

# Baubeschreibung

Eigentumswohnungen „*URBENS*“

*Moselstraße, Bensheim*

4. Bauabschnitt -- Haus Nr. 2; 3; 5; 6; 7



URBENS  
Urban in Bensheim

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Projektgebiet .....	4
1.2 Umfang und Nutzung .....	4
1.3 Ausführungsgrundlagen .....	5
1.4 Erschließung .....	6
1.5 Entwässerung .....	6
1.6 Baunebenkosten .....	6
1.7 Bauendreinigung .....	6
<b>2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche</b> .....	<b>6</b>
2.1 Erdarbeiten .....	6
2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss .....	6
2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller .....	7
2.4 Geschosse ab Erdgeschoss .....	8
2.5 Balkone / Dachterrassen / Loggien .....	8
2.6 Außengeländer .....	8
2.7 Dach .....	9
2.8 Lichtkuppel .....	9
2.9 Fassade ab Oberkante Gelände .....	9
2.10 Wohnraumfenster .....	9
2.11 Rollläden .....	9
2.12 Außenfensterbänke .....	10
2.13 Treppen / Treppenhaus .....	10
2.14 Hauseingangselement .....	10
2.15 Vordach / Briefkasten .....	10

<b>3. Innenausbau Wohnungen .....</b>	<b>10</b>
3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten .....	10
3.2 Estrich und Bodenbeläge .....	10
3.3 Fliesenarbeiten .....	11
3.4 Innenfensterbänke .....	11
3.5 Türen .....	11
<b>4. Haustechnischer Ausbau .....</b>	<b>11</b>
4.1 Heizungsinstallation .....	11
4.2 Sanitäre Installation .....	12
4.2.1 Sanitärobjekte / Armaturen .....	12
4.2.2 Küche .....	13
4.2.3 Allgemeine Sanitärinstallation .....	13
4.3 Elektroinstallation .....	14
4.4 Lüftung .....	17
<b>5. Technische Einrichtung .....</b>	<b>18</b>
5.1 Aufzug .....	18
<b>6. Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
6.1 Geländegestaltung .....	18
6.2 Bepflanzung / Begrünung / Einfassung .....	18
6.3 Hauszugang / Fahrradstellplätze außen .....	18
6.4 Spritzschutz .....	19
6.5 Terrassen .....	19
6.6 Müllsammelplätze .....	19
<b>7. Allgemein / Sonstiges .....</b>	<b>19</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Projektgebiet

Auf dem ehemaligen EKZ- Areal errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier mit Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Das Gesamtareal liegt in der Weststadt von Bensheim und grenzt nördlich an die Wormser Straße und westlich an die Moselstraße an. Im Osten befindet sich eine Mischbebauung und südlich grenzt das Quartier an eine vorhandene Wohnbebauung an. Das Gelände wird in der südlichen Hälfte durch eine neu zu erstellende Erschließungsstraße erschlossen. Südlich der Erschließungsstraße befindet sich eine Bebauung mit Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern und nördlich schließt die Bebauung der Mehrfamilienwohnhäuser an.

### 1.2 Umfang und Nutzung

In dem diese Baubeschreibung betreffenden **4. Bauabschnitt** entstehen im mittleren Teil fünf Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 2, Haus 3, Haus 5, Haus 6, Haus 7) in dreigeschossiger Bauweise mit insgesamt 63 Wohnungen, jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach sowie einer Tiefgarage mit 83 Stellplätzen.

Angrenzend hieran, im **1. Bauabschnitt** an der Wormser Straße, entsteht ein Mehrfamilienwohnhäuser in vier geschossiger Bauweise mit 25 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen.

In einem weiteren Bauabschnitt, **2. Bauabschnitt**, entstehen 3 Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 1, Haus 4, Haus 8) in dreigeschossiger Bauweise mit 36 Wohnungen, jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss, begrüntem Flachdach und einer Tiefgarage mit 83 Stellplätzen.

Die Zu- und Ausfahrt der zusammenhängenden Tiefgarage für die Bauabschnitte 1, 2 und 4,, in denen sämtliche PKW-Stellplätze der Mehrfamilienhäuser untergebracht sind, erfolgt über die neue Erschließungsstraße in Haus 5.

Für den hier beschriebenen **4. Bauabschnitt** erfolgt die Zufahrt über die Tiefgarage des 4. Bauabschnittes (Haus 5). Die Überfahrtsrechte werden durch Dienstbarkeiten geregelt.

