



DU!

Dachgarten Unterbilk
Hier will ich wohnen

BAUBESCHREIBUNG



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung

Zum Neubau von 133 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage und
78 Tiefgaragenstellplätzen in Düsseldorf, Volmerswerther Straße, Bauabschnitt West



DU! im Überblick

- 1 Gebäude
- 133 Eigentumswohnungen
- 2 – 4 Zimmer
- ca. 57 – 124 m²
- 5 Etagen
- Private Tiefgarage mit 78 Stellplätzen und zusätzliche Außenstellplätze für Bewohner und Gäste
- Aufzug von der Tiefgarage bis in die Wohnebenen
- Gemeinschaftlicher Dachgarten und Innenhof
- Quartierseigene Kita im Nachbargebäude

GRUNDLAGEN

Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Projektgrundstück liegt im Düsseldorfer Stadtteil Unterbilk und wird im Norden sowie im Osten durch das Grundstück des Sankt Martinus-Krankenhauses an der Gladbacher Straße / Völklinger Straße begrenzt. Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die Volmerswerther Straße und die Martinstraße. Im Süden wird es durch das Gelände der ehemaligen Liesegang-Fabrik mit der dahinter liegenden S-Bahntrasse zwischen Neuss und Düsseldorf Hauptbahnhof begrenzt.

Das Konzept sieht die Errichtung eines nach Süden zum Teil geöffneten Gebäudeblocks mit 5 bis 6 Geschossen und begrünten Innenhof sowie einer eingeschossigen Tiefgarage vor.

Weiterhin entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft im Osten ein weiterer Baukörper (nicht Kaufgegenstand) inkl. Tiefgarage mit 5 bis 6 Geschossen als mietpreisgebundener sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau inkl. eines Kindergartens.

Auf dem Dach des östlichen Gebäudeflügels des Kaufgegenstandes wird ein Dachgarten, erschlossen über die Treppenhäuser Haus 7

und 7a, zur gemeinschaftlichen Nutzung der Hausbewohner errichtet.

Das Gebäude wird durch eine öffentliche Ringstraße im Innenbereich mit Anschluss von der Volmerswerther Straße erschlossen. Fußläufig wird das Areal zusätzlich über einen Durchgang durch das Gebäude Martinstraße 9 erschlossen.

Die gemeinschaftlichen Grünanlagen, Spielplätze sowie private Gartenanteile befinden sich jeweils im Innenhof oberhalb der darunter liegenden Tiefgarage und werden gärtnerisch gestaltet.

Abstell- und Technikflächen sowie Fahrradabstellräume werden in den Untergeschossen der Gebäudeteile untergebracht. PKW-Stellplätze befinden sich in der eingeschossigen Tiefgarage. Ein - und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt als zweispurige Rampe. Die Tiefgarage ist über Treppenhäuser inkl. Aufzugsanlagen mit dem jeweiligen Aufgang zu den Wohnungen erschlossen.

Alle Wohnungen werden mit einer Loggia/Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Des Weiteren erhalten weitestgehend alle Wohnungen einen Abstellraum in den Unter-

geschossen, sowie weitere Abstellflächen (innerhalb der Wohnungen).

Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Grundausstattung. Abweichungen in den Plänen und der Baubeschreibung, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, technisch und/oder behördlich notwendig und/oder zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und den Baustoffeinsatz.

Materialdarstellungen (z.B. in Perspektiven) sind, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und Textur, unverbindlich. Einrichtungsgegenstände, die in den Planungs- und/oder Vertriebsunterlagen zwar 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, wie auch Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore), sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden.

Alle Maße in den Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden, sofern nichts anderes vermerkt ist, bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Loggien mit 50% angesetzt.

Sämtliche Wohneinheiten werden vor Abnahme und Übergabe einer Bauendreinigung unterzogen. Gleiches gilt für Treppenhäuser, Flure, Kellerbereiche und die Tiefgarage. Eine Feinreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

Das Bauwerk wird gemäß Planung unter Beachtung der Baugenehmigung und der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen VOB C errichtet.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise nach dem zum Zeitpunkt des Bauantrages (2021) gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten sowie zu angrenzenden Fluren und Treppenhäusern wird grundsätzlich entsprechend den Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 – 5: 2020 ausgelegt.

Ausnahmen hierzu werden im jeweiligen Punkt beschrieben. 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.

Gemäß BauO NRW sind alle Wohnungen eines Geschosses barrierefrei (ohne R Standard – ausgenommen Treppenhäuser) erreichbar. Ebenfalls werden die Austritte zu den Balkonen, Loggien und Terrassen barrierefrei entsprechend der DIN 18040 Teil 2 (ohne R Standard) ausgeführt.

