,w ≤ 45 dB
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	erf. L'n,w ≤ 45 dB
Treppenläufe und -podeste	erf. L'n,w ≤ 47 dB
Wohnungstrennwände	erf. R'w ≥ 56 dB
Treppenhauswände	erf. R'w ≥ 56 dB
Wohnungseingangstüren	erf. R'w ≥ 32 dB / 42 dB ohne Flur
zulässiger Schalldruckpegel von Geräuschen aus fremden haustechnischen Anlagen	LAFmax,n ≤ 27 dB(A)

Hinsichtlich der Schallübertragung von Aufzugsanlagen ist der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5 (Tab. 5) formal nicht mit den Anforderungen nach DIN 8989 Schallschutz in Gebäuden – Aufzüge (08/2019) vereinbar. Folglich entspricht der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 in



Verbindung mit DIN 8989 den bauaufsichtlichen Anforderungen und wird eingehalten. Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz angelehnt.

#### **1.2.4 Barrierefreiheit**

Die Anforderungen an Barrierefreiheit werden entsprechend der gültigen Landesbauordnung umgesetzt. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

#### **1.2.5 Gewährleistung/ Wartungsverträge**

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumlufttechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen, etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen.

Die erforderlichen Wartungsverträge sind durch den Käufer abzuschließen. Die Einholung der Wartungsverträge wird zum Teil – sofern käuferseits gewünscht – durch den Verkäufer organisiert.

#### **1.2.6 Bauendreinigung**

Die Wohneinheiten werden vor der Abnahme einer Bauendreinigung für eine besenreine Übergabe unterzogen. Gleiches gilt für Allgemein-, Verkehrs- und Technikflächen sowie die Tiefgarage.

Eine Feinreinigung durch den Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

#### **1.2.7 Baunebenkosten**

Enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen inkl. Gebäude-Einmessung, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen, ebenso alle bis zur jeweiligen Wohnungsübergabe entstehenden Verbrauchskosten für Heizung, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbausversicherung während der Bauphase.



## **2 Erschließung**

### **2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung**

Die Herrichtung des Grundstücks erfolgt vollständig verkäuferseitig und beinhaltet alle Maßnahmen, um die Errichtung der baulichen Anlage durchführen zu können, wie erforderliche Sicherungs- und Abbruchmaßnahmen oder Altlastenbeseitigung.

### **2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung**

Anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Gleiches gilt für das Regenwasser, sofern dieses nicht ganz oder teilweise über eine geeignete Anlage auf dem Grundstück versickert oder zurückgehalten wird. Die Ausführung erfolgt gemäß öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien Wasser, Kommunikation, Strom und Abwasser wird vom Verkäufer veranlasst.

Die Zähler der Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf den Verkäufer angemeldet. Am Tag der Übergabe erfolgt die Zählerstandablesung. Daraufhin werden die Zähler auf den Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft an- bzw. umgemeldet. Ebenfalls sind eventuell anfallende, laufende Gebühren für den Telefon- und Medienanschluss der Wohneinheiten ab dem Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Wohneinheit vom Käufer zu tragen.

Für die Energieversorgung des Gebäudes ist es erforderlich, eine Transformatorenstation einzusetzen. Die Aufstellung der Anlage erfolgt durch den örtlichen Stromnetzbetreiber nach dessen Vorgaben oberirdisch. Der hierfür vorgesehene Platz wird dem Netzbetreiber unentgeltlich überlassen. Die Station nebst Messeinrichtungen verbleibt im Eigentum des Versorgers. Eine entsprechende privatrechtliche Sicherung (Dienstbarkeit) wird auf Verlangen des Netzbetreibers im Grundbuch eingetragen.



## **3 Bauwerk – Baukonstruktion**

### **3.1 Allgemein**

Alle Arbeiten werden – je nach Erfordernis – gemäß Planungsvorgaben aus Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz, Schallschutz sowie Wärmeschutz und ggf. weiteren an der Fachplanung beteiligten Stellen ausgeführt. Weiterhin berücksichtigt werden Auflagen seitens der Behörden, insbesondere die Vorgaben aus der Baugenehmigung.

### **3.2 Erd- und Verbauarbeiten**

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich des Herstellens von Arbeitsräumen und Böschungen sowie notwendige Verbauarbeiten, Unterfangungs- und Sicherungsmaßnahmen an benachbarten Grundstücken. Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr bzw. Entsorgung und soweit erforderlich das Wiederverfüllen und Auffüllungen. Die Erdarbeiten erfolgen soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials bzw. Oberbodens.

Teile des Verbaus können herstellungsbedingt im Erdreich verbleiben.

### **3.3 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss**

#### **3.3.1 Fundamente**

Fundamente bzw. Bodenplatten werden aus Beton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse mit Einbau eines Fundamenterders hergestellt.

#### **3.3.2 Boden der Tiefgarage**

Der Betonboden und Sockel in der Tiefgarage werden mit OS-Beschichtung ausgeführt. Die Stellplätze und Fahrgasse werden gefällelos ausgeführt.

Für das Schleppwasser sind Verdunstungsrinnen vorgesehen, in die es bei Bedarf auch manuell einzuleiten ist. Pfützenbildung durch Schleppwasser ist möglich.

Markierungen und Kfz-Stellplatzbezeichnungen werden farblich abgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrtrampe wird außerhalb des Gebäudes bis zur Rinne versickerungsfähig gepflastert.

Die Entwässerungsrinne der Tiefgarageneinfahrtsrampe ist über eine Hebeanlage an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

#### **3.3.3 Boden der Keller- und Technikflächen**

Die Betonböden der Keller- und Technikflächen werden staubbindend gestrichen inkl. Schmutzkante.

#### **3.3.4 Deckenuntersichten Untergeschoss**

Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt mit sichtbaren Installationen. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen



Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Bereichen der Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

### **3.4 Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss**

#### **3.4.1 Außenwände**

Außenwände werden in Stahlbeton erstellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird mittels Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

Die raumseitigen Wandflächen werden weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen. Wände in Haustechnikräumen bzw. mit sichtbaren haustechnischen Installationen und / oder Wärmedämmung erhalten im Installationsbereich keine Oberflächenbehandlung.

