



**BAUBESCHREIBUNG**



Gestaltungsbeispiel  
(zeigt zum Teil Sonderausstattung)



Gestaltungsbeispiel



## INHALT

- 3** Vorbemerkungen
- 4** Grundlagen der Planung
- 6** Die Bauausführung
- 18** Baubeschreibung Tiefgarage
- 20** Allgemeine Grundlagen

# VORBEMERKUNGEN

## MIT FAIRHOME WIRD AUS DEM TRAUM WIRKLICHKEIT – DIE EIGENE WOHNUNG.

FAIRHOME ist als Projektentwickler auf die Planung und Errichtung von Wohnungen mit einem exzellenten Preis-Leistungs-Verhältnis spezialisiert. Als Unternehmen der traditionsreichen DORNIEDEN Gruppe verfügen wir über mehr als 110 Jahre Erfahrung im Bausektor. Diese langjährige Erfahrung ist ein Faktor, den unsere Kunden zu schätzen wissen. Unsere Philosophie verpflichtet uns dazu, uns im Sinne der Kundenbedürfnisse immer auf das Wesentliche zu konzentrieren.

Für unsere Prozesse bedeutet dies: Mit optimierter Planung und durchdachtem Bauablauf zeigen wir, dass Bezahlbarkeit und attraktive Architektur miteinander vereinbar sind. Die ansprechenden Fassaden unserer Wohngebäude sind nachhaltig entwickelt und langlebig. Für die äußere Gestaltung verwenden wir Farben, die im Zusammenspiel mit den eingesetzten Materialien ein harmonisches und attraktives Gesamtbild ergeben.

Qualität hat Vorrang bei FAIRHOME: Für alle Gewerke kommen nur Meister- oder Fachbetriebe zum Einsatz, die unsere Qualitätsanforderungen erfüllen. Die gleichen Ansprüche stellen wir an die eingesetzten Materialien hinsichtlich Qualität, Design und Langlebigkeit – denn wir wollen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung lange wohlfühlen.

Im Preis Ihrer FAIRHOME Wohnung ist eine qualitätsvolle Grundausstattung von namhaften Markenherstellern enthalten. Um den Traum von den eigenen vier Wänden bezahlbar zu machen, ist uns bei der Materialauswahl, neben der überzeugenden Produktqualität, vor allem ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis wichtig!

# GRUNDLAGEN DER PLANUNG

## ZUGANG ZUM GEBÄUDE

Der Zugang zum Gebäude erfolgt stufenlos über private Geh- und Fahrflächen. Alle Wohnungsebenen sind vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss über einen Aufzug zu erreichen.

## ERSCHLIESSUNG

Für die erstmalige Erschließung des Baugrundstücks entstehen keine zusätzlichen Kosten. Kanalanschlussbeiträge, Baukosten für die Strom- und Frischwasserversorgung wie auch die Straßenbaukosten sind mit dem Kaufpreis bereits abgegolten.

## BETRIEBSFERTIGE HAUSANSCHLÜSSE

Im Kaufpreis ist selbstverständlich enthalten, dass das Gebäude sowohl an die Strom- und Frischwasserversorgung als auch an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

Das Gebäude erhält einen Glasfaseranschluss. Die Bewohner müssen sich zur Nutzung (kostenpflichtig) von Internet, TV (IPTV-Fernsehen über Internet) und Telefon (ebenfalls über Internet) nur noch beim jeweiligen Netzbetreiber anmelden.

## PLANUNGEN UND GEBÜHREN

Alle für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen Planungskosten und Behördengebühren werden vom Bauträger getragen:

- Planungskosten für die Errichtung des Gebäudes (Architekt, Statik, Wärmeschutznachweis, Entwässerungsgesuch etc.)
- Behördengebühren (z. B. für die Baugenehmigung, die Rohbau- und Schlussabnahmehescheinungen, Grob-/Feinabsteckung und Gebäudeschlussseimmessung etc.)

Als zusätzlichen kostenfreien Service bereiten wir die Ummeldung der Strom- und Wasserversorgung nach Wohnungsübergabe auf den neuen Eigentümer vor.

## WÄRMEDÄMMUNG UND DICHTIGKEIT

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet.

Um dieser Anforderung zu entsprechen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- allgemein fachgerechte Wärmedämmung der an die Außenluft grenzenden Bauteile von beheizten Räumen
- Außenfassaden als Putzfassade bestehend aus einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) und einem auf das System abgestimmten Außenputz
- Dämmung der Flachdachbereiche und der Dachterrassen mit Dämmstoffplatten
- unterseitige Dämmung der Kellergeschossdecke unter Wohnbereichen des Erdgeschosses, soweit gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich
- Dämmung aller Warmwasserleitungen und Heizungsleitungen

Im Interesse der Heizkostensparnis hat die Dichtigkeit der Gebäude höchste Bedeutung. Alle Außenfenster und Außentüren werden mit einem umlaufenden Dichtigkeitsband zum Mauerwerk bzw. zu den Decken hin abgedichtet.