Alle zur ordnungsgemäßen Genehmigung und Erstellung der Gebäude notwendigen Planungsleistungen gehören zur Leistung des Verkäufers.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Beschreibung und Zeichnung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Die Abmessungen der PKW-Stellplätze sowie der Anfahrwege in der Tiefgarage richten sich nach der Sonderbauverordnung (SBauVO) mit Stand vom 05.07.2019.

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 die Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumluftechnische 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 vom Käufer abzuschließen bzw. bereits vom Verkäufer abgeschlossene Wartungsverträge nach Abnahme der Wohneinheit gehen auf den Käufer über.

ERSCHLIESSUNG

Herrichten und Baustelleneinrichtung

Die Herrichtung des Grundstücks inklusive dem Ausbau der öffentlichen Planstraße erfolgt verkäuferseitig.

Die für die Errichtung der baulichen Anlage erforderlichen Abbruch-, Ausbau- und Entsorgungsmaßnahmen werden vorgenommen.

Sämtliche Sicherheitsmaßnahmen, die als Voraussetzung zur Erstellung der Gebäude und der Tiefgarage während der Bauzeit notwendig sind, gehören zur Gesamtleistung.

Die Baustelleneinrichtung umfasst den An- und Abtransport und Aufbau sowie Vorhaltung aller erforderlichen Geräte und Einrichtungen, inklusive aller Absperrungen, einschließlich der notwendigen Genehmigungen und Gebühren.

Alle zum Zwecke der Erschließung, Sicherung und Betrieb der Baustelle erforderlichen Maßnahmen werden ausgeführt. Die Baustelle wird durch geeignete Umzäunungen gegen unerlaubtes Betreten abgesichert. Die öffentlichen und privaten Flächen werden nach Erfordernis gereinigt.

Öffentliche Erschließung

Schmutz- und Regenwasser werden über Sammelleitungen an den Übergabeschächten der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß Entwässerungsplanung und den daraus resultierenden Auflagen.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien, Wasser, Kommunikation, Strom, Gas und Abwasser wird durch die Verkäuferin veranlasst. Die Zähler der Versorgungseinrichtungen werden zunächst auf die Verkäuferin angemeldet. Am Tag der Abnahme erfolgt die Zählerstandablesung. Darauf-

hin werden die Zähler auf den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft an bzw. umgemeldet.

Das Baugebiet wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (Stadtwerke Düsseldorf) mit Wasser, Gas und Strom versorgt und durch ein Telekommunikations-Unternehmen (Vodafone) mit Glasfaser ausgestattet

Der endgültige Ausbau der öffentlichen Erschließung sowie der öffentlichen Grünflächen erfolgt in Zusammenhang mit dem Abschluss der Gesamtbaumaßnahme, nach Erfordernis und Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf.



BAUWERK – BAUKONSTRUKTIONEN

Erdbaumaßnahmen

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich erforderlicher Baugrubensicherungen (Unterfangungs- und Verbaumaßnahmen, Böschungen). Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr von Boden. Die Erdarbeiten erfolgen gemäß den Anforderungen des Bodengutachters und des Umweltamtes und soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials auch als Oberboden.

Gründung, Bodenplatte

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

Hinweis:

Abweichend von der Regeldetailausführung der DBV-Merkblätter für "Parkhäuser und Tiefgaragen" erhalten die Fahrgassen und Stellplätze kein Gefälle. Mögliches Schlepptwasser in Form von Pfützenbildungen kann somit temporär auftreten. Das auftretende Schlepptwasser in der Tiefgarage wird in offene Verdunstungsrinnen überführt.

Die Tiefgaragenbeschichtung erfordert ein erweitertes Instandhaltungskonzept mit regelmäßigen Wartungsintervallen gemäß des Wartungsplans.

Außenwände, Fenster, Fassaden und Sonnenschutz

Außenwände – Untergeschoss

Die Außenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planelementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen erstellt. Die erdberührenden Bauteile werden gemäß den Anforderungen des Bodengutachtens zum Schutz gegen mögliches stauendes Schichtenwasser in WU-Betonkonstruktion ausgelegt. Im Bereich der außenliegenden Treppenhäuser sowie der Sockelzonen wird nach Erfordernis eine außenliegende Perimeterdämmung eingebaut.

Die raumseitigen Oberflächen der Kellerräume werden, mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern, nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gespritzt. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen. Bereiche mit sichtbarer Haustechnik sowie Haustechnikräume erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Die Wandflächen in den Treppenhäusern werden zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.