#### **3.4.2 Lüftungsschächte**

Lüftungs- sowie Lichtschächte im Untergeschoss werden als Beton- oder Kunststoffelemente mit abnahme gesicherten Abdeckrosten hergestellt und in die Freianlagen oder Zuwegungen geführt. Teilweise sind die Abdeckungen gestalterisch in die Außenanlagen integriert und dienen zugleich als Sitzgelegenheiten.

#### **3.4.3 Tragende und nichttragende Innenwände, Stützen**

Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die raumseitigen Oberflächen werden mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. Ein Putzauftrag ist hierfür nicht vorgesehen. Die Haustechnikräume und Bereiche mit sichtbarer Haustechnik sowie Wände mit aufgebracht er Wärmedämmung erhalten keine Oberflächenbehandlung.

#### **3.4.4 Türen / Trennwandsystem im Untergeschoss**

Trennwände der den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume als verzinkte Metall-Trennwände in Systemhöhe mit integrierter Tür oder wo erforderlich als Mauerwerks- oder Betonwände (wie zuvor beschrieben) hergestellt. Die Türen zu der Kellerabstellräume erhalten ein Profilzylinderschloss.

Türen im Untergeschoss nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren und teilweise Obentürschließern. Die Türen in den Kellerbereichen erhalten den Zuordnungen entsprechende Beschriftungen.

#### **3.4.5 Tiefgaragentor**

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage wird ein motorbetriebenes, funkgesteuertes Rollgittertor eingebaut. Die erforderlichen Handsender werden bei Übergabe des Objekts ausgehändigt.



### **3.5 Oberirdische Außenwände und Fassade**

#### **3.5.1 Außenwände**

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Teile des Staffelgeschosses werden in Holzbauweise errichtet. Sichtbare Flächen werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Wandbelag geeignet gespachtelt oder geputzt.

Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem und Fassadenverkleidung mit Riemchen in Klinkeroptik ausgeführt. Die Fassadenflächen des Staffelgeschosses erhalten einen Putzanstrich gemäß Farbkonzept BPD.

#### *Hinweis:*

Die Auswahl und Anordnung der Materialien, der Struktur der Oberflächen sowie der Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch BPD. Darstellungen im Exposé und in Werbematerialien können vom ausgeführten Farbkonzept abweichen.

#### **3.5.2 Fenster und Fensterbänke**

**Fenster und Fenstertüren** sind in den Wohnbereichen aus Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, Farbe der Rahmen innen weiß und außen nach Farbkonzept, vorgesehen. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Fenstergriffe sind in L-Form in Edelstahl, Fabrikat HOPPE Amsterdam oder ähnlich, geplant. Die Hauptflügel zu Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen erhalten von außen eine Griffmuschel.

Ausgang bei Fenstertüren (Dreh-, Dreh-/Kipptüren) zu Balkonen, Garten- und Dachterrassen mit einer Schwelle.

Verglasung der Fensterelemente in Klarglas, bei Fenstern in Bädern und WC mit Ornamentverglasung, Typ Satinato oder ähnlich.

Fensterbeschläge im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe, und werden in Anlehnung an die Sicherheitsklassifizierung RC2N mit Pilzköpfen ausgeführt mit Ausnahme von Beschlägen im Bereich von zweiten Rettungswegen gemäß Brandschutzkonzept.

Die **Außenfensterbänke** werden aus beschichtetem Aluminium passend zu der Außenrahmenfarbe der Fenster ausgeführt. Austritte in trittsicherer Ausführung werden abweichend von der Außenfensterfarbe in Edelstahl erstellt.

**Innenfensterbänke**, sofern vorhanden, werden mit Kunststein, Fabrikat MICRO CARRARA hell oder ähnlich, belegt, in Bädern im Bereich gefliester Flächen gefliest.

#### **Fensteranlage Treppenhaus**

Fensterelemente in den Treppenhäusern mit Kunststofffensterrahmen alternativ aus konstruktiven Gründen aus Aluminium. Verglasung der Fensterelemente gemäß bauphysikalischen Anforderungen. Die Festlegung über Anordnung, Größe, Teilung und Materialbeschaffenheit Treppenhauselemente sowie die Farbgestaltung erfolgt durch BPD.



### **3.5.3 Sonnenschutz**

In allen Wohnungen erhalten die Fenster und Fenstertüren aller Räume elektrische Kunststoffrollläden mit Steuerung über einen Schalter in Fensternähe. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem sofern behördlich vorgeschrieben eine Nothandkurbel.

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden unter Berücksichtigung etwaiger Verschattungseinrichtungen wie zum Beispiel Rollläden sowie einer entsprechenden Qualität der Verglasung sichergestellt. Die Festlegung über Anordnung, Größe, Teilung und Materialbeschaffenheit der Verschattungselemente sowie die Farbgestaltung erfolgt durch BPD.

### **3.5.4 Außentüren**

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung nach Wahl BPD ausgeführt und erhalten eine Edelstahl Profilzylinderabdeckung, ein Profilzylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem) und einen Obentürschließer. Außen sind ein Edelstahlstoßgriff und innen ein Edelstahltürdrücker vorgesehen.

### **3.5.5 Geländer**

Bodentiefe Fenster erhalten eine absturzsichernde Verglasung.

Balkonbrüstungen sowie Brüstungen der Dachterrassen werden als farbig endbehandelte Metallkonstruktion mit Füllstäben aus Flachstahl ausgeführt.

Geländer und Handläufe in den Treppenhäusern wo erforderlich. Geländer als Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt mit vertikalen Füllstäben inkl. Anstrich. Handläufe in Edelstahl.

Im Treppenhaus wandseitig angebrachte Handläufe aus Edelstahl.

### **3.5.6 Vordach / Briefkasten**

Haupteingangsbereich als beschichtete Metallkonstruktion mit Seitenteil. Anordnung, Größe sowie die Farbgestaltung erfolgt durch BPD.

An der Fassade der Hauseingänge integrierte Briefkasten-Anlage.

### **3.5.7 Sichtschutz**

Soweit im Grundriss dargestellt, erhalten direkt aneinandergrenzende Dachterrassen ein Sichtschutzelement als farbig endbehandelte Metallrahmenkonstruktion mit Füllung.