Die Freiflächen werden in Teilen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen. Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude und der Freiflächen ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Südlich der Erschließungsstraße werden 10 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser in zwei weiteren Bauabschnitten errichtet (**3. Bauabschnitt und 5. Bauabschnitt**)

Die einzelnen Gebäude des hier beschriebenen **4. Bauabschnittes** beinhalten insgesamt 63 Wohnungen, die über fünf Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen werden. In Haus 2 befinden sich 14 Wohnungen, in Haus 3 befinden sich 14 Wohnungen, in Haus 5 befinden sich 13 Wohnungen und in Haus 6 und 7 befinden sich jeweils 11 Wohnungen.

Im Untergeschoss der Häuser sind die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume und Fahrradräume untergebracht, ferner befinden sich dort die Technikräume sowie die Fahrzeugstellplätze. Diese sind als Einzelstellplätze auf der Tiefgaragenebene geplant.

Die energetische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch ein Nahwärmenetz des örtlichen Versorgungsunternehmens. Dieses wird durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) gespeist, das sich in einem Kellerraum des 4. Bauabschnitts im Bereich der Erschließungsstraße befindet. Die Versorgung aller Mehrfamilienhäuser erfolgt über die Tiefgarage durch entsprechende abgehängte Wärmeleitungen bis in den jeweiligen Hausanschlussraum. Das BHKW sowie die Nahwärmeleitungen befinden sich im Eigentum des örtlichen Versorgers. Die Leitungsführung wird durch Dienstbarkeiten geregelt.

Das Projekt wird auf Grund von Festsetzungen im zugehörigen „Bebauungsplan BW 56 – „Ecke Wormser Straße / Moselstraße“ geplant.

Weitere Vereinbarungen sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

### 1.3 Ausführungsgrundlagen

#### Planung

Ausführung entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung (HBO 2011), des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sowie den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit erhöhtem energetischen Standard für Bauanträge ab dem 1.1.2016). Es werden die bautechnischen Anforderungen eines KfW 55-Hauses erfüllt.

#### Schallschutz

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Zusätzliche Maßnahmen Haus 2: Einbau einer Prallscheibenverglasung (Nord- und Westseite) im Bereich der Brüstungen in schützenswerten Räumen (z. B. Schlafen, Wohnen) gemäß Regelungen des Bebauungsplans. Oberhalb des Kämpfers/der Brüstung sind die betroffenen Fenster dauerhaft durch eine abschließbare Griffolive verschlossen zu halten. Zu Reinigungszwecken werden Schlüssel bei der Hausverwaltung hinterlegt. Ferner wird bei Fluchtwegfenstern gemäß Brandschutzgutachten ein Notschlüsselkästchen in der Wohnung untergebracht. Das Unterlicht ist für Lüftungs- und Reinigungszwecke offenbar (Kipp- und Reinigungsfunktion).

Beim Schallschutz innerhalb der Gebäude wurden die Anforderungswerte für den Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe 2018, berücksichtigt, mit folgenden verbesserten Werten für einen erhöhten Schallschutz:

Wohnungstrenndecken	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB} / L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$
Wohnungstrennwände	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB}$
Geräusche aus Wasserinstallationen	$LAF, \text{max},n \leq 27 \text{ dB(A)}$

Die Wohnungseingangstüre entspricht der Schallschutzklasse 3 mit 42 dB Prüfwert nach DIN 4109. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. In Einzelfällen befinden sich Wohnräume am zweischalig schallentkoppelten Aufzugsschacht. Käuferseitige Küchen- und Möbeleinbauten o.ä. an Wohnungstrennwänden sind schallentkoppelt auszuführen.

## **1.4 Erschließung**

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Nahwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation (Glasfaser-Technik) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern bis in die Technikräume sowie Zufahrt über die Erschließungsstraße (Karl-Kübel-Straße) in der südlichen Hälfte des Baugebietes.

## **1.5 Entwässerung**

Anschluss der Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz. Die Entwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden.

## **1.6 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 Feuerrohbauversicherung während der Bauphase.

## **1.7 Bauendreinigung**

Gemeinschaftsbereiche und Wohnungen werden besenrein übergeben.

## **2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche**

### **2.1 Erdarbeiten**

Aushub für Baugrube (einschl. ggf. notwendigem Verbau), Fundamente und Leitungen einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume. Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

### **2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss**

Die erdberührten Bauteile Bodenplatte und Wände der Kellerräume sowie der Tiefgarage werden aus Beton hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und/oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Räume im Untergeschoss dienen als Lageräume, Technikräume, Fahrrad-, Kinderwagen- und Hausanschlussräume und sind nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Die Kellerräume sind nicht für die Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen geeignet.