Hinweise:

Die Kellerräume sind gemäß der WU-Richtlinie für die Nutzungsklasse A° entworfen. Hier sind auf der Rauminnenseite keine Feuchtstellen infolge von Wasserdurchtritt zu erwarten. Die materialbedingte Restfeuchte muss durch kontrolliertes und regelmäßiges Lüften abgeführt werden. Möbel und verrott-/oxidierbare Gegenstände sollten erst nach der Gebäudetrocknungsphase und mit ausreichendem Abstand vor Außenbauteilen aufgestellt werden. Die Räume 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.

Außenwände – Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss

Die Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planelementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig in der Qualität Q3 zur Aufnahme von Malervlies gespachtelt und weiß gestrichen, in den Treppenhäusern zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung geeignet gespachtelt oder geputzt (je nach Erfordernis) und weiß gestrichen.

Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem Alsecco, Sto oder Caparol (Wärmedämmung gemäß gültigem Wärmeschutznachweis) mit differenzierten Oberflächen ausgeführt.

Um eine Ablesbarkeit und Adressbildung der Baukörper zu erzielen, werden die einzelnen Häuser individuell gestaltet. Hierbei kommen die Materialien Putz, Klinkerriemchen und HPL-Platten zur Ausführung. Die Gestaltung erfolgt nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und den behördlichen Auflagen.

Fenster, Fensterbänke

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohnbereichen aus Kunststoff mit Isolierverglasung gem. Wärme- und Schallschutznachweis, Farbe innen weiß und außen farbig, entsprechend Farbkonzept des Architekten eingebaut. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Edelstahl-Griffoliven sind in L-Form (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertiger Art). Die Hauptflügel zu Terrassen/Balkonen/Loggien erhalten von außen Ziehgriffe.

Bodentiefe Fenster werden entweder mit Kämpfer und absturzsichernder Verglasung gem. TRAV oder mit außenliegendem Absturzgitter ausgeführt.

Die Fensteranlagen im Erdgeschoss werden in der Sicherheitsklasse RC 2 N ausgeführt. Fenster, die laut Bauantrag als zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, erhalten keine abschließbaren Griffoliven und eine Nothandkurbel für den Rollladen.

Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 sowie den Vorgaben aus dem Bebauungsplan an die



entsprechenden Fassaden werden über den Einbau einer Schallschutzverglasung sowie Festverglasungen und - sofern erforderlich - über schallgedämmte Außenluftdurchlässe zur fenster-unabhängigen Lüftung sichergestellt. Die Wohnungen erhalten eine Lüftung nach DIN 18017-3 in Zusammenhang mit der DIN 1946-6 zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Nennlüftung).

In dem Gebäude sind dort wo gemäß Schallschutznachweis notwendig vor den Fenstern schützenswerter Räume an der Westfassade sogenannte feststehende „Prallscheiben“ auf den Loggien/Balkonen vorgesehen. Diese stellen eine schalltechnische Sonderkonstruktion zum Schutz vor Lärm dar.

Die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium mit unterseitiger Antidrön-beschichtung werden nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Die Fußpunktausbildung an den Terrassen- und Balkonfensteranlagen erfolgt ebenfalls nach Gestaltungskonzept des

Architekten sowie unter Einhaltung der notwendigen Vorgaben zur Barrierefreiheit.

Hinweise:

Schwellenlose/ - arme Übergänge stellen eine Abweichung von den aRdT und den Flach-dachrichtlinien dar und werden deswegen wie folgt planerisch überarbeitet:

Gem. DIN 18531-1 sind barrierefreie Übergänge mit einer Schwellenhöhe von $\leq 0,02$ m abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen. Sie erfordern eine auf den Einzelfall abgestimmte Ausführungsart. Für diese niveaugleichen Übergänge muss berücksichtigt werden, dass die Abdichtung allein die Funktion der Dichtigkeit am Türanschluss nicht sicherstellen kann. Durch planerische Vorgaben wird das Eindringen von Wasser und das Hinterlaufen der Abdichtung verhindert. Hierzu erfolgt die Montage einer Rinne auf allen Freisitzen mit zusätzlicher Rinnenheizung vor allen frei bewitterten Bereichen.

Innenfensterbänke, sofern vorhanden, werden mit Kunststein (Micro Carra-

ra hell oder ähnlicher Art) belegt, in Bädern teilweise gefliest. Austritte aus den Wohnungen auf Balkone, Loggien und Terrassen werden mit Gitterrost auf Fassadenrinnen trittfest ausgeführt. Alle Fenster erhalten elektrische Kunststoff-Rollläden. Ausführung und Farbe passend zur Fensterfarbe nach Gestaltungskonzept des Architekten sowie gemäß Vorgaben der Fachplanung. Die Tastschalter für die Steuerung der Rollläden sind -soweit möglich- im Bereich der Fenster angeordnet.