## **3.6 Oberirdische Innenwände, Innenwandoberflächen, Innentüren**

### **3.6.1 Tragende und nichttragende Innenwände**

Tragende Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk sowie im Staffelgeschoss in Holzbauweise erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig glatt (Q3) gespachtelt oder geputzt mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

Nichttragende Innenwände werden hauptsächlich als Metallständerwerk auf der Rohdecke mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Schachtwände und Abkofferungen werden mittels Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung erstellt.

*Hinweis*

Soweit erforderlich können Teile der nicht tragenden Innenwände oder Schachtwände auch in Mauerwerk ausgeführt sein.

**3.6.2 Innenwandoberflächen**

**Bäder und WC´s** erhalten Wandfliesen der Marke VILLEROY & BOCH, Serie **White & Cream** oder ähnlich im Format ca. 30 x 60 cm, Farbe weiß.

Wandbereiche, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis auf Vorwandhöhe (circa 1,20 m), im Dusch- bzw. Wannenbereich raumhoch gefliest.

Die Vorwände und Ablagen in den Bädern werden als geflieste Ablage aus den Wandfliesen ausgeführt.

In Bädern mit Dusche und Badewanne, wird im Bereich der Badewanne circa 1,20 m hoch gefliest.

Eckschutzschienen bzw. Abschlussprofile aus Kunststoff an Außenkanten Wandfliese zu Wandfliese.

**Sonstige Räume in den Wohnungen**

Alle Räume der Wohneinheiten (inkl. der Bäder und WC´s) werden an sichtbaren, nicht gefliesten Wandflächen mit Malervlies belegt und weiß gestrichen.

**Allgemeine Bereiche**

Die Wände von Eingangsbereichen, Treppenhäuser und Flure erhalten ein Malervlies und werden weiß gestrichen.

**3.6.3 Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüren mit Stahleckzarge und Türblatt aus Holz mit weißer Oberfläche, Türelement einbruchhemmend (RC 2), Schallschutzklasse 3, 42 dB Labor-Prüfwert nach DIN 4109, Mehrfach-Verriegelung, Weitwinkelspion, Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder.

**3.6.4 Türen innerhalb der Wohnung**

Wohnungsinnentüren mit Zargen aus Holzwerkstoff und Röhrenspantürblatt, Standard CPL weißlack. Beschläge aus Edelstahl, Fabrikat HOPPE Amsterdam oder ähnlich.

Buntbartschloss mit einem Schlüssel, bei Bad- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur.

*Hinweis:*

Die Innentüren in den Wohnungen erhalten nach Erfordernis Unterschnitte bis zu 2 cm zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels gemäß Lüftungskonzept.

**3.6.5 Schließanlage**

Es wird eine Schließanlage installiert, die den Zugang zur eigenen Wohnung, dem der Wohnung zugeordneten Keller und - wenn abschließbar vorgesehen - allgemein zugängigen Gemeinschaftsräumen mit dem gleichen Schlüssel ermöglicht. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel zu seiner Wohnung und 2 Briefkastenschlüssel sowie einen Funksender je erworbenem Tiefgaragenstellplatz (zur Bedienung des Einfahrtstors).



### **3.7 Decken – Konstruktion, Beläge und Untersichten**

#### **3.7.1 Konstruktion**

Die Decken werden aus Stahlbeton bzw. im Staffelgeschoss aus einer Holzkonstruktion gefertigt.

Es wird ein schwimmender Estrich mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung ausgebildet.

Geschosstreppen und Treppenpodeste werden als schallentkoppelte Betonfertigteile oder aus Ortbeton gemäß Planung hergestellt.

#### **3.7.2 Bodenbeläge in Bädern und WC´s**

Bäder und WC´s erhalten Bodenfliesen der Marke VILLEROY & BOCH, Serie **Unit Five** oder ähnlich im Format ca. 30 x 60 cm, Farbe grey / taupe / dark taupe / black. Bei gefliesten Duschen werden die Fliesen passend im Gefälle zum Duscheinlauf verlegt.

Bodenflächen, die an nicht gefliesten Wänden angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Bodenfliese) in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

#### **3.7.3 Bodenbeläge in sonstigen Bereichen der Wohnungen**

Alle weiteren Räume werden mit Zweischicht-Fertigparkett des Herstellers BAUWERK PARKETT, Serie **Monopark**, Kurzstab Eiche (15 oder ähnlich), matt versiegelt, verlegt im Schiffsbodenverband, inklusive weiß beschichteten Sockelleisten ausgestattet. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korkeinlage hergestellt. Erforderliche Bewegungsfugen im Parkett werden dauerelastisch versiegelt.

#### **3.7.4 Bodenbeläge im Bereich von Treppenhäusern, Hauseingängen, Fluren, Aufzügen**

Die Bodenbeläge von Treppenhäusern, Hauseingängen, Fluren werden als Betonwerksteinbelag mit Sockelleisten ausgeführt. In den Hauseingangstürbereichen werden Mattenrahmen aus Aluminium mit Fußmatte eingebracht.

Die Böden der Aufzüge werden im System des Aufzugsherstellers passend zur Aufzugsgestaltung belegt.

#### **3.7.5 Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen**

Alle sichtbaren, unterseitigen Deckenoberflächen der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure werden gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen. Sichtbare Treppenuntersichten und Treppenwangen erhalten einen weißen Anstrich.

#### *Hinweis:*

In Teilen sind Abhangdecken und partielle Verkleidungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, möglich.

### **3.8 Balkone, Loggien**

Die Bodenplatten der Balkone / Loggien sind in Stahlbeton ggf. mit Fertigteilen vorgesehen. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird durch Betontechnologie und / oder mit geeigneten



Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Mögliche Ankerpunkte von Fertigteilen werden verschlossen, bleiben aber sichtbar.

Die Oberfläche der Unterseite wird betonstrukturiert / abgerollt und ggf. mit Fassadenfarbe gestrichen. Sichtbare Betonoberflächen werden als Sichtbeton, ohne weitere Oberflächenbehandlung ausgeführt.

Alle Balkone erhalten einen Bodenbelag aus Betonsteinplatten.

Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe und, sofern erforderlich, über zusätzliche Notüberläufe.

### **3.9 Dächer und Niederschlagsentwässerung**

#### **3.9.1 Dachkonstruktion**

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach bzw. im Staffelgeschoss als Holzkonstruktion mit umlaufendem Attika-Randprofil, Gefälledämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt. Bei extensiver Dachbegrünung ist die Ausführung auch ohne Gefälle möglich.