## BLOWER-DOOR-TEST

Zugelassene Fachfirmen nehmen abschließend die Dichtigkeitsprüfung mit dem „Blower-Door“-Verfahren vor. Bei der „Blower-Door“-Messung wird mit Hilfe der Erzeugung von Über- oder Unterdruck überprüft, ob das Gebäude nicht nur theoretisch den Vorgaben des GEG hinsichtlich der Dichtigkeit entspricht, sondern diese auch praktisch erfüllt. Somit wird tatsächlich ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Heizkosten erbracht. Dies ist eine freiwillige Leistung, die nur wenige Bauträger – zudem für Sie kostenfrei – durchführen lassen.

Als Erwerber erhalten Sie ein Zertifikat über die Durchführung der „Blower-Door“-Messung sowie den Energieausweis.

## SCHALLSCHUTZ

Zwischen den einzelnen Wohnungen werden neben den gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau gem. DIN 4109-1: 2018 (Mindestanforderungen) auch die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5 eingehalten.

Für den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit werden in den oben genannten Normwerken keine Vorgaben gemacht und werden somit auch nicht vereinbart.

# DIE BAUAUSFÜHRUNG

## ERDARBEITEN

Im Anschluss an die Grobabsteckung erfolgt der Aushub der Baugrube und der Fundamente. Nach Errichtung der Untergeschosse werden die Arbeitsräume mit geeignetem Material verfüllt. Ungeeignetes und nicht benötigtes Aushubmaterial wird abgefahrt.

## MAUER- UND BETONARBEITEN

## KELLERRÄUME

Die Bodenplatte und die Fundamente werden entsprechend den Vorgaben der statischen Berechnung aus Stahlbeton erstellt. Die Lasten der Wände und Stützen werden über Flächengründung sowie Streifen- und Einzelfundamente gemäß Statik in den Baugrund geleitet.

Der erforderliche Potenzialausgleich als Bestandteil der Elektroinstallation wird gemäß der geltenden DIN-Norm und den VDE-Richtlinien eingebaut.

Die Kellerabstellräume werden zur besseren Belüftung, sofern aus statischen oder brandschutztechnischen Anforderungen möglich, durch Systemtrennwände aus einer Metallkonstruktion (Gesamthöhe ca. 2,00 m, evtl. in Teilbereichen konstruktivbedingt niedriger) und dazu passenden Systemtüren zum Kellerflur unterteilt.

## WOHNGESCHOSSE

Die wärmegedämmten Außenwände und die tragenden Innenwände werden gemäß Statik sowie den Schall- und Brandschutzanforderungen massiv ausgeführt.

Nichttragende Innenwände bestehen aus Gipskartonständerwerk, Gipsdielen oder aus Kalksandstein-Mauerwerk.

## DECKEN

Die Decken über den Keller-, Erd- und Obergeschossen sowie dem Staffelgeschoss werden aus Beton entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.

Die Balkone werden aus einer Stahl-Aluminium-Konstruktion erstellt und erhalten auf der Oberseite einen Belag aus massiven Betonplatten. Bei unmittelbar nebeneinanderliegenden Terrassen, Dachterrassen und Balkonen werden Sichtschutzwände gemäß dem gestalterischen Konzept des Architekten montiert.



Referenzbeispiel

## TREPPIENHAUS/AUFZUGSSCHACHT

Die Treppenläufe und -podeste in den Treppenhäusern sowie die Aufzugsschächte bestehen gemäß den statischen sowie den Schall- und Brandschutzanforderungen aus Stahlbeton.

## DACHBEGRÜNUNG

Zum Schutz der heimischen Flora und Fauna und zum ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen werden die Flachdächer über dem Staffelgeschoss mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Diese dient sowohl dem zusätzlichen Schutz der Dachabdichtung als auch der Verbesserung des (Klein-)Klimas, außerdem sinkt durch die Bindung von Staub- und Schadstoffen die CO<sub>2</sub>-Belastung.

## FASSADE

Wir legen besonderen Wert auf das äußere Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes. Die geometrische, materialmäßige und farbliche Gestaltung der Fassaden erfolgen nach einem Konzept, welches unser Architekt speziell für das Gebäude entwickelt hat.

Die Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit organischem und silikonharzgebundenem Oberputz. Dieses ist fungizid und algizid eingestellt und wird nach Erfordernis spritzwassergeschützt hergestellt.

## HAUSEINGANG

Die Türanlage besteht aus einer Hauseingangstür aus Aluminium mit integrierter Klingel-, Briefkasten- und Audio-Gegensprechanlage. Die Hauseingangstür verfügt über eine Sicherheitsverriegelung mit Mehrfach-Verriegelung, Sicherheitsschloss und Schließzylinder sowie einem Panikschloss. Der Türgriff bzw. die Griffstange und die Schutzrosette für den Schlosszylinder werden aus Edelstahl gefertigt.

Der Eingangsbereich erhält als Wetterschutz ein Vordach.

## FENSTER UND FENSTERTÜRELEMENTE

### KUNSTSTOFFFENSTER

In den Wohnungen werden alle Fenster und Fenstertüren aus metallverstärkten Kunststoff-Mehrkammerprofilen erstellt. In Abhängigkeit vom Farbkonzept können die Fenster außenseitig farbige (z. B. basaltgrau) Blend- und Flügelrahmen erhalten. Innenseitig sind die Blend- und Flügelrahmen weiß.