Hinweise:

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-02:2013 werden im Bereich der Fensteranlagen unter Berücksichtigung der Rollläden bzw. Sonnenschutzverglasungen sichergestellt. Bedingt durch die hohen Anforderungen an die Wärmedämmung und Luftdichtigkeit des Rollladenkastens kann es konstruktionsbedingt zu raumseitigen Überständen des Rollladenkastens kommen. Rollladenkasten-deckel werden als Revisionsdeckel ausgeführt. Diese sind aus Kunststoff, bleiben sichtbar und werden nicht gestrichen.

Im Bereich der Notausstiege wird zusätzlich zum elektrischen Rollladenantrieb eine manuelle Handkurbel angebracht.

Hauseingangstür, Treppenhauseanlage

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion nach Fachplanung und Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Haustüranlagen werden mit Dreifachverriegelung, Anschlagdichtung, Edelstahl Profilylinderabdeckung, Profilylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem), Obertürschließer und Türfeststeller erstellt.

Die Hauseingangstüren sind mit einem Edelstahlgriff oder einer Edelstahlstange außen, und Edelstahltürdrückergarnitur innen vorgesehen. Der Käufer erhält 3 Wohnungsschlüssel je Wohneinheit.

Die Haustüranlagen werden jeweils mit einer Farb-Video-Türsprechanlage (z.B. Fa. SKS, oder gleichwertig) mit Türlautsprechermodul und Videoauge sowie einem elektrischen Türöffner ausgestattet. In den Dielen der Wohnungen wird jeweils eine Sprechstelle mit Farbdisplay montiert.

Die Briefkastenanlagen werden in der Haustüranlage integriert; Einwurf erfolgt von außen, Entnahme von innen.

Schlosserarbeiten

Die vorgesetzten Brüstungselemente der Fenster werden (sofern vorhanden) nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten als Stabkonstruktion mit Ober- und Untergurt ausgeführt. Die Brüstungselemente an Balkonen/Loggien werden als Metallkonstruktion mit Füllstäben nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und behördlichen Auflagen erstellt. Aus Schallschutzgründen können auch ganz oder teilweise geschlossene Brüstungselemente zur Ausführung kommen.

Die Abtrennung von Balkonen oder Terrassen erfolgt bei Bedarf als Sichtschutz mittels Wandscheiben oder als Stahlrahmenkonstruktion mit Füllung nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten.

Tragende und nichttragende Innenwände – Untergeschoss

Die Innenwände im Untergeschoss werden in Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Planelementen entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen, 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 aufgebrachtener Wärmedämmung erhalten keine Oberflächenbehandlung. Die Trennwände der Abstellräume werden bis ca. 2,40 m (Höhe im Raster des Systemherstellers) als Gitterbausystem bzw. Trapezblechsystem in Metall nach Angabe des Architekten, mit Schließzylinder passend zur Schließanlage ausgeführt.

Tragende und nichttragende Innenwände - Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss

Tragende Innenwände werden in KS-Mauerwerk bzw. Planelementen oder Beton nach Tragwerksplanung, nichttragende Innenwände als Metallständerwerk auf der Rohdecke, mit doppelter Gipskartonbeplankung und innenliegender Mineralwolldämmung oder als Gips-Wandbauplatten entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.



Wird ein Materialwechsel erforderlich, werden entsprechende sichtbare Trennmaterialien gegen unkontrollierte Rissbildung eingebaut. Sämtliche Fugen in Ecken, bei Anschlüssen und Putzübergängen werden mit überstreichbarem Acryl ausgeführt.

Versorgungsschächte und erforderliche Schachtabkofferungen werden (soweit möglich) mittels Metallständerwerk mit Gipskartonbeplankung erstellt. Abkofferungen für die Sanitär-Vorwandinstallation etc. werden als einseitiges, doppelt beplanktes Gipskartonständerwerk hergestellt.

Die Wandoberflächen in den Wohneinheiten werden geeignet zur Aufnahme von Malervlies in Q3 gespachtelt, die Wandoberflächen in den Treppenhäusern werden geeignet zur Aufnahme einer scheuerbeständigen hellen Wandbeschichtung gespachtelt oder geputzt (je nach Erfordernis).

Hinweis:

Soweit erforderlich und statisch zulässig können Teile der nicht tragenden Innenwände auch in KS-Mauerwerk bzw. Planelementen

oder Beton ausgeführt sein.

Türen – Untergeschoss

Türen zu Abstellräumen in den Untergeschossen werden vornehmlich als Gitterkonstruktion bzw. Trapezblechsystem (im System der Wände) hergestellt.