#### **3.9.2 Dachbeläge**

Das Hauptdach wird mit PV-Anlage ausgeführt und erhält neben der Photovoltaikanlage eine extensive Dachbegrünung.

Die Beläge der Dachterrassen werden als Betonsteinplatten ausgeführt. Teilflächen der Dachterrassen als nicht begehbare Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. Kiesschüttung.

Die Regenentwässerung erfolgt überwiegend über Dacheinläufe mit Anschluss an Fallrohre aus Titanzink. Die Notentwässerung erfolgt über Speier.

#### **3.9.3 Dachausstiege / Lichtkuppeln**

Die Häuser 1 und 3 erhalten jeweils eine Lichtkuppel mit Ausstiegsmöglichkeit (Ausstieg mittels separater Leiter) im Treppenhaus zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche und der haustechnischen Anlagen manuell öffnenbar.

Die Wohnungen 132 und 231 erhalten wärmegeämmte Flachdach-Lichtkuppeln, öffnenbar, mit elektronischem Antrieb.



## **4 Bauwerk – Technische Anlagen**

### **4.1 Sanitäre Installationen**

#### **4.1.1 Allgemein**

Jedes Gebäude ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Untergeschoss von Haus 2 befindet sich der zentrale Hauswasseranschluss für alle Häuser inklusive Rückspülfilter.

Für die Trinkwasserversorgung der Wohneinheiten verlaufen vom Hausanschluss Verteilleitungen zu den Steigleitungen, die das Trinkwasser in die einzelnen Geschosse befördern. Die Entnahmestellen in den einzelnen Wohneinheiten werden von dort über Zuleitungen angebunden. Die Trinkwasserleitungen bestehen aus Metall oder Metall/Kunststoff-Verbundwerkstoff und sind nach Erfordernis gedämmt. Die Rohrverlegung erfolgt im Untergeschoss in der Regel sichtbar, nach oben über Installationsschächte und in den Wohneinheiten unter Putz oder in Installationsvorwänden, außer in den Küchen.

Die Abwasserleitungen in Bädern, WCs etc. verlaufen in Vorwänden / Installationswänden zu den Fallleitungen in den Installationsschächten und bestehen aus Kunststoffrohren. Die Entlüftung erfolgt über Entlüftungsleitungen über Dach bzw., wenn erforderlich, mit Belüftungsventilen in der Vorwand. Im Untergeschoss wird das von oben kommende Abwasser über sichtbar verlegte Sammelleitungen gefasst und, sofern erforderlich, über Pumpenanlagen rückstausicher an den Kanal angeschlossen.

#### **Verbrauchsmessung**

Jede Wohnung erhält zur Verbrauchsmessung einen Warm- und Kaltwasserzähler auf Mietbasis. Die Lage der Zähler wird nach den Vorgaben der Fachplanung festgelegt.

#### **4.1.2 Sanitäranlagen in den Wohnungen**

Als Sanitärobjekte sind deutsche Markenfabrikate, für die Sanitärkeramik von VILLEROY & BOCH, BPD exklusiv Serie **PURE BASIC** oder ähnlich, in sanitär-weiß, und für die Armaturen von GROHE, Serie Eurostyle Cosmopolitan oder ähnlich, glanzverchromt, vorgesehen.

#### **Haupt- und Zweitbad** (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Waschbecken (in Hauptbädern etwa 60 cm breit, in Zweitbad auf Raumgröße abgestimmt) mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit weißem Kunststoffstoffsitz nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion, Fabrikat GEBERIT **Sigma 01** oder ähnlich.
- 1 Bodengleicher Duschbereich, gefliest mit Mittelablauf und Einhand-Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange. Duschvorhang oder Duschabtrennung müssen nach Abnahme käuferseitig eingebracht werden.
- 1 Kaltwasseranschluss für Waschmaschine

#### **WC's** (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):



- 1 Handwaschbecken, auf Raumgröße abgestimmt, mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit weißem Kunststoffsitz, inklusive nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion (GEBERIT Sigma 01 oder ähnlich).

*Hinweis:*

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei die zeichnerischen Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

*Hinweis:*

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Schwelle nach DIN 18534 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet.

Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher muss der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Duschanlage käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.

**Küche:**

- 1 Kaltwasseranschluss für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Kombi-Eckventil
- 1 Warmwasseranschluss mit Eckventil
- 1 Abwasseranschluss vorgerichtet (ab Einlass in den Schacht)

*Hinweis:*

Die Leitungsführung der Wasser- und Abwasserleitungen erfolgt vom Anschlusschacht bis zur Position der Spüle, auf Putz.

**Waschmaschine**

Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss für die Waschmaschine innerhalb der jeweiligen Wohnung gemäß Planeintrag.

Erdgeschossterrassen und Dachterrassen erhalten je Terrasse einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung. Für die Allgemeinbereiche werden abschließbare Kaltwasserzapfstellen gem. Außenanlagenplanung vorgesehen.

## **4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung**

### **4.2.1 Allgemein**

Die Versorgung mit Wärme für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen externen Wärmedienstleister (Contractor). Dazu wird die Wärmeerzeugungsanlage im Untergeschoss von Haus 1 durch den Contractor errichtet und betrieben.

Über Wärmeverteilungen (Wärmenetz) erfolgt der Anschluss aller Hausgrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wärmeerzeugungsanlage. Die hierfür erforderlichen räumlichen



Voraussetzungen werden dem Contractor unentgeltlich zur Verfügung gestellt und auf Verlangen des Contractors mittels Dienstbarkeit im Grundbuch privatrechtlich gesichert.

Der Contractor schließt mit den jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften Verträge über die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser (Contractingverträge) ab. Sollten bei Abschluss der Contractingverträge die Teilungserklärungen noch nicht vollzogen sein, wird der Verkäufer die Verträge zunächst im eigenen Namen abschließen und nach Vollzug der Teilungserklärungen auf die jeweilige Eigentümergeinschaft übertragen.