Alle Wohnräume werden mit mindestens einem Dreh-/Kipp-Fenster ausgestattet. Jedes Fenster erhält zudem eine Fehlbedienungssperre. Die Wohnraumfenster sind größtenteils als bodentiefe Elemente vorgesehen. Der Zugang zu den Terrassen und Balkonen erfolgt jeweils über eine Fenstertüranlage. Die Fenster zu den nicht begehbar Dachbereichen und die Badezimmerfenster (sofern vorhanden) erhalten eine massive Brüstung.

Um Ihr neues Zuhause vor ungebetenen Eindringlingen zu schützen, werden alle Fenster im Erdgeschoss mit Anbohrschutz und Pilzzapfenbeschlag versehen und erhalten abschließbare Fensterbeschläge mit verriegelbarem Druckknopf. An den als 2. Rettungsweg vorgesehenen Fenstern oder Fenstertüren dürfen diese aus Gründen des Brandschutzes nicht eingebaut werden. Im Wohnbereich erhalten die Fenster eine Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas gemäß Wärmeschutznachweis.

### ROLLLADEN

In den Wohnungen erhalten alle Fenster mit Ausnahme der Badfenster (sofern vorhanden) wärmegedämmte Rollladenkästen mit wetterfesten Kunststoff-Rollladenpanzern. Die Bedienung erfolgt über Handkurbeln.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden in Stahlzargen mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,09 m eingebaut und sind aus Holzverbundwerkstoff gefertigt. Sie bestehen aus einer Vollspanplatteneinlage und Hartfaserplatten als Deckmaterial und werden in Weiß beschichtet. Die Ausführung der Türen erfolgt unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange sowie der schall- und wärmeschutztechnischen Vorgaben des Bauphysikers.

Die Wohnungseingangstüren werden mit einem Spion und Drückergarnituren in gerader Form aus Edelstahl ausgestattet. Diese erhalten treppenhauseitig einen Türknopf und wohnungsseitig einen Türgriff.

Der Profilzylinder ist in die geplante Schließanlage integriert.

## WOHNUNGINNENTÜREN

Im gesamten Wohnbereich bestehen die Innentüren aus Holzwerkstoff in glatt abgesperrter weiß beschichteter Ausführung. Diese werden in weiß beschichtete Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,09 m eingebaut.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren in gerader Form mit einem Buntbartschloss und je einem Schlüssel.

## KELLERTÜREN

Die Türen vom Treppenhaus zu den Kellerräumen werden gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen feuerhemmend (T30 bzw. T30 RS) ausgeführt. Treppenhausseitig haben diese feuerhemmenden Türen einen Knopf mit Schließfalle sowie eine geeignete Schließautomatik, kellerseitig haben diese Türen Systemtürdrücker in gerader Form.

Somit ist sichergestellt, dass die Kellerräume auch im nicht verschlossenen Zustand vom Treppenhaus nur mit Schlüssel zugänglich sind und daher von Unbefugten nicht betreten werden können.

Die Türen aus dem Kellerbereich in das Treppenhaus erhalten zusätzlich ein Panikschloss.



## SCHLIESSANLAGE

Im Gebäude wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Die Schlosser der Wohnungseingangstüren sind gleichschließend mit dem Schloss der Hauseingangstür des jeweiligen Wohngebäudes und mit den Schlössern zu den jeweilig zugänglichen Kellerflurbereichen. Zu jeder Wohneinheit gehören 3 Schlüssel für die Schließanlage.

Soweit durch die Feuerwehr vorgegeben, wird ein Schlüsseltresor für Noteinsätze der Feuerwehr nach Vorgabe der brandschutztechnischen Belange eingebaut.

Des Weiteren wird in Abstimmung mit dem Aufzugbetreiber an geeigneter Stelle außenseitig ein Schlüsseltresor für Noteinsätze vorgesehen.



## **ABSTURZSICHERUNGEN, UMWEHRUNGEN UND HANDLÄUFE**

Die Geländer der Balkone bestehen aus farblich angepassten und endbeschichteten Metallkonstruktionen mit Füllungen nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

In allen Treppenhäusern werden die Geländer inklusive der Handläufe ebenfalls aus endbeschichteten Metallkonstruktionen gefertigt.

## **FENSTERBÄNKE**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium und erhalten an der Unterseite eine Antidröhnbeschichtung. Soweit Außenfensterbänke an den Fenstertüranlagen zu den Terrassen und Balkonen vorhanden sind, werden diese mit geeignetem Material nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## **INNENPUTZ/SPACHTELARBEITEN**

In den Wohnbereichen werden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton und die Deckenflächen aus Stahlbeton verputzt bzw. gespachtelt. Die Fugen der Gipsdielen, der Gipskartonständerwände und der Vorwandbekleidungen aus Gipskarton werden ebenfalls gespachtelt.

Die Wände und Decken in den Kellerräumen bleiben unbehandelt bzw. werden entgratet.