Im Bereich der Tiefgarage kann es an Trennrissen zu feuchtebedingter Dunkelverfärbung und temporärer Bildung von Wasserperlen kommen. Eine Anforderung an das Raumklima besteht nicht. Die Tiefgarage ist über das Einfahrtstor und Lüftungsschachtbauwerke frei belüftet.

Erdung als Ringleitung und Fundamenterder. Ausführung der Gründung gem. Erfordernis.

**Tragende Innenwände** aus Stahlbeton (Schalungsstöße raumseitig entgratet) oder Mauerwerk, hinsichtlich Konstruktion und Wärmeschutz nach Erfordernis.

**Decken, Stützen und Treppenläufe** in Stahlbeton. Decke der Tiefgarage in wasserundurchlässiger Stahlbetonkonstruktion und/oder mit Schweißbahntechnik abgedichtet.

**Entwässerung der Tiefgarage:** Entwässerungsrinne der Tiefgarageneinfahrtsrampe mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz über eine Doppelpumpenhebeanlage.

Die Tiefgarage wird ohne Gefälle ausgebildet. Es kann somit temporär und partiell zu Pfützenbildung bis ca. 5 mm durch das von Fahrzeugen eingetragene Schleppwasser bei entsprechenden Witterungsbedingungen kommen. Für diesen Fall werden in der Fahrbahn und/oder im Randbereich Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben angeordnet in die eventuell anfallendes Schleppwasser somit einfach eingekehrt und über die Schöpfgruben durch den Hausmeister mittels einer Tauchpumpe dem Schmutzwassersystem zugeführt werden kann. Die Bodenplatte wird zum Schutz vor Korrosion mit einer Wartungsbeschichtung OS8 versehen.

## 2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller

**Oberflächen Decken, Stützen und Wände:** Stahlbetonflächen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Wände in den Kellerräumen und den gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie in der Tiefgarage (in den Technikbereichen eingeschränkt) in hellem Farbton angelegt. Die Treppenhauseingänge erhalten tiefgaragenseitig eine Kennzeichnung mit postalischer Hausnummer.

**Türen / Trennwandsystem:** Zwischenwände und Türen der den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume z.T. als Metall-Trennwand-System, soweit nicht aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Ausstattung der Türen mit Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage. Türen im UG und der Tiefgarage nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren mit Anstrich. Die Türen in den Kellerbereichen erhalten den Zuordnungen entsprechende Beschriftungen.

**Oberflächen Böden** mit staubbindendem Schutzanstrich in den Keller- und gemeinschaftlich genutzten Flächen des UG. Der Betonboden der Tiefgarage (Stellplätze und Fahrgassen) erhält ein Oberflächen-Schutzbeschichtungssystem (OS 8). Die Beschichtung unterliegt der regelmäßigen Wartung durch die Eigentümergemeinschaft. PKW-Stellplätze werden nummeriert.

**Metallgittertor** in offener Ausführung an der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt, Schlüsselschalter an der Zufahrt und Zugschalter an der Ausfahrt. Jede Wohneinheit erhält pro erworbenem Tiefgaragenstellplatz einen 2-Kanal-Handfunksender (für Ein- und Ausfahrt).

## 2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

**Außenwände:** Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton nach Erfordernis, raumseitig tapezierfähig gespachtelt bzw. verputzt.  
(Außenflächen siehe Punkt 2.9)

**Wohnungstrennwände, tragende Innenwände** und Stützen als Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. je nach Erfordernis aus Stahlbeton, raumseitig tapezierfertig verputzt oder gespachtelt.

**Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich** als Metallständerwände mit beidseitiger zweilagiger Gipskartonbeplankung und Mineralfasereinlage, fugengespachtelt.

**Decken und Unterzüge** als Stahlbeton- oder Elementdecke, tapezierfähig verputzt bzw. bei Einsatz von Elementdecken unterseitige Stöße in den Wohnbereichen tapezierfähig fugengespachtelt. Teilweise werden in den Wohnungen (gem. Verkaufsplan) abgehängte Decken bzw. Abkofferungen aus Gipskartonplatten tapezierfähig fugengespachtelt ausgeführt.