Der Verbrauch der Wärmeerzeugung wird sowohl an der Wärmeerzeugungsanlage als auch in den Wohnungen an den Heizkreisverteiltern über Wärmemengenzähler erfasst. Der Wärmemengenverbrauch zwischen der Wärmeerzeugungsstation und der Wärmeübergabe in den Wohnungen wird anteilig bezogen auf den Gesamtverbrauch mit allen Verbrauchern abgerechnet. Die Verbrauchsabrechnung erfolgt über die Hausverwaltung der jeweiligen WEG.

#### **4.2.2 Wärmeübertragung Wohnungen**

Innerhalb der Wohneinheiten wird eine Fußbodenheizung inklusive der erforderlichen Verteilerschränke mit Absperrung in Unterputzausführung sowie der erforderlichen Stellantriebe nach Vorgabe der Fachplanung vorgesehen. Jeder Raum größer gleich 6 m<sup>2</sup> erhält einen eigenen Regelkreis mit Thermostat.

In den Bädern kommen auf Käuferwunsch, Elektro-Handtuchheizkörper, Farbe weiß, Fabrikat KERMI, Modell Basic 50, inkl. Anschluss zur Ausführung.

#### **Verbrauchsmessung**

Jede Wohnung erhält zur Verbrauchsmessung einen elektronische Funk-Wärmemengenzähler auf Mietbasis. Die Lage der Zähler wird nach den Vorgaben der Fachplanung festgelegt.

#### **4.2.3 Wärmeübertragung Gemeinschaftsbereiche**

In den Treppenhäusern im Untergeschoss sind Heizkörper mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) vorgesehen.

### **4.3 Lüftungstechnische Anlagen**

#### **4.3.1 Lüftung Wohnungen**

##### **Abluftanlage**

Bedarfsgeführte, nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz in den Wohnungen im automatischen, ganztägigen Betrieb mit zentraler Abluftanlage über Dach mit hygroskopisch gesteuerten Zuluft- und Abluftelementen. Die Bedarfslüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt.

Bäder, Gäste-WCs sowie innenliegende Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit erhalten jeweils Abluftelemente und horizontal und vertikal verlaufende, in Abhangdecken,/ Deckenabkofferungen oder Installationsschächten integrierte Abluftleitungen.

Zentrale Dachventilatoren fördern die Abluft nach außen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch. Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe sichergestellt. Die Anordnung der Außenluftdurchlässe in Form von Fensterfalzlüftern, Zuluft-Elementen auf



Fensterflügel oder -rahmen oder in Rollladenkästen sowie in Außenwänden integrierten Luftdurchlässen erfolgt in Lage und Anzahl gemäß den technischen Erfordernissen.

#### Luftführung

Die Wohnungsinnentüren der Bäder und Gäste-WCs sowie innenliegenden Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit, die über Abluftelemente verfügen, erhalten abweichend von den anerkannten Regeln der Technik einen erhöhten Abstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau zur notwendigen Luftnachströmung. Somit wird die Querlüftung innerhalb der Wohnung durch unterschrittene Innentürblätter gewährleistet.

#### *Hinweis Wrasenabzug Kochen:*

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

#### **4.3.2 Gemeinschaftsbereiche**

Für die Kellerräume ist eine maschinelle Be- und Entlüftung vorgesehen, die an eine Taupunkt-Steuerung angeschlossen wird. Die eingesetzten Ventilatoren werden nur betrieben, wenn die relative Luftfeuchtigkeit in der Außenluft geringer ist als die relative Luftfeuchtigkeit im Keller. Die Außenluft wird über die Außenlufttürme angesaugt und die Fortluft in die Tiefgarage abgeleitet.

#### **4.3.3 Lüftung Tiefgarage**

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsschächte.

### **4.4 Elektroinstallationen**

#### **4.4.1 Allgemein**

Elektroinstallation nach den Richtlinien der DIN und VDE in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen.

Die elektrischen Anlagen werden entsprechend DIN 18015 Teil 1 ausgeführt. Die Art und Umfang der Ausstattung ergeben sich ausschließlich aus nachfolgenden Ausführungen. Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 fest installiert.

#### **4.4.2 Hausanschluss, Unterverteilung und Zähler**

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Elektro-Hausanschlussraum, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.).

Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen. Die Lage der Unterverteilung in der Wohnung erfolgt gemäß Fachplanung.



Standardschalter und -steckdosen werden in allen Räumen in Unterputzausführung Fabrikat GIRA E2, Farbe Reinweiß glänzend oder ähnlich eingebaut. In den Bereichen Keller, Technik und Tiefgarage werden Schalter und Steckdosen in Aufputzausführung, Fabrikat GIRA, eingebaut.

#### **4.4.3 Ausstattung Wohnungen**

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Brennstellen, Schalter, Steckdosen, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird abweichend von der DIN 18015 und HEA, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen hiervon sind grundrissabhängig möglich.

#### **Angaben je Wohneinheit**

Diele, Flurbereiche (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung  
*(abgewinkelte Flure erhalten eine zusätzliche Deckenbrennstelle)*
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farbvideomodul als Aufputzinstallation
- 1 Klingeltaster mit Namensschild vor der Wohnungstür und Klingel (akustisches Signal) in Diele

#### Küche

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtenanschluss in Ausschaltung für Oberschrankbeleuchtung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

#### Wohnen/Essen

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

#### Hauptschlafraum

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach



- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Nebenschlafräume / Kind / Büro

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach

Haupt- und Zweitbad (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner sofern Unterbringung geplant

WC's (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach

Abstellraum (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner sofern Unterbringung geplant

(Dach-)Terrasse, Loggia, Balkon (soweit gemäß Grundrissplan dargestellt):

- 1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte (nach Festlegung durch BPD) in Kontroll-Ausschaltung von Innen
- 1 Außensteckdose (im EG mit Kontroll-Ausschaltung)

**Elektrische Rollläden**

Jeder elektrisch bedienbare Rollladen ist mittels eines Auf-/Ab-Schalters am jeweiligen Fenster bedienbar.

Wohnungskeller (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

- 1 Ausschalter mit Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

**Rauchmelder**

Batteriebetriebene Rauchmelder als Stand-Alone-Geräte auf Mietbasis in den gemäß Landesbauordnung notwendigen Räumen der Wohnung.