## **ABGEHÄNGTE DECKEN**

In den Wohnungen können abgehängte Decken in Teilbereichen notwendig werden, um technische Einrichtungen und Installationen unterhalb der Decke zu verkleiden. Die Fugen dieser abgehängten Decken aus Gipskarton werden gespachtelt.

## **ESTRICH**

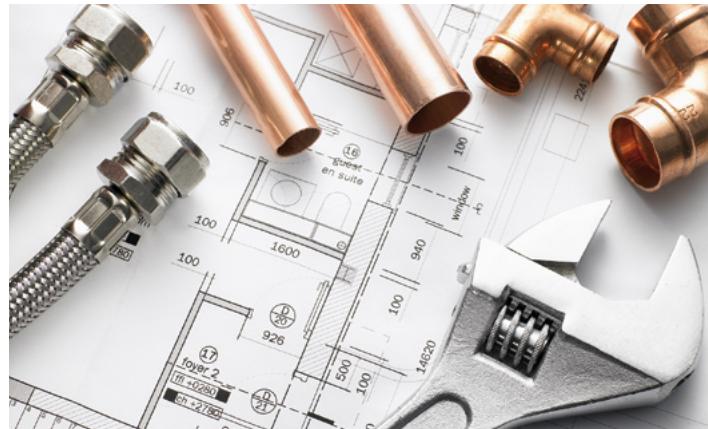
Im gesamten Wohnbereich wird ein Estrich auf einer Trittschalldämmung schwimmend verlegt.

## **WAND- UND BODENFLIESEN**

Die Bäder erhalten keramische Wandfliesen, die orthogonal im Kreuzverband verlegt werden. Die Fliesen werden im Bereich der Vorwandinstallation bis zur Ablagehöhe (ca. 1,15 m) und im Bereich der Dusche raumhoch in Abhängigkeit vom Fliesenformat verlegt.

Die für die Fliesenarbeiten erforderlichen Eckschutzschienen (sog. Jolly-Schienen) in Edelstahl sowie die dauerelastischen Versiegelungen und Verfugungen sind farblich aufeinander abgestimmt und gehören ebenfalls zu unserem Leistungsumfang.

Aus unserer Muster-Kollektion können Wand- und Bodenfliesen in dem Format ca. 30/60 cm gewählt werden.



## OBERBODEN TREPPENHAUS

Die Böden und die Treppenläufe im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden ebenfalls mit Fliesen gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten ausgeführt.

## BODENBELÄGE

Die Wohnräume, welche keine Bodenfliesen erhalten, werden mit einem modernen Design-Vinyl-Boden belegt. Hier besteht die Auswahl aus mehreren Mustervorlagen. Die Sockelleisten werden neutral in Weiß gehalten.

## MALER- UND LACKIERARBEITEN

Die Wände und Decken im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden mit einem hellen Dispersionsanstrich versehen.

Wände und Decken der Kellerräume erhalten ebenfalls einen hellen Dispersionsanstrich. Der Kellerboden wird mit einer Fußbodenfarbe grau gestrichen.

In den Wohnungen werden die Wände und Decken der Wohnräume, Dielen und Flure mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe in Weiß matt gestrichen.

Die nicht gefliesten Wandflächen und die Deckenflächen des Badezimmers werden glatt gespachtelt bzw. geputzt und mit Dispersionsfarbe in Weiß matt gestrichen.

## HEIZUNG/WARMWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten mit Heizenergie erfolgt im Rahmen eines Energie-Contractings, welches speziell auf das Gebäude abgestimmt wird.

Im Rahmen des Contractings verpflichtet sich der Käufer zu einer zeitlich befristeten (im Regelfall 10 Jahre) Energieabnahme. Die vereinbarten Preise bestehen aus einer Grundgebühr und der tatsächlich verbrauchten Energiemenge. Der Betreiber errichtet und wartet die gesamte Anlage (primäres Wärmeerzeugungsnetz) über die vereinbarte Vertragslaufzeit.

Die gesamte Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Unterverteilung der Heizung ist in jeder Wohnung vorgesehen. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise.

Der Wärmeverbrauch wird je Wohnung gemessen, sodass eine wohnungsspezifische Abrechnung erfolgen kann. Die Lieferung und Montage der Messeinrichtungen erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis.

Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils dezentral über energieeffiziente E-Komfortdurchlauferhitzer.

## SMARTHOME-SYSTEM

Damit Ihre Wohnung nach Ihren Bedürfnissen ein intelligentes Zuhause werden kann, haben wir bereits im Standard grundlegende Bausteine des Smarthome-Systems ‚Homematic IP‘ eingebaut.

Dies sind als Herzstück des Systems der sogenannte ACCESS POINT (Zentrale), die smarten Raumthermostate zur individuellen Steuerung Ihrer Heizung (mit Ausnahme des elektrischen Handtuchheizkörpers im Bad) sowie eine schaltbare Aufputzsteckdose, die zugleich als Funkreichweitenverstärker dient. Für die Verwendung des Smarthome-Systems benötigen Sie lediglich ein mobiles Endgerät, einen Internetzugang sowie die dazugehörige App (IOS & Android).