Die sonstigen Türen werden als Stahlblechtüren farbig endbehandelt, mit Systembeschlägen, je nach Anforderung feuerhemmend und mit Schließzylinder nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Gemäß brandschutztechnischen Erfordernissen werden Türen teilweise mit Obentürschließern ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Die Türen werden als Türblatt aus Holzwerkstoff mit Türspion und einer Stahlfassungszarge (Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten) entsprechend den brandschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen sowie angelehnt an die Sicherheitsklasse RC2 ausgeführt. Die Türbeschläge werden in Edelstahl (innen: Türdrücker; außen: Griff; beidseitige Langschild-Sicherheitsgarnitur

mit Anschluss an das zentrale Schließsystem) ausgeführt.

Innentüren

Die Wohnungsinnentürblätter (Röhrenspanblätter) und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff mit dreiseitiger Dichtung haben eine Kunststoffbeschichtung, weiß und Griffe in L-Form (Hoppe Modell Amsterdam, oder gleicher Art), Buntbartschloss mit einem Schlüssel, Bad- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur. Die Innentüren sind ca. 2,10 m hoch und erhalten nach Erfordernis Unterschnitte von bis 18-20mm zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels.

Schließanlage

Die Schließung der Zylinder für die Wohnungseingangstüren (je Einheit 3 Schlüssel), die Tiefgaragenzufahrt und die Hauseingangstüren sowie die privaten und gemeinschaftlich genutzten Kellerräume und Müllsammelstandorte werden nach einem Schließplan festgelegt. Das elektrische Tor zur Tiefgarage wird mit einer Funksteuerung bedient. Es wird eine Funksteuerung je Stellplatz zur Verfügung gestellt.



Garagentor

Die Tiefgarage wird mit einem elektrisch gesteuerten Rollgitter-, Sektional- oder Kipptor mit Funksteuerung und Schlüsselschalter ausgeführt.

Innenwandbekleidungen

Fliesen

Bäder und WC's erhalten keramische Wandfliesen im Format ca. 30/60 cm bzw. nach Vorgabe des Architekten. Fabrikat Villeroy & Boch Unit Two, weiß glänzend oder gleichwertig.

Wandbereiche, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis auf Vorwandhöhe (ca. 1,20-1,30 m), im Duschbereich raumhoch, gefliest. Im Wannbereich -sofern vorhanden- wird in Höhe der Vorwandschale gefliest. Alle weiteren Wandbereiche –auch hinter dem Heizkörper (sofern vorhanden) - werden zur Aufnahme eines Malervlies in Q3 gespachtelt. Die Vorwände in den Bädern werden als geflieste Ablage ausgeführt. Als Eckenschutz kommen Schlüter-Jolly-Schienen in weiß oder gleichwertige Anschlüsse zur Ausführung.

Ungeflieste Wände, die unmittelbar an geflieste Bodenflächen angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

Hinweis:

Bei gleichformatigen Wand- und Bodenfliesen besteht kein Anspruch auf einen Fugenschnitt im Übergang vom Boden zur Wand.

Malerarbeiten

Alle Räume (inkl. der Bäder und WC's) der Wohneinheiten werden an nicht gefliesten Wandflächen tapeziert. Die Wandflächen in den Wohneinheiten werden in Q3 gespachtelt ausgeführt, mit Malervlies belegt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Zwischen Bauteilen kann die Ausbildung sichtbarer Fugen notwendig sein.

Die Treppenhauswände werden geputzt oder gespachtelt und erhalten eine scheuerbeständige helle Wandbeschichtung nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Hinweis Innenwandbekleidungen:

Versiegelungen werden dauerelastisch nach

den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. In Einzelfällen kann es zum Reißen oder Ablösen der Versiegelungen kommen. Da es sich hierbei um einen materialbedingten Verschleiß handelt, kann aus diesem Sachverhalt kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsanspruchs abgeleitet werden.

Decken einschließlich Konstruktionen und Beläge

Deckenkonstruktion

Decken samt notwendigen Öffnungen werden aus Stahlbeton entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen gefertigt.

Konstruktion Balkone/Loggien/Terrassen

Die Balkone werden in Betonkonstruktion als Fertigteil- oder Halbfertigteil hergestellt und thermisch von der Deckenplatte getrennt. Die baurechtlichen Anforderungen an den Trittschallschutz entsprechend der DIN 4109:2018 werden durch den Bodenaufbau gewährleistet.

Hinweis Entwässerung Balkone:

Aufgrund der Geometrie und Anordnung der Balkone kann die zielgerichtete Entwässerung der Balkone zu den Abläufen/Fallrohren über benachbarte Balkone erfolgen.