#### **4.4.4 Ausstattung Gemeinschaftsbereiche**

##### **Hauseingangsbereiche**

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Leuchte in Türnähe oder im Vordach integriert, mit Dämmerungsschalter, nach Angabe der Fachplanung
- 1 Kombinierte Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion und elektrischem Türöffner, Kamera, Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz in Seitenwand des Hauseingangsbereichs.

##### **Treppenhäuser**

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis. Schaltung der direkten Treppenräume über Treppenlichtautomat / Bewegungsmelder. Jede Wohnungseingangstür erhält beschriftbare Klingeltaster.

##### **Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen**

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis im Flurbereich mit Bewegungsmelder und individueller Schaltung über Handschalter für die einzelnen Kellerabteile.

##### **Technikräume/ Hausanschlussräume**

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen.

Deckenbrennstelle(n) mit Langfeldleuchte in Ausschaltung nach Erfordernis

- 1 Einzelsteckdose sowie Steckdosen für technische Geräte.

Die Elektroanschlüsse für sonstige technische Anlagen werden, inkl. Potentialausgleich nach DIN/VDE, gemäß Erfordernis hergestellt.

##### **Hausmeisterraum** (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

- 1 Ausschaltung mit Langfeldleuchte
- 2 Einfach-Steckdosen

##### **Tiefgarage und Rampe**

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in der Tiefgarage, Anzahl nach Erfordernis, Schaltung über Bewegungsmelder.

Wandbrennstellen inklusive Leuchten im Bereich der Rampe, Anzahl nach Erfordernis, schaltbar über Dämmerungsschalter.

Zu- und Ausfahrt, elektrischer Anschluss für Rollgittertor mit Funksteuerung.

##### **Sicherheitsbeleuchtung**

Sicherheitsbeleuchtung mittels Einzelbatterie für Piktogramm- und Sicherheitsleuchten gemäß behördlichen Auflagen.

##### **Photovoltaik-Anlage**

Der Verkäufer stellt je Haus eine Leerrohranbindung gem. brandschutztechnischen Vorgaben Schacht mit den Mindestabmessungen von 2x40 mm her und ermöglicht damit einen vertikalen Leitungsverzug vom Untergeschoss aufs Dach. Zusätzlich wird im Untergeschoss an geeigneter



Stelle ein entsprechender Platzhalter für die nachträglich erforderlichen technischen Anlagen vorgesehen.

Der Käufer arbeitet für eine detaillierte Planung und Ausführung der PV-Anlage mit einem noch festzulegenden Rahmenvertragspartner zusammen. Der Verkäufer unterstützt den Rahmenvertragspartner bei dessen Planung und Ausführung, wobei der Verkäufer dabei lediglich Koordinationsaufgaben wahrnimmt.

#### **Ladeinfrastruktur e-Mobilität**

Die bauliche Vorrüstung der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) umgesetzt. Anschluss und Installationen für Betrieb und Wartung erfolgen käuferseitig in Abstimmung mit der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Energieversorger.

#### **4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**

Das Gebäude wird an das Glasfasernetz eines am Projektstandort verfügbaren Anbieters angebunden. Die Digital- und HDTV-Fähigkeit des Hausnetzes wird mittels Aufbaus einer multimediefähigen Hausverteilanlage sichergestellt. Jede Wohneinheit erhält eine separate Zuleitung aus dem Hausanschlussraum. Diese Zuleitung endet entweder in den Wohneinheiten in einem separaten Multimediateilverteiler oder in einer geeigneten zentralen Stelle ohne die Ausbildung eines Multimediateilverters. Von hier aus werden die Leitungen CAT7 sternförmig innerhalb der jeweiligen Wohnung zu den Multimediaanschlüssen RJ45 verlegt.

Jeder Wohn- / Schlafbereich erhält eine Multimediateildose, Lage nach Vorgabe der Fachplanung.

##### *Hinweis:*

*Die Entgelte für den TV-/ Multimedia-Anschluss werden im Rahmen einer Individualvereinbarung zu festgelegten Konditionen mit dem Kabelnetzbetreiber abgerechnet. Der Käufer bzw. spätere Mieter hat die Möglichkeit, die erweiterten Dienstleistungen des Kabelnetzbetreibers wie HighSpeed Internet und Telefonie zu nutzen. Für diese zusätzlichen Dienste sind weitere individuelle Verträge zwischen dem Käufer/späteren Mieter und dem Kabelnetzbetreiber zu schließen und die Entgelte hierfür direkt an diesen zu entrichten.*

#### **4.6 Aufzüge**

Maschinenraumloser Personenaufzug, Fabrikat nach Wahl durch den Verkäufer vom Untergeschoss bis zum obersten Geschoss. Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt mit Spiegel und Handlauf nach Vorgabe BPD.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über die Allgmeinzählung.

Für sonstige technische Anlagen, wie Unterstation, sonstige Technikräume, etc. werden die erforderlichen technischen Anschlüsse sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.



## **4.7 Sonstige technische Anlagen**

### **4.7.1 Sicherheitstechnik Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird sofern baurechtlich oder technisch erforderlich mit der notwendigen Sicherheitstechnik ausgestattet.

Bauweise, Anzahl und Lage wird durch die Fachplanung festgelegt.

### **4.7.2 Sicherheitstechnik Gebäude**

Das Wohngebäude wird sofern baurechtlich oder technisch erforderlich mit der notwendigen Sicherheitstechnik ausgestattet.

Bauweise, Anzahl und Lage wird durch die Fachplanung festgelegt.



## **5 Außenanlagen**

### **5.1 Allgemein**

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß den Vertragsplänen.

#### *Hinweis:*

Die Fertigstellungspflege der Außenanlagen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Dies umfasst die Pflege und Instandhaltung von Grünflächen, Gehwegen, Zufahrten und sonstigen Außenbereichen nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Verantwortung für diese Aufgaben liegt beim Käufer oder einem von ihm beauftragten Dienstleister.

### **5.2 Geländeflächen**

Grobplanum und das Andecken von Oberboden bzw. Substrat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und erfolgen unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung; Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

Im Bereich der unterbauten Tiefgarage wird ein geeigneter Aufbau aus einem Pflanzensubstrat inkl. einer Drain- und Speicherschicht für darüber liegende Vegetationsflächen ausgeführt. In den übrigen begrüntem Bereichen kommt geeigneter Oberboden zur Ausführung.