## DEZENTRALE GEBÄUDELÜFTUNG ZUM FEUCHTESCHUTZ

Die Wohnungen erhalten eine bedarfsorientierte Lüftung gemäß Lüftungskonzept.

In den Bädern wird in Abhängigkeit von dem Lüftungskonzept ein Abluftventilator als Einzelraumlüfter installiert. Dieser gewährt im automatischen Betrieb eine Grundlüftung zum Feuchteschutz. Über Feuchtesensoren wird die Bedarfslüftung zum Feuchteschutz hinzugeschaltet.

Die Überströmung der Zuluft erfolgt über Unterschnitte an den Innentüren oder über farblich angepasste Lüftungsgitter.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wasserversorgung erfolgt über Kunststoffverbund- oder Metallrohre. Die erforderlichen Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoff- oder schallgedämmten Abflussrohren.

Im Standard-Bad ist zusätzlich der Anschluss für die Waschmaschine vorgesehen.

Für die gemeinschaftlich genutzten Außenbereiche wird eine abschließbare und frostgeschützte Außenzapfstelle installiert.

Das Regenwasser der Dachflächen und der Dachterrassen wird in den öffentlichen Kanal entwässert.

## DIE SANITÄRAUSSTATTUNG IM DETAIL

### DAS BADEZIMMER

Das Badezimmer erhält folgende Ausstattung:

- ein ca. 120 cm x 120 cm großer bodengleicher Duschbereich mit Duschstange mit Flexschlauch und Handbrause.
- ein ca. 60 cm breiter Porzellan-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie inkl. Zugknopf-Ablaufgarnitur.
- ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und einem in die Vorwandinstallation integrierten Unterputzspülkasten mit weißer Betätigungsplatte.
- ein Kaltwasser- und ein Abwasseranschluss für eine Waschmaschine mit einem separaten Absperrhahn.

Die Vorwandinstallation, an welche das Waschbecken und das WC montiert werden, ist oberseitig gefliest und bietet somit eine praktische Abstellfläche für Pflegeprodukte und Accessoires.

Die Sanitär-Einrichtungsgegenstände im Badezimmer sind komplett in Weiß gehalten und erhalten verchromte Armaturen.

## DIE KÜCHE

In der Küche werden ein Kalt- und ein Warmwasseranschluss mit Doppeleckventil und ein Abwasseranschluss für die Küchenspüle und die Spülmaschine montiert. Die erforderliche Abwasserleitung wird oberhalb des Estrichs verlegt. So sind Sie flexibel bei Ihrer Küchenplanung.

## ELEKTROARBEITEN

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Richtlinien einschließlich betriebsfertig bestücktem Zählerschrank und eingesetzter Hauptsicherung vorgenommen. Die elektrotechnische Ausstattung wird gemäß unten stehender Ausstattungsbeschreibung ausgeführt.

In den Wohngeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Verlegung unter Putz. Die Elektroinstallation in allen anderen Bereichen wird sichtbar, z. B. in Leerrohren, Kabelkanälen und auf Kabeltrassen, verlegt (sogenannte Aufputz-Installation).

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Für die Absicherung der Leuchte und der Steckdose in den Erwerberkellern werden an den Zählerplätzen zugehörige FI-LS-Schalter installiert. Die Untervertei-

lungen mit den entsprechenden Sicherungsautomaten werden in den Wohnungen möglichst als sog. Einbau-Verteilerkästen eingebaut.

Das Leitungsnetz für Telekommunikation wird vom Hausanschlussraum zu einem Medienverteiler innerhalb der Wohnung und von dort zu den Anschlussdosen in den einzelnen Wohnräumen geführt.

In den Wohnbereichen werden Schalter und Steckdosen der Markenhersteller Busch-Jäger oder Gira montiert.

Innerhalb der Wohnung werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen installiert. Die Lieferung und Montage der Rauchmelder erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis.





## DIE ELEKTROINSTALLATION IM DETAIL

### KELLERABSTELLRAUM

- 1 Deckenbrennstelle mit Leuchte in Ausschaltung, vom jeweiligen Wohnungszähler abgesichert
- 1 Einzelsteckdose, vom jeweiligen Wohnungszähler abgesichert

### KELLERFLUR

- Deckenbrennstellen mit Leuchten in erforderlicher Anzahl

### TREPPIENHAUS

- Decken- bzw. Wandleuchten in erforderlicher Anzahl geschaltet über Bewegungsmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- 1 Klingeltaster an jeder Wohnungseingangstür
- 2 Einzelsteckdosen für Allgemeinstrom, abschließbar

### WOHNUNG ALLGEMEIN

- 1 Elektro Unterverteilung
- 1 Medienverteiler

### DIELE

- 2 Einzelsteckdosen
- 1-2 Deckenbrennstellen
- 1 Audio-Gegensprechanlage mit Türöffner
- 1 Mediendose

### ABSTELLRAUM (SOFERN VORHANDEN)

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Einzelsteckdose

### KOCHEN

- 1 Einzelsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlgerät/Gefriergerät
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube/Umlufthaube
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Mikrowellengerät
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

### WOHNEN/ESSEN

- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Mediendose

### ZIMMER 1

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung an Bett und Tür
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Mediendose

### ZIMMER 2 BZW. 3 (SOFERN VORHANDEN)

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Mediendose

## BAD

- 2 Steckdosen
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Anschluss für Lüfter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

## TÜRSPRECHANLAGE

Zur Erhöhung der Sicherheit gehört eine Audio-Gegensprechanlage zur serienmäßigen Ausstattung für jede Wohnung. Die Klingeltasten mit Namensschildern je Wohnung und die Gegensprechanlage werden im Bereich der Hauseingänge angeordnet. Das Gegensprechgerät mit Türöffnertaste befindet sich in der Wohnung neben der Wohnungseingangstür.