Hinweis zu Grünbelag:

Ein Vermoosen oder die Bildung von Grünbelag (wie z.B. Grünalgen) auf z.B. Balkon-, Terrassen oder Gehwegbelägen ist an verschatteten Standorten oft besonders ausgeprägt, stellt jedoch keinen Mangel dar und ist im Rahmen der regelmäßigen Pflege/Reinigung durch den Eigentümer oder die Hausgemeinschaft zu beseitigen.

Deckenbeläge**Estrich**

In den oberirdischen Geschossen wird ein schwimmender Heizestrich mit erforderlicher Wärme- und/oder Trittschalldämmung ausgebildet. Die Treppenhäuser in allen Geschossen erhalten einen schwimmenden Estrich.

Bodenbeläge Keller- und Technikflächen

Die Keller- und Technikflächen erhalten einen staubbindenden Anstrich auf der Bodenplatte

inkl. Schmutzkante ca. 6 cm hoch (Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten).

Bodenbeläge Wohnungen

In den Sanitärräumen werden Fliesen verlegt. Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen, ca. 6 cm hoch, hergestellt. Die Bodenfliesen sind im Format ca. 30/60 cm geplant. Fabrikat Villeroy & Boch Unit Four lichtgrau oder gleichwertig.

Es wird in allen Wohnräumen und der Diele ein Einzelstabfertigparkett, Fabrikat Bauwerk Monopark Eiche 13, matt lackiert oder gleichwertig im Schiffsverband mit einer Sockelleiste (40/16mm, weiß) verlegt. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korkeinlage hergestellt.

Bodenbeläge Treppenhäuser / Hauseingänge

Die Bodenbeläge werden als Betonwerksteinbelag nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. In den Hauseingangstürbereichen werden bodengleiche Schmutzfangmatten in einem Aluminiummattenrahmen als Ripstreifen – Bürstenmatte eingebracht.

Bodenbeläge Aufzüge

Die Böden der Aufzüge erhalten Betonwerksteinbeläge passend zu den Podesten der Treppenhäuser.

Bodenbelag Tiefgarage

Der Tiefgaragenboden erhält inkl. der 50 cm hohen Sockelbeschichtung eine OS 8 Beschichtung gem. DIN EN 1992-1-1 und des Merkblattes für Parkhäuser und Tiefgaragen des DBV. Die Anschlüsse zu aufgehenden Bauteilen werden als Hohlkehlen ausgeführt. Markierungen und Stellplatzbezeichnungen werden farblich abgegrenzt. Die Tiefgaragenbeschichtung erfordert ein käuferseitiges Instandhaltungskonzept bzw. eine regelmäßige Wartung (gemäß Wartungsplan).

Deckenbekleidung Wohnungen

Die Deckenoberflächen in den Wohneinheiten werden gespachtelt, mit Malervlies belegt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Zwischen Bauteilen kann die Ausbildung sichtbarer Fugen notwendig sein. In Teilbereichen und nach technischen Erfordernissen kommen Abhangdecken und partielle Verkleidungen bzw. Verkofferungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, zur Ausführung.

Deckenbekleidung Treppenhäuser

Deckenoberflächen und Treppenuntersichten werden gespachtelt oder verputzt und endbeschichtet nach Farbkonzept des Architekten.

Deckenbekleidung Keller- und Technikräume

Die Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt (zum Teil ist eine Flankendämmung gemäß Bauphysik erforderlich). Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Teilbereichen der sichtbaren Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

Deckenbekleidung Tiefgarage / Tiefgaragenrampe

Die Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt. Ausführung der Dämmung erfolgt in heller Untersicht oder weiß gestrichen. Bei Decken ohne Dämmung werden die raumseitigen Oberflächen nach Egalisierung grober Unebenheiten weiß gestrichen. In Teilbereichen der sichtbaren Installationsführung sind Deckenflächen ohne Farbanstrich möglich.

Deckenbeläge Balkone, Loggien, Terrassen:

Die Oberflächen der Balkone und Loggien werden mit einem Betonplattenbelag auf Splittbett oder Stelzlager belegt. Fabrikat Schellevis 40*40cm oder gleichwertig.

Dächer und Niederschlagsentwässerung**Dachkonstruktion**

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit umlaufendem Attika-Randprofil, Dämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt. Die Dachflächen erhalten eine intensive Dachbegrünung nach Planvorgabe mit vegetationsfreier Ausbildung durch Kies und/oder Betonplatten in den Randbereichen zu Attika und um Einbauten.

Dachbeläge

Die Beläge werden mit wurzelfesten Folienbahnen oder bituminöser Abdichtung entsprechend Flachdachrichtlinie auf Dämmung bzw. Gefälledämmung gem. Wärmeschutz- und Schallschutznachweis hergestellt. Die Regenentwässerung inkl. Notentwässerung wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und überwiegend als Außenentwässerung mit Fallrohren in Titanzink,

walzblank ausgeführt. Es ist für die Notentwässerung eine planmäßige statisch nachgewiesene Niederschlagswasserrückhaltung für die Dachflächen vorgesehen. Innenliegende Leitungen sind innerhalb von Tiefgarage und Keller geplant.