Unterhalb des Oberbodens können verdichtete Auffüllungen (z.B. Fundamentreste, Sand, Bodenaushub, Ziegelbrüche, Schotter, o.Ä.) vorhanden sein.

Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen der Häuser, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Durch diese Höhenverläufe können sich geeignete Grundstücksflächen ergeben.

Erforderliche und zweckmäßige Maßnahmen (z.B. Mauern, Abböschungen zu Nachbargrundstücken) zum Übergang unterschiedlicher Geländehöhen müssen nicht mit dem Käufer abgestimmt werden.

Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden von einer Bestandsmauer abgefangen.

Sämtliche für die Durchführung der Geländemodellierung notwendigen Erdarbeiten erfolgen – soweit möglich – unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Bodens oder soweit dieser nicht auskömmlich oder verwendbar ist, durch Anlieferung eines geeigneten Bodens.

### **5.3 Pflanzungen**

Die Bepflanzung der Vegetationsbereiche erfolgt mit Hecken und Bäumen. Die für den Rasen vorgesehenen Flächen erhalten Raseneinsaat.

Die Trennung zum direkten Nachbarn im Garten und zu den allgemeinen Bereichen erfolgt mit einer Heckenpflanzung (z.B. Hainbuche, Liguster, Höhe ca. 1,25 cm im geschnittenen Zustand) und – soweit im Plan dargestellt – mit Sichtschutzwänden.



## **5.4 Befestigte Flächen**

### **5.4.1 Gemeinschaftsflächen**

Die gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Hauptwohnwege werden gepflastert und an die öffentlichen Wege angeschlossen. Die Befestigung der Wege erfolgt mit Pflastersteinen gem. Außenanlagenplanung.

### **5.4.2 Terrassen**

Alle Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag einschließlich Randeinfassung aus Kantsteinen mit Entwässerungsrinne im Fenstertürbereich. Größe und Lage der Terrasse gemäß Verkaufsplan.

### **5.4.3 Sockeleinfassung**

Gebäudesockel mit Kantsteinen eingefasst und Grobkies Schotter verfüllt, an allen zugänglichen Gebäudeseiten, außer im angrenzenden Bereich von Lichtschächten oder Terrassen.

## **5.5 Baukonstruktionen in den Außenanlagen**

### **5.5.1 Müllsammelplätze / Müllboxen**

Reststoff- und Wertstoffbehälter in der Außenanlage als Behälterboxen/Behälterschränke oder als Container mit Einhausung.

### **5.5.2 Fahrradstellplätze außen**

Teile der Fahrradabstellanlage werden mit einer leichten Metallkonstruktion überdacht, Lage und Ausführung gemäß Fachplanung. Die Überdachung dient als Wetterschutz - Darüber hinaus wird die Konstruktion von drei Seiten mit einer Holzkonstruktion gemäß Fachplanung verkleidet.

## **5.6 Technische Anlagen in den Außenanlagen**

Die Beleuchtung der gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Wohnwege erfolgt über Pollerleuchten. Die Erdgeschosswohnungen haben teilweise einen Gartenzugang, der als Öffnung in der Hecke angelegt wird. Der Gartenzugang dient zum Teil auch als 2. Rettungsweg und ist somit Feuerwehr-Bewegungsfläche. Die Bewegungs- und Anleiterflächen für die Feuerwehr sind von Pflanzen und Aufbauten freizuhalten. Zur Sicherstellung des Zugangs im Notfall werden die Flächen gartenseitig mit einem Halbzylinder und straßenseitig mit einem Dreikantschloss ausgestattet.



## 6 Dokumentation / Unterlagen

Folgende Unterlagen werden dem Käufer bei Abnahme und Übergabe zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung 1. Seite
- Blower-Door-Test-Zertifikat
- BPD-Handbuch „Leitfaden Pflege und Wartung“
- Pflege- und Bedienungsanleitungen / Wartungsunterlagen
- Dienstleistungsverträge
- Energieausweis
- Handwerkerliste
- Käuferpläne
- Medieninformationen (TV, Internet, Telefon)



## 7 Nutzungsvereinbarungen

### 7.1 Allgemein

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen, Serienänderungen oder Lieferschwierigkeiten der Hersteller eintreten und werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie „zum Beispiel“ „oder“, „beziehungsweise“, „oder ähnlich“ sowie „Farbgebung und Fassadengestaltung von BPD“ verwendet. Diese können von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Lüftungsöffnungen, Revisionsöffnungen, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen oder dergleichen sind zu dulden und zugänglich zu halten, ebenso Lüftungsschächte der Tiefgarage, auch wenn sich diese im Bereich gemeinschaftlicher Außenanlagen oder in Flächen mit festgelegten Sondernutzungsrechten befinden.

Mechanische und technische Bauteile sowie die Abdichtungen der Anlage unterliegen zum Funktionserhalt der regelmäßigen Inspektion und Wartung durch die Eigentümer gemäß den jeweils gültigen technischen Bestimmungen der Hersteller.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bebauung und Unterhaltung der gesamten Anlage werden **Nutzungsvereinbarungen** getroffen, die teilweise – jeweils nach Weisung von BPD – durch Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnung etc. abgesichert werden. Je nach Lage der einzelnen Grundstücke und der darauf errichteten Gebäude sind die Käufer zu folgenden Handlungen bzw. Duldungen verpflichtet:

- die geforderten Bedingungen für Grenzabstände, Übernahme von Abstandsflächen, Baubeschränkungen, Gewerbebetriebsbeschränkungen, Veränderungsverboten, Nutzbarkeit der Grundstücke etc. – auch bei späteren Änderungen oder Veränderungen – einzuhalten,
- den bei Hausgruppen vorgesehenen Einbau von gemeinschaftlich mit Dritten genutzten Regen- und Schmutzwasserleitungen, einschließlich Falleleitungen und Schächte sowie sämtliche Versorgungsleitungen und Einrichtungen für Nachbar-Grundstücke auf dem eigenen Grundstück zu dulden, auch wenn kein Anschluss mehr auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist.
- generell alle gemeinschaftlichen Einrichtungen von den jeweils beteiligten Eigentümern instand zu halten und die hierfür anfallenden Kosten (z. B. für Unterhaltung, Reparaturen oder sonstige im Zusammenhang auftretende Kosten) gemeinsam anteilig zu tragen.
- bei Hausvorsprüngen Überbauungen des eigenen Grundstücks auf einer Breite von maximal 50 cm durch ein angrenzendes Nachbargebäude im Wand- und Dachbereich zu dulden, ebenso wie die Erstellung von Magerbetonrückenstützen für Bord- oder Leistensteine bzw. anderweitige Fundamentierungen im Grenzbereich,
- zu den üblichen Tageszeiten das Begehen des Kaufgrundstückes zur Störungssuche, zur Ausführung von Reparaturen o. ä. an gemeinschaftlichen Einrichtungen oder nachbarlichen Gebäudeteilen mit Grenzbebauung den rechtmäßigen bzw. beauftragten Personen jederzeit zu gestatten,