## AUFZUG

Jedes Gebäude erhält einen Aufzug, welcher alle Geschosse anfährt. Selbstverständlich verfügt die Innenkabine über ein Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem Notdienst.

## SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

Der Hauszugang und die Haustüranlage werden durch eine in unmittelbarer Nähe zur Hauseingangstür angebrachte Außenbeleuchtung beleuchtet, welche in Abhängigkeit vom Tageslichtanteil gesteuert wird.

Das Licht im allgemeinen Treppenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet. Damit soll ermöglicht werden, dass mittels des Türspions eine Überprüfung der im Treppenhaus befindlichen Personen auch nach Einbruch der Dunkelheit durchführbar ist.

Die Hauseingangstür erhält ein Panikschloss mit Schließfunktion, d. h., auch im verschlossenen Zustand kann die Türe von innen ohne Schlüssel mittels Türdrücker geöffnet werden. Somit ist jederzeit die Fluchtmöglichkeit von innen nach außen gegeben. Gleichzeitig kann die Tür nicht versehentlich unverschlossen bleiben, da nach dem Zufallen der Tür eine Öffnung von außen nur mit dem Schlüssel möglich ist.

## AUSSENANLAGEN

Der Gartenarchitekt hat die Außenanlagenplanung in die Formensprache des Gebäudes integriert, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild von Architektur und Außenanlagen zu schaffen. Die Außenanlagen werden der Örtlichkeit und dem Gebäude angepasst.

Das Gemeinschaftsgrün wird durch Bäume, Heckenpflanzen sowie topographisch modellierte Pflanz- und Rasenflächen gegliedert.

Die vom Bauträger vorgesehenen Bepflanzungen und die im Genehmigungsverfahren festgelegten Pflanzauflagen für Bäume, Heckenpflanzen und Sträucher sind im Kaufpreis enthalten. Diese Bepflanzungen müssen durch die Eigentümergemeinschaft gepflegt, dauerhaft erhalten und bei Erfordernis erneuert werden.

Aufgrund des örtlichen Geländeverlaufes können auf dem Grundstück teilweise Böschungen, Treppen, Rampen oder Abfangungen mit L-Steinen zum Ausgleich unterschiedlicher Höhen ausgebildet werden.

## DIE AUSSENANLAGEN IM DETAIL

### HAUSZUWEGUNG

Die Hauszugänge werden mit Betonsteinpflaster belegt.

### SPRITSCHUTZSTREIFEN

Im Anschlussbereich der nicht befestigten Flächen an den Sockelbereich der Fassaden wird ein Spritzschutz aus Grobsplitt eingebaut.

## TERRASSEN

Der Terrassenbelag im Erdgeschoss besteht aus Betonsteinpflaster oder Betonsteinplatten.

## TERRASSENABGRENZUNGEN

Die Abgrenzung zwischen unmittelbar nebeneinanderliegenden Terrassen im Erdgeschoss erfolgt gemäß Außenanlagenplanung durch Sichtschutzwände.

## DACHTERRASSEN

In den gemäß Planung vorgesehenen Bereichen erhalten die als Dachterrassen ausgewiesenen Flachdachbereiche einen Betonsteinbelag. Dachterrassenbereiche, die nicht plattiert werden, erhalten als Oberflächenschutz der Dachabdichtung eine Bekiesung, die nur zu Wartungszwecken betreten werden darf.



Referenzbeispiel

# BAUBESCHREIBUNG TIEFGARAGE

## MAUER- UND BETONARBEITEN

Die Bodenplatte und die Fundamente werden entsprechend den Vorgaben der statischen Berechnung aus Stahlbeton erstellt. Die Lasten der Wände und Stützen werden über Flächengründung sowie Streifen- und Einzelfundamente gemäß Statik in den Baugrund geleitet.

Die Tiefgarage wird entsprechend der Sonderbauverordnung NRW erstellt. Die Empfehlungen der EAR 2005 bleiben unberücksichtigt. Abkastungen und Leitungsverzüge können teilweise die Höhe und Breite der Stellplätze vermindern.

Die Be- und Entlüftung erfolgt gemäß dem Brandschutz- und Lüftungskonzept. Die Luftnachströmung erfolgt über das Tiefgaragentor und – sofern erforderlich – zusätzlich über Lüftungsschächte aus Beton bzw. Lüftungsgitter.