**Schachtverkleidungen und Vormauerungen** als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung. tapezierfähig fugengespachtelt

## 2.5 Balkone / Dachterrassen / Loggien

**Konstruktion** der Balkonplatten in wasserundurchlässigem Stahlbeton und/oder mit Schweißbahntechnik. Decken der Dachterrassen und Loggien aus Stahlbeton mit Abdichtung und zusätzlicher Wärmedämmung.

**Geländer** aus verzinkter und farbig endbehandelter Metallkonstruktion mit Glasfüllungen aus Sicherheitsverglasung nach Festlegung durch BPD,

**Belag** aus Betonplatten ca. 40/40 cm mit Natursteinvorsatz auf Unterbau, oder gleichwertig. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kiesfüllung eingefasst.

**Entwässerung** der Balkone, Loggien und Dachterrassen über Sammelfallrohre innerhalb der Balkon- / Loggia-Fläche; Dachterrassen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf als Speier.

## 2.6 Außengeländer

Geländerteile an bodentiefen Fenstern ab 1. Obergeschoss aus verzinkter und farbig endbehandelter Metallkonstruktion mit Glasfüllung aus Sicherheitsverglasung, bzw. nach Festlegung durch BPD.



## 2.7 Dach

**Konstruktion / Wärmedämmung** als Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung sowie extensiver Begrünung. Dachrandverkleidung aus Zinkblech.

**Dachentwässerung** über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre.

## 2.8 Lichtkuppel

Jedes Haus erhält 1 Lichtkuppel mit Ausstiegsmöglichkeit in einem der Treppenhäuser zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche im Zuge der erforderlichen Wartungen.

## 2.9 Fassade ab Oberkante Gelände

Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit hellem oder farbigem Außenputz gemäß Farbkonzept BPD.

## 2.10 Wohnraumfenster

Senkrechte Fenster und Fenstertüren in allen oberirdischen Geschossen als Kunststofffenster (innen weiß, außen farbig (nach Festlegung BPD) mit Isolierverglasung (Klarglas), Gummilippendichtung sowie Einhebel-Beschlag (außer bei Festverglasungen). Alle Fensterelemente mit Dreh- bzw. Dreh-/Kipp-Beschlag, im Erdgeschoss mit Pilzkopfbeschlägen und abschließbaren Fenstergriffen. Fensterelemente des 2. Rettungsweges im Erdgeschoss erhalten keine abschließbaren Fenstergriffe. **Nur Haus 2:** Einbau einer Prallscheibenverglasung (Nord und Westseite) im Bereich der Brüstungen in schützenswerten Räumen (z. B. Schlafen, Wohnen) gemäß Regelungen des Bebauungsplans. Oberhalb des Kämpfers/der Brüstung sind diese Fenster dauerhaft durch eine abschließbare Griffolive verschlossen zu halten. Zu Reinigungszwecken werden Schlüssel bei der Hausverwaltung hinterlegt. Ferner wird bei Fluchtwegfenstern gemäß Brandschutzgutachten ein Notschlüsselkästchen in der Wohnung untergebracht. Das Unterlicht ist für Lüftungs- und Reinigungszwecke offenbar (Kipp- und Reinigungsfunktion).

## 2.11 Rollläden

Elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoffprofilen an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem eine Nothandkurbel.

## **2.12 Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminium mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung. Farbe gemäß Farbkonzept BPD.

## **2.13 Treppen / Treppenhaus**

**Treppenläufe und Podeste** in gemeinschaftlichen Treppenhäusern aus Stahlbeton mit Steinbelag nach Festlegung durch BPD.

**Metall-Geländer** im Treppenhaus mit Ober- und Untergurt sowie Füllstäben (farbig behandelt) und aufgesetztem Edelstahl-Handlauf.

**Wände und Decken** der Treppenhäuser verputzt bzw. fugengespachtelt und weiß angelegt (Teilflächen ggf. farbig).

## **2.14 Hauseingangselement**

Aluminiumkonstruktion, farbig beschichtet, mit 2-fach-Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilzylinder (Schließanlage mit Sicherungskarte), innen-seitigem Edelstahl-Drücker und außenseitiger Edelstahl-Griffstange.

## **2.15 Vordach / Briefkasten**

Vordach Stahlbetonkonstruktion mit Abdichtung und Verkleidung; Entwässerung mittels Speier. Die Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Farb-Videomodul sowie die Briefkastenanlage werden in dem seitlich angeordneten Fensterelement des Treppenhauses neben dem Hauseingangstürelement angeordnet.