- auch nach Übergabe der Grundstücke an den Käufer dem Erschließungsträger und dessen beauftragten Personen die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke des Käufers für die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, falls dies erforderlich ist,
- für private Geh- und Fahrwege die üblichen und gesetzlich geregelten Verkehrssicherungspflichten ab der Übergabe zu übernehmen,
- alle im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen von Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder Eintragungen von Baulasten im Baulastenverzeichnis zu Gunsten der Stadt, der Versorgungsträger, Nachbargrundstücken oder dgl. vorzunehmen und zu sichern oder bei Veranlassung durch BPD entsprechend zu dulden,
- eine evtl. Vorverlegung von Leitungen für Breitbandkabel über das eigene Grundstück bis einschl. einem Übergabepunkt innerhalb des Hauses zu dulden
- auf Grund von vorhandenen Geländesituationen oder aus planerischen Erfordernissen sich ergebende Höhendifferenzen, Abböschungen oder dgl. auf dem Grundstück zu dulden, wobei ein Anspruch auf horizontales Gelände nicht besteht und Entschädigungen oder Schadensersatzansprüche gegenüber BPD ausgeschlossen sind
- die im Bebauungsplan oder den Genehmigungen erteilten Auflagen außerhalb des Leistungsumfangs der Baubeschreibung zu erfüllen bzw. ausführen zu lassen, insbesondere auch für Pflanzgebote, Dach- oder Fassadenbegrünungen
- auf einzelnen Grundstücken ggf. errichtete Entwässerungsanschlüsse oder Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser zu dulden und zu unterhalten

## **7.2 Hinweise zur Baukonstruktion**

Elastische Fugen im Stoßbereich von Wänden und Böden, Wandecken, Wänden und Decken, im Anschluss an Badewannen, Duschtassen oder anderen Sanitäröbekten, an Fensteranschlüssen, bei Materialwechseln, insbesondere in nassbeanspruchten Bereichen, sind regelmäßig zu kontrollieren und bei Rissen oder Beschädigungen zu erneuern. Innerhalb der Wohnung ist dafür der Käufer verantwortlich, im Bereich des Gemeinschaftseigentums die Wohnungseigentümergeinschaft. Dafür wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma empfohlen.

Die Räume im Untergeschoss werden nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung ausgeführt. Sie gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche und sind daher Räume von untergeordneter Nutzung, unbeheizt, nicht gedämmt und zur Lagerung empfindlicher Güter (z.B. Kleidung, Papier, etc.) nicht geeignet. Bei ungünstiger Witterung ist eine Bildung von Kondensat an Wänden und/oder Decken nicht ausgeschlossen.

Bei Dach- und Belichtungselementen kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Strangentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten.

Die Ausführung der Terrassen- und Balkonaustritte erfolgt schwellenreduziert (max. 2 cm). Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht dadurch nicht den Vorgaben der Flachdachrichtlinie.

Regenwasserfallrohre können sich nach der Fachplanung entgegen den Darstellungen in Grundrissen oder Ansichten ändern.



Bei Starkregenereignissen kann es zu einer Notentwässerung der Dachterrassen auf darunter liegende Terrassen kommen.

Sofern Flachdachbereiche und die Fassadenbegrünung nur über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken käuferseitig zu gewährleisten.

### **7.3 Hinweise zu Technische Anlagen**

Je nach technischen und architektonischen Erfordernissen werden Leitungen bzw. Vorwandinstallationen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert, auch wenn dies nicht im Plan dargestellt ist. Das gilt auch für Treppenhäuser und Flure. In den Untergeschossen und allen Technik- oder anderen Gemeinschaftsräumen, z.B. für Fahrräder, Waschmaschinen- und Trockner, Müll etc. bleiben die Installationen auf Decken und Wänden sichtbar.

Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden.

Bei Absperr-, Entleerungs-, Entlüftungsarmaturen, Revisionsöffnungen und sonstigen Verrohrungen im Bereich privater Abstellflächen im Untergeschoss ist die Zugänglichkeit zu den betreffenden Einbauten zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken oder Reparaturen käuferseitig zu gewährleisten.

Alle Technischen Anlagen müssen sachgerecht bedient, gewartet und in Stand gehalten werden. Bei beweglichen, maschinellen, heiztechnischen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen oder Teilen davon, hat die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit.

Der Abschluss von Wartungsverträgen ist für die Aufrechterhaltung der Gewährleistung erforderlich.

### **7.4 Hinweise zu Außenanlagen**

Die Bewässerung, Pflege und die Unterhaltung aller Pflanz- und Rasenflächen im Bereich des Gemeinschaftseigentums gehen mit Übergabe / Inbetriebnahme des Gemeinschaftseigentums an die Eigentümergemeinschaft und im Bereich des Sondereigentums mit Übergabe der Wohnungen an die Käufer über. Die Hecken sind für das Gesamtbild auf einheitlicher Höhe zu halten.

Entgegen den Darstellungen in Grundrissen, Schnitten oder Ansichten können sich die Sammelstellen der Abfallbehälter in ihrer Bestückung sowie in Bezug auf den Flächenbedarf ändern.

Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Außenanlagen dürfen nicht durch Zaunanlagen, Gartenhäuser oder Mauern überbaut werden. Ebenfalls dürfen im Bereich der Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

Etwaige Öffnungen bzw. technische Anlagen können in den Außenanlagen bzw. in sondergenutzten Gartenbereichen liegen.



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

## **BAUBESCHREIBUNG**

**REV04**

Auf den befestigten Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke darf kein Streusalz zum Einsatz kommen.