Im Bereich der Treppenhäuser -sofern erforderlich- gibt es im obersten Geschoss eine Ausstiegsmöglichkeit zur Kontrolle und Reinigung der Dachflächen durch öffentbare Lichtkuppeln in undurchsichtiger Ausführung nach Erfordernis, eine geeignete Leiter zur Nutzung des Dachausstieges wird übergeben. Für Wartungsarbeiten auf der Dachfläche werden durch die Fachplanung Sekuranten bzw. Sicherungsfestpunkte vorgesehen

Hinweis:

Sofern Flachdachbereiche über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bewohnerseitig zu gewährleisten.

BAUWERK – TECHNISCHE ANLAGEN

Abwasser- und Wasseranlagen

Die Bewässerungsleitungen werden gemäß den Anforderungen aus der Wasseranalyse des Versorgungsbereiches und nach Angabe der Fachplanung ausgeführt. Sofern nach Analyse erforderlich, wird eine Wasserenthärtungsanlage (Fabrikat BWT, Judo oder gleichwertig) eingebaut. Die Leitungen werden entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und der GEG gedämmt. In der Kaltwasser- und Warmwasserhauptzuleitung werden Wasserzähler je Wohneinheit vorgesehen. Die Lage der Wasserzähler wird nach Fachplanung und technischer Vorgabe festgelegt.

Die Abwasserleitungen werden in den Bädern aus PE- oder PP-Rohr und die Fall- und Sammelleitungen aus PE- oder PP-Rohr, inklusive der erforderlichen Übergangsstücke sowie Schallentkopplung zum Gebäude, nach einschlägigen DIN-Vorschriften und Fachplanung vorgesehen.

Je nach technischem und architektonischem Erfordernis werden Leitungsführungen in den Wohneinheiten unterhalb

der Decke in abgehängten Bereichen/ Deckenkoffern, im Estrich und/oder an Wänden verlegt.

Entwässerungsgegenstände im Kellerbereich werden über Pumpenanlagen rückstausicher an den Kanal angeschlossen.

Hinweis:

Für Abwasseranlagen werden notwendige Revisionsöffnungen gemäß Fachplanung vorgehalten. Sofern Wasser- und Abwasserleitungen über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bewohnerseitig zu gewährleisten.

Sanitäranlagen je Wohneinheit

Als Sanitärobjekte sind Porzellanobjekte Fabrikat Villeroy & Boch gemäß nachfolgender Detailbeschreibung der Serie Architectura oder gleichwertig, sowie die Armaturen Fabrikat Grohe der Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt oder gleichwertig vorgesehen.

Küche

1 Kalt- und Warmwasseranschluss in Aufputzverlegung für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Eckventil

1 Abwasseranschluss vorgerichtet

Bäder

1 Waschtisch, weiß, 60cm Fabrikat V&B Architectura mit Mischbatterie in Einhebelausführung Fabrikat Grohe, Eurostyle Cosmopolitan S-Size

1 wandhängendes WC weiß, spülrandlos, Fabrikat V&B Architectura mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten und Kunststoffbetätigungsplatte, Fabrikat Geberit Sigma 01 weiß sowie Kunststoffsitz rund, Fabrikat V&B Architectura.

1 geflieste Dusche 120cm*120cm mit Mittelablauf Fabrikat Dallmer Dall-Drain mit Brausebatterie inkl. Duschstange Fabrikat Grohe, Eurostyle Cosmopolitan.

und/oder je nach Grundriss

1 Badewanne in Acryl in Weiß, Fabrikat V&B Architectura 170cm*75cm mit Wannentabatterie Fabrikat Grohe Eurostyle Cosmopolitan mit Handbrause Tempesta.

Duschbäder

1 Waschtisch, weiß, 60cm Fabrikat V&B Architectura mit Mischbatterie in Einhebelausführung Fabrikat Grohe Eurostyle Cosmopolitan S-Size.

1 wandhängendes WC weiß, spülrandlos, Fabrikat V&B Architectura mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten und Kunststoffbetätigungsplatte, Fabrikat Geberit Sigma 01 weiß sowie Kunststoffsitz rund, Fabrikat V&B Architectura.

1 geflieste Dusche 90cm*90cm mit Mittelablauf Fabrikat Dallmer Dall-Drain mit Brausebatterie inkl. Duschstange Fabrikat Grohe, Eurostyle Cosmopolitan.