# **3. Innenausbau Wohnungen**

## **3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten**

Wände und Decken in allen Räumen innerhalb der Wohnung, außer gefliesten Bereichen in Bad, Duschbad und Gäste-WC, mit Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## **3.2 Estrich und Bodenbeläge**

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

Eiche-Massivparkett, Stärke ca. 8 mm, Oberfläche geölt, inkl. Holzsockelleisten (Rechteckprofil), wählbare Verlegearten gemäß Musterpalette BPD, in allen nicht gefliesten Räumen der Wohnung.

### 3.3 Fliesenarbeiten

**Bodenfliesen** in den im jeweiligen Grundrissplan der Wohnung dargestellten Räumen wie z.B. Küche, Bäder oder WC. Fliesensockel in Bereichen ohne Wandfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen.

**Wandfliesen** im Bad, Duschbad bzw. WC im Bereich der Dusche raumhoch, im Bereich der Vorwände hinter Sanitäröbjekten ca. 1,20 m hoch. Vorwände oberseitig gefliest.

Bodenfliesen Format ca. 60x30 cm Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie LOBBY und UNIT FOUR oder gleichwertig, Wandfliesen Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie WHITE & CREAM, UNIT TWO und MOOD LINE, Format jeweils ca. 60x30 cm. Eckschutzschienen als Kunststoffwinkel bzw. Abschlussprofile an Außenkanten Wandfliese zu Wandfliese. Fliesenauswahl nach Mustervorlage BPD.

### 3.4 Innenfensterbänke

nicht vorhanden

### 3.5 Türen

**Wohnungseingangstüren** aus Holzwerkstoff mit Umfassungszarge mit CPL-Beschichtung, Türelement einbruchhemmend (RC 2), Schallschutzklasse 3, 42 dB Prüfwert nach DIN 4109, Mehrfach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder (Schließanlage) mit 3 Schlüsseln. Wohnungskeller erhalten mit der jeweiligen Wohnungseingangstür gleichschließende Profilzylinder.

**Wohnungsinnentüren** mit Röhrenpaneinlage und weißer CPL-Beschichtung, Umfassungszargen mit Anschlagdichtung, Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosette, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel.

## 4. Haustechnischer Ausbau

### 4.1 Heizungsinstallation

**Wärmeversorgung mittels Nahwärmeanschluss** über die Tiefgarage an das Netz des örtlichen Versorgungsunternehmens bis in den entsprechenden Hausanschlussraum. In jedem Gebäude befindet sich eine Übergabestation mit Warmwasserbereitung einschließlich aller Verteileinrichtungen und Steuerleitungen. Die Wärmemengenzähleinrichtung für jedes Gebäude erfolgt zentral an der Nahwärmestation des Versorgers. Dem Versorgungsunternehmen ist gestattet, zur Versorgung der weiteren

Gebäude der Gesamtbaumaßnahme die Leitung In der Tiefgarage zu verlegen. Diese wird durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

**Fußbodenheizung** mit Raumthermostatregelung in allen Räumen außer Diele, Flur und Abstellraum. Für räumlich nicht geschlossene Küchen ist kein eigenes Raumthermostat vorgesehen. Bäder und Duschbäder erhalten zusätzlich einen an die Fußbodenheizung angeschlossenen Handtuch-Heizkörper, Farbe weiß.

**Verbrauchsmessung** über elektronische Funk-Wärmemengenzähler je Wohnung auf Mietbasis.

## 4.2 Sanitäre Installation

### 4.2.1 Sanitärobjekte / Armaturen

**Waschtisch** aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat GEBERIT, Modell: „Acanto“, ca. 60 cm breit

wahlweise Fabrikat GEBERIT Modell „icon“, ca. 60 cm breit, oder gleichwertig

**Handwaschbecken im Gäste-WC** (sofern vorhanden) aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat GEBERIT, Modell: „Acanto“, ca. 45 cm breit

wahlweise Fabrikat GEBERIT Modell „icon xs“, ca. 38 cm breit, oder gleichwertig

#### **Armatur Waschtisch**

Einhebelmischer als Standardarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE M-Size Modell LINEARE NEU; EUROCUBE oder gleichwertig

#### **Armatur Handwaschbecken**

Einhebelmischer als Standardarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE S-Size Modell LINEARE NEU; EUROCUBE oder gleichwertig