## TIEFGARAGENTÜREN

Die Schleusentüren von der Tiefgarage zum Treppenhaus werden gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen feuerhemmend (T30 bzw. T30 RS) ausgeführt. Treppenhausseitig haben diese feuerhemmenden Türen einen Knopf mit Schließfalle sowie eine geeignete Schließautomatik, schleusenseitig haben diese Türen Systemtürdrücker. Somit ist sichergestellt, dass die Tiefgarage auch im nicht verschlossenen Zustand vom Treppenhaus nur mit Schlüssel zugänglich ist und daher von Unbefugten nicht betreten werden kann.

## TIEFGARAGENTOR

Zur Ausführung kommt ein elektrisch betriebenes Tiefgaragentor mit kugelgelagerten Laufrollen und Stahlblechwinkeln als Laufschiene und einem Deckenzugantrieb.

Dieses wird über einen Schlüsselschalter und innenseitig über ein Zugseil gesteuert. Durch eine Selbstschließ-Nachlaufautomatik fährt das Tor nach Ein- oder Ausfahrt selbstständig wieder zu. Das Tor ist luftdurchlässig und unterstützt die natürliche Belüftung der Tiefgarage.

Das Schloss des Tiefgaragentores ist in die Schließanlage integriert.

## INNENPUTZ/SPACHTELARBEITEN

Die Wände und Decken in der Tiefgarage bleiben unbehandelt bzw. werden entgratet.

## MALER- UND LACKIERARBEITEN

Die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage werden mit Bodenmarkierungen gekennzeichnet und erhalten zudem eine Nummerierung.

## LÜFTUNG TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird auf natürliche Weise be- und entlüftet. Der Luftaustausch der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsschächte und Lüftungsöffnungen.

## ELEKTROARBEITEN

Die Elektroinstallation in der Tiefgarage wird sichtbar in Kabelkanälen und/oder auf Kabeltrassen verlegt (sog. Aufputz-Installation).

Die Ausgänge aus der Tiefgarage zu den Treppenhäusern werden mit beleuchteten Fluchtwegpiktogrammen gekennzeichnet.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage werden über eine Lichtzeichenanlage geregelt.

## DIE ELEKTROINSTALLATION IM DETAIL

### SCHLEUSE ZUR TIEFGARAGE

- 1 Deckenbrennstelle mit Beleuchtungskörper, geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf

### TIEFGARAGE

- Deckenbrennstellen mit Beleuchtungskörper in erforderlicher Anzahl geschaltet über Präsenzmelder mit automatischem Zeitnachlauf
- Einzelsteckdose für Allgemeinstrom in erforderlicher Anzahl, abschließbar
- 1 Anschluss für elektrischen Garagentorantrieb
- 1 Schlüsselschalter im Einfahrtsbereich für das elektromotorisch betriebene Tiefgaragentor

### E-LADESTATIONEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE

Die privaten PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze erhalten eine Vorrüstung für Ladeanschlüsse. Sie können Ihr Elektrofahrzeug ganz bequem an Ihrem Stellplatz aufladen. Es werden im Rahmen eines bauseitigen Lastenmanagements bis zu 11 KW Ladeleistung zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit dem Lastenmanagement und dem von Ihnen gewählten Stromanbieter ist lediglich noch die Wallbox zu installieren. Die Installation sowie die erforderliche Anmeldung beim lokalen Netzbetreiber sind von einem Fachunternehmen durchzuführen.

# ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## PLANUNG

Die in den Notar- und Prospektunterlagen aufgeführten Maße und Grundrissdarstellungen können sich bei Erstellung der Ausführungsplanung und somit auch bei der baulichen Ausführung noch geringfügig, z. B. in Bezug auf Lage, Größe und Anzahl von Installationsschächten, ändern. Daher müssen für Einbauten durch den Erwerber, wie z. B. Einbauküchen, sämtliche Maße nach Abschluss der Ausbaugewerke im fertigen Objekt aufgemessen werden.

Die in dieser Baubeschreibung verwendeten Abbildungen und Visualisierungen stellen eine künstlerische Darstellung des Vorhabens dar, welche lediglich zur besseren Vorstellbarkeit und Orientierung der Erwerber dient. Aus den Abbildungen und Visualisierungen können keine vertraglichen Ansprüche auf eine bestimmte Art oder einen bestimmten Umfang der Ausführung abgeleitet werden. Die Abbildungen und Visualisierungen können im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Leistungsinhalte insbesondere Zusatzleistungen oder abweichende optische Details enthalten.

## WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden Wohnflächen-Verordnung (WoFlV) erfolgt. Die in der Flächenaufstellung angegebenen Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Fertigmaße ermittelt. Terrassen, Balkone sowie Dachterrassen sind bei der Ermittlung der Wohnfläche mit 50 % ihrer Grundfläche angesetzt.

## AUSSENANLAGEN

Die genauen Höhenlagen im Verhältnis zur Umgebung werden erst im Rahmen einer noch durchzuführenden Ausführungs- bzw. Detailplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation final festgelegt. Insoweit sind die Ansichten und Schnittzeichnungen vorläufig. Auf den Grundstücken können Geländeangepassungen, wie z. B. Böschungen, vorhanden sein oder erforderlich werden, die nicht oder nicht vollständig in den Zeichnungen erfasst werden konnten.

Die Pflege der Außenanlagen obliegt dem Erwerber ab dem Tag der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

## SCHALLSCHUTZ

Der in der Baubeschreibung zum Kaufvertrag vereinbarte Schallschutz wird gemäß DIN 4109-5 – Schallschutz im Hochbau – in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hergestellt. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass gelegentlich Geräusche von außen oder aus benachbarten Einheiten wahrgenommen werden.

Bauseitige Einbaumöbel sowie Küchenmöbel, Arbeitsplatten, Einbauschränke etc. müssen schallentkoppelt montiert werden.

Alle Erwerber sind zudem verpflichtet, das in § 14 Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) normierte Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zu beachten, wonach jeder Eigentümer verpflichtet ist, unter anderem von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen „sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.“

## LÜFTUNGEN

Trotz des Lüftungskonzeptes kann es unter Umständen in der ersten Zeit nach Bezug erforderlich werden, die von der Raumluft aufgenommene und in den Bauteilen noch enthaltene Baufeuchtigkeit sowie die täglich neu entstehende Wohnfeuchtigkeit zusätzlich weg zu lüften. Der Austrocknungsprozess ist u. a. abhängig von den Witterungsverhältnissen während der Bauzeit und kann bis zu zwei Jahren dauern. Die Restfeuchtigkeit muss aus den Bauteilen entweichen können. Dies wird durch die Beheizung des Hauses unterstützt. Daher sind die ersten Heizperioden noch kein Maßstab für den Energieverbrauch. Durch das zusätzliche Lüften kann es in den ersten Monaten zu Heizenergieverlusten und damit verbunden zu höheren Heizkosten kommen, welche im Interesse eines gesunden Wohn- und Arbeitsklimas und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden hingenommen werden müssen. Das Trockenheizen ist somit in unserem Leistungsumfang nur soweit enthalten, wie es zur Ausführung unserer Leistungen erforderlich ist. Weitere Tipps zum Lüften und Heizen können unserer Erwerberinformation entnommen werden.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Sämtliche in der Baubeschreibung aufgeführten Produktbezeichnungen dienen ausschließlich zur Beschreibung der Mindestqualität und können durch Produkte anderer Hersteller ersetzt werden, welche in Qualität und Eigenschaften mindestens vergleichbar oder besser sind.

Rissbildungen (sog. „Haarrisse“) in Bauteilen wie Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen, z. B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz etc., welche aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden-/Wandanschlussfugen können durch Senkungen oder Verformungen (z. B. Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i. d. R. keinen Gewährleistungsschaden dar. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und, wenn erforderlich, einer Erneuerung durch den Nutzer bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden. Die Wartung und Instandhaltung elastischer Verfugungen aus Silikon-, Acryl- oder anderen Dichtstoffen in erster Linie in den Sanitärbereichen (sofern vorhanden z. B. bei Badewannen und Duschtassen) müssen vom Bewohner in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden.

Anstriche auf Metall- und Holzbauteilen – insbesondere auf Bauelementen, welche der Witterung ausgesetzt sind – und auch die Außenfassade bedürfen einer ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung und Pflege. Dies gilt auch für die Bearbeitung und ggf. Erneuerung dieser Bauteile in üblichen turnusmäßigen Abständen. Es obliegt daher dem Erwerber und der Eigentümergemeinschaft, wartungsbedürftige Bauteile und Anlagen mittels laufender Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Auf Grund der gegebenen Gefällesituation sowie der zulässigen Bautoleranzen kann in der Tiefgarage eine temporäre Pfützenbildung durch Schleppwasser, welches von den Fahrzeugen eingetragen wird, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eigenleistungen können erst nach der Übergabe der Einheit ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus sicherheitstechnischen Gründen der Anschluss des Elektroherdes in der Küche nur von einem Elektrofachmann an die dafür vorgesehene Anschlussdose vorgenommen werden darf! Dies gilt sinngemäß auch für sonstige Elektroinstallationsarbeiten.

## **GEWÄHRLEISTUNG**

Für Rechte und Ansprüche wegen Mängeln der erbrachten Bauleistungen gilt das Leistungsstörungsrecht des BGB. Danach verjähren Rechte und Ansprüche wegen Mängeln am Bauwerk nach dem Werkvertragsrecht im Allgemeinen in fünf Jahren, an mitgelieferten Ausstattungsgegenständen/beweglichen Gegenständen nach dem Kaufrecht des BGB im Allgemeinen in 2 Jahren.

Für technische Anlagen, wie z. B. Aufzugsanlagen, Motoren, Pumpen etc., sind zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung die von den Herstellern vorgeschriebenen Wartungen nachweislich durch entsprechendes Fachpersonal durchzuführen.

Mönchengladbach, im Mai 2024



Gestaltungsbeispiel



Referenzbeispiel





**FAIRHOME GmbH**

Karstraße 70  
41068 Mönchengladbach  
[www.fairhome.de](http://www.fairhome.de)  
[info@fairhome.de](mailto:info@fairhome.de)  
[fairhomewohnung](https://www.facebook.com/fairhomewohnung)

Eine Marke der  
**DORNIEDEN GRUPPE**