**WC** aus weißer Sanitärkeramik, wandhängend, spülrandlos, inkl. WC-Sitz

Fabrikat GEBERIT Modell „Acanto“ spülrandlos

wahlweise Fabrikat GEBERIT Modell „Icon“ spülrandlos oder gleichwertig,

**Badewanne** aus weiß emailliertem Stahl

Fabrikat KALDEWEI, Modell Saniform Plus, ca. 170/75 cm

#### **Armatur Badewanne**

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE, Modell LINEARE NEU; EUROCUBE oder gleichwertig

#### **Brauseset Badewanne**

Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Croma 100 1jet mit Porter ´S Set (1,25m Brauseschlauch und Wandhalter)

#### **Dusche**

Bodengleiche Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl  
Fabrikat KALDEWEI Modell Conoflat oder Superplan; Größe gem. Verkaufsplan

#### **Armatur Dusche**

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung  
Fabrikat GROHE, Modell LINEARE NEU; EUROCUBE oder gleichwertig

#### **Brauseset Dusche**

Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Croma 100 vario mit Wandstange 90 cm

#### **Handtuchheizkörper**

Handtuchheizkörper, Farbe weiß, gem. Mustervorlage BPD.

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

### **4.2.2 Küche**

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser werden an der im Verkaufsplan vorgeschlagenen Position vertikal auf der Wand verlegt.

Die Abwasserleitung endet Vorderkante Wand des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes. Zeichnerische Darstellungen der Objekte im Verkaufsgrundriss haben nur symbolischen Charakter.

### **4.2.3 Allgemeine Sanitärinstallation**

**Kaltwasser- und Abwasser-Anschluss für Waschmaschine** entsprechend Darstellung im Verkaufsgrundriss im Bad, Duschbad oder Abstellraum.

**Verbrauchsmessung** für Wasser mittels Kalt- und Warmwasser-Zählern je Wohnung auf Mietbasis

**Gartenwasser-Anschluss** mit frostfreiem Zapfventil für jede Erdgeschoss-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an der Außenanlage. Weitere Gartenwasseranschlüsse in den gemeinschaftlichen Außenanlagen nach Festlegung BPD.

Die Dachterrasse der Wohnungen Nr. 2.13, 2.14, 3.13, 3.14, 5.12, 5.13, 6.10, 6.11, 7.10, 7.11 erhält ebenfalls ein frostfreier Außenwasseranschluss.

#### **Wasseraufbereitung**

Einbau einer Trinkwasseraufbereitungsanlage mit Regeneriersalz nach dem Ionen-Austausch-Prinzip zur Reduzierung der örtlich vorhandenen Wasserhärte; der Kalkgehalt des Wassers kann dadurch spürbar reduziert werden. Die Betriebskosten richten sich nach den individuellen Gegebenheiten wie Verbrauchsmenge und gewünschter Enthärtungsleistung.

### 4.3 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens mit Unterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen.

Die Hausanschlüsse der Telekommunikationsunternehmen sind inkl. der Verteilung in Gemeinschaftsbereichen der jeweiligen Häuser im Untergeschoss angeordnet. Von dort erfolgt die Verteilung in die jeweilige Wohnung.

Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 fest installiert in Leerrohren.

Verlegung sämtlicher Leitungen in den Untergeschossen (außer im Treppenhaus), in der Tiefgarage und im Hausanschlussraum auf den Wänden bzw. unter den Decken. In allen weiteren Bereichen erfolgt die Verlegung unter Putz.

#### **Elektrische Rollläden**

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

**Raumthermostate** (siehe Punkt 4.1 Heizungsinstallation)

**Elektroschaltersystem** Fabrikat Merten M-Smart, aktivweiß, oder gleichwertig.

#### **Multimedia-Versorgung**

Folgende Kommunikationsleitungen werden in dem Medienverteiler der jeweiligen Wohnung vorge-rüstet:

Telekom (Glasfaserkabel),  
GGEW net (Glasfaserkabel)  
Vodafone (Koaxialkabel)

Endnutzerverträge können vom Wohnungskäufer bei dem entsprechenden Anbieter direkt beauftragt werden.

#### **Klingel-, Sprech- und Video-Türöffnungsanlage**

Je Hauseingang ein Klingel- und Videotürsprechtabelle mit Kamera, je Wohneinheit ein Klingeltaster mit Namensschild an der Hauseingangstür und an der Wohnungseingangstür. Die Beschriftung erfolgt durch die Hausverwaltung. In den Wohnungen wird eine Wandsprechstelle mit Freisprechfunktion und Bildschirm als Farbdisplay in Aufputz-Ausführung installiert.

### **Ausstattung der einzelnen Räume der Wohnungen**

Abweichend von der DIN und HEA werden folgende Ausstattungsstandards definiert:

#### **Diele**

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 2 Tastern
- 1 Deckenauslass
- 1 Einfach-Steckdose

#### **Diele mit anschließendem Flur**

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 4 Tastern
- 2 Deckenauslässe
- 2 Einfach-Steckdosen

#### **Wohnen / Essen**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Breitbandkabel-Multimedianschlussdose
- 1 Netzwerkdose

#### **Kochen**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose Spülmaschine
- 1 Einfach-Steckdose Dunstabzug an Wand oder Decke (abhängig vom Verkaufsgrundriss)
- 1 Einfach-Steckdose Mikrowelle
- 1 Doppel-Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- 1 Einfach-Steckdose für Backofen
- 3 Doppel-Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Anschluss Kochfeld 400 V

#### **Schlafen**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Breitbandkabel-Multimediaanschlussdose
- 1 Netzwerkdose

#### **Kinderzimmer / priv. Arbeitszimmer**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen

- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Breitbandkabel-Multimediaanschlussdose
- 1 Netzwerkdose

#### **Abstellraum**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

#### **Abst./Ankleideraum**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

#### **Flur zwischen Kind 1 und Kind 2 (WE 2.13, 2.14, 3.13, 3.14, 7.01, 7.03, 7.04, 7.06, 7.07, 7.09)**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung

#### **Bad / Duschbad**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
- 1 Doppel-Steckdose

#### **WC**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose

#### **Terrasse / Balkon / Loggia**

- 1 Wandauslass mit Außenleuchte (nach Festlegung BPD) in Ausschaltung
- 1 Einfach-Außensteckdose, an EG-Terrassen von innen schaltbar

#### **Wohnungskeller (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)**

- 1 Ausschalter mit Wandleuchte
- 1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

#### **Waschmaschinenanschluss**

2 Einfach-Steckdosen in dem Raum, in dem gem. Verkaufsgrundriss der Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist. Aufstellung eines Kondensations-Wäschetrockners als Aufsatzgerät ist möglich.

#### **Rauchmelder**

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



## Ausstattung gemeinschaftlicher Räume:

### **Treppenhäuser**

Decken- und/oder Wandleuchten nach Erfordernis; Schaltung der direkten Treppenträume über Bewegungsmelder.

### **Hauseingang / Freianlagen / Außenbeleuchtung**

Außenleuchte am Hauseingang; gemeinschaftliche Freianlage mit Pollerleuchten, im Bereich der öffentlich nutzbaren Durchgangswege Poller- oder Mastleuchten. Alle Beleuchtungskörper in den Freianlagen und an den Hauseingangstüren über Dämmerungsschaltung gesteuert. Auswahl aller Beleuchtungskörper nach Festlegung durch BPD.

### **Tiefgarage / Schleusen / Fahrradräume**

Langfeldleuchten über Bewegungsmelder (für segmentierte Teilflächen) gesteuert, zusätzlich an jedem Hauszugang 1 abschließbare Feuchtraum-Steckdose für den Hausmeister im Bereich der Fahrassen.

### **Haustechnikraum / Hausanschlussraum /Blockheizkraftwerk (BHKW)**

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen.

## **4.4 Lüftung**

**Tiefgarage** natürlich belüftet mit Lüftungsbauwerken nach Freiflächenplan.

**Wohnungen:** Bedarfsgeführte Wohnungslüftung mit zentraler Abluftanlage über Dach mit hygroskopisch gesteuerten Zuluft- und Abluftelementen. Die Querlüftung innerhalb der Wohnung wird durch unterschrittene Innentürblätter gewährleistet. Erwerberseitig ist die Ausführung einer Dunstabzugshaube in der Küche daher nur als Umlufthaube zulässig.

### **Lüftung zum Feuchteschutz in den Wohnungen - zentrales System**

Bäder, Gäste-WCs sowie innenliegende Abstellräume mit Waschmaschine erhalten jeweils Abluftelemente. Anschluss an horizontal und vertikal verlaufende, in Abhangdecken, Deckenabkofferungen oder Installationsschächten integrierte Abluftleitungen. Die zentralen Dachventilatoren fördern die Abluft nach außen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch.

Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im automatischen Betrieb ganztägig. Die Bedarfslüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe (ALD) sichergestellt. Die Anordnung der ALDs in Form von Fensterfalzlüftern, Zuluft-Elementen auf Fensterflügel oder -rahmen oder in Rollladenkästen sowie in Außenwänden integrierten Luftdurchlässen erfolgt in den Wohn-/Essräumen und Schlafräumen gemäß Festlegung durch BPD.

Um einen hygienischen Luftwechsel (Intensivlüftung) zu erreichen, muss der Käufer mit einer aktiven Fensterlüftung hierzu beitragen. Das bedeutet, dass die Fenster manuell geöffnet werden müssen.

### **Luftführung**

Die Wohnungsinnentüren der Bäder und Gäste-WCs sowie innenliegenden Abstellräume, mit Waschmaschine 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.

### **Wrasenabzug Kochen**

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

## **5. Technische Einrichtung**

### **5.1 Aufzug**

Personenaufzug mit Anfahrstationen in jeder Geschossebene von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss. Aufzugskabinengröße für Rollstuhlfahrer geeignet, Boden mit Belag wie im Treppenhaus.

## **6. Außenanlagen**

### **6.1 Geländegestaltung**

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

Festlegung von erforderlichen Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstell- und -anleiterflächen, Geländeversätzen, Böschungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. erfolgt durch BPD nach örtlicher Erfordernis; Abweichungen von den Darstellungen in den Planunterlagen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar

### **6.2 Bepflanzung / Begrünung / Einfassung**

Feinplanum, Hecken-, Strauch-, Gräser- und Baumpflanzungen gem. Übersichtsplan aus der Teilungserklärung, Teilflächen als Kies- oder Schotterflächen; Raseneinsaat sonstiger nicht befestigter Flächen. Art und Ausführung obliegt BPD. Die Pflege nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft bzw. den Sondernutzungsberechtigten.

### **6.3 Hauszugang / Fahrradstellplätze außen**

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein oder gleichwertig; Metallbügel für die Abstellmöglichkeit von Fahrrädern an den Hauszugängen gem. Übersichtsplan.

## 6.4 Spritzschutz

Spritzschutzstreifen um die Gebäudeaußenwände mit Tiefbord und Schotterkörnung, an die Terrassenflächen angrenzend.

## 6.5 Terrassen

Belag aus Betonplatten, ca. 40/40 cm, mit Natursteinvorsatz auf Unterbau

## 6.6 Müllsammelplätze

**Haus 6, und 7:** Abfallboxen aus Betonfertigteilen zur Aufnahme der Abfallbehälter an zentraler Sammelstelle, gepflasterter Bereich mit Teileinfassung durch eine Hecke. Teilweise Beistelltonnenplätze ohne Abfallbox möglich. Teilflächen der Müllsammelplätze für Haus 3 und Haus 7 befinden sich auf dem benachbarten Grundstück der Häuser 1, 4 und 8 (Fl.Stk. 33/9). Die Nutzung dieser Flächen wird durch Dienstbarkeiten gesichert.

**Haus 2, 3 und 5:** zentrale Sammelstelle für Abfallbehälter, gepflasterter Bereich mit Einfassung durch eine Hecke.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt auf Anforderung und zu Lasten der WEG bei dem örtlichen Entsorgungsbetrieb ZAKB.

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

## 7. Allgemein / Sonstiges

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 oder Serienänderungen der Hersteller eintreten und werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

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

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie zum Beispiel „oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ sowie Farbgebungen und Fassadengestaltungen von BPD entschieden. Diese können von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Alle Darstellungen in den Prospekten, Modellen, auf Bauschildern und sonstigen Visualisierungen dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten; diese Inhalte sowie in Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung oder geben Stimmungen wieder und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs von BPD.

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.

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

Im Untergeschoss wie auch in der Tiefgarage werden die haustechnischen Installationen nach den örtlichen Gegebenheiten und ggf. den Anforderungen der Versorgungsträger bzw. der Behörden durch BPD geplant; die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vor Kellerwänden, Tiefgaragenwänden oder unter der Decke von Untergeschoss oder Tiefgarage sowie evtl. zusätzlich erforderlich werdende Stützen oder Wandverstärkungen können unter Umständen zu Einschränkungen der Nutzfläche führen; bei Dach- und Belichtungselementen in Bädern kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Stragentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten. Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden.

Aus all diesen Punkten ergeben sich keine Wertminderungsansprüche.

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

Alle Maßangaben sind zirka Maße, Abweichungen sind u. a. auf Grund der Mauerwerksbauweise im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.