WC's

1 Handwaschbecken, weiß, 45cm Fabrikat V&B Architectura mit Mischbatterie in Einhebelausführung Fabrikat Grohe, Eurostyle Cosmopolitan S-Size

1 wandhängendes WC weiß, spülrandlos mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten

und Kunststoffbetätigungsplatte, Fabrikat Geberit Sigma 01 weiß sowie Kunststoffsitz rund, Fabrikat V&B Architectura.

Eine Duschtrennung ist **nicht** im Lieferumfang des Verkäufers enthalten.

Vorhaltung Waschmaschinen

Ein Kaltwasseranschluss für Waschmaschine, Abflussvorbereitung mit Gerätesiphon wird in den Wohnungen in den Bädern oder Abstellräumen vorgehalten (je nach Grundriss). Sofern die Planung den Waschmaschinenstellplatz in einem Abstellraum vorsieht, wird dieser entsprechend mit einer zusätzlichen Feuchteschutzlüftung nach DIN 1946-06 ausgeführt. Teilweise sind die Waschmaschinenstellplätze in Wandnischen angeordnet. Diese sind mindestens 70 cm breit sowie mindestens 70 cm tief. Zum Anschluss der Waschmaschine muss diese ggfls. vorgezogen werden.

Hinweis:

In den Bädern werden die Objektabstände und Mindestabstandsflächen für Waschmaschinenaufstellflächen nach VDI 6000 (1) teilweise unterschritten.

Sonstige Wasseranlagen

Terrassen im Erdgeschoss erhalten jeweils einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung.

Für die Allgemeinbereiche werden 4 abschließbare Kaltwasserzapfstellen gem. Außenanlagenplanung vorgesehen.

Hinweis:

In den Wohnungen sind u. a die Zugänge zu den Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie den Bädern barrierefrei (ohne R Standard) geplant. Innerhalb der Bäder und Küchen sind Bewegungsflächen für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung nicht geplant.

Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein BHKW im Contracting, welches die Warmwassererzeugung mittels einer zentralen Warmwasserversorgung realisiert.

Für die Ermittlung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs sind für jede Wohnung separate gemietete Funkverbrauchszähler vorgesehen.

Im Kellergeschoss bleiben alle Installationen sichtbar und unverkleidet. Die Installationen in den Wohnungen erfolgen in Schächten und falls erforderlich innerhalb von Abhangdecken.

Wärmeübertragung

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, mit Ausnahme der Flure, größer 6 m² erhält einen eigenen Regelkreis mit elektronischem Thermostat.

Das Hauptbad erhält zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermit Basic.

Im Treppenhaus sind Plattenheizkörper mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) vorgesehen.

Lüftungstechnische Anlagen

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Ausführung der Lüftungsanlage erfolgt gem. DIN 18017-3. Abluft wird über Einzellüftungsgeräte in Bä-

dern, WC's und (sofern erforderlich) in Küchen bis über das Dach gefördert. Der erforderliche Schallschutz ist zu beachten.

Die Anlage läuft entsprechend ihrer Auslegung durch die Fachplanung dauerhaft. Eine Bedarfslüftung ist über eine manuelle Fensterlüftung zu erbringen. Küchenabzüge über dem Herd sind ausschließlich im Umluftbetrieb möglich. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt als mechanische Lüftung.

Für die Räume im Untergeschoss werden je nach Bedarf eine mechanische Be- und Entlüftung über Nachstromöffnungen und Abluftventilatoren nach Angabe des Fachplaners geplant. Entsprechende Lüftungsöffnungen werden zum Teil in die Fassaden der Gebäude gestalterisch integriert als auch über nach oben offenen Lichtschächten in den Außenanlagen nachgewiesen. Lüftungsschächte in den Außenanlagen können auch durch Integration in Pflanzungen als gesonderte vertikale Bauwerke ausgebildet werden. Die Abluft der Kellerräume wird über Brandschutzklappen in die Tiefgarage eingeblasen.

Hinweis:

Etwaige Öffnungen bzw. technische Anlagen

können in den Außenanlagen bzw. in sondergenutzten Gartenbereichen liegen.

Sofern Lüftungsleitungen nur über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken käuferseitig zu gewährleisten. Die Brandschutzklappen sind durch den Eigentümer regelmäßig zu warten.

Starkstromanlagen

Die Elektrozähleranlagen der Wohneinheiten und der Allgemeinbereiche sind im Keller im Hausanschlussraum in Zäblerschränken unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen und entsprechend den Vorgaben der örtlichen Versorgungsunternehmen vorgesehen. Überspannungsschutz als Grob- und Mittelschutz.

Für jede Wohneinheit ist eine Elektrounterverteilung, in der die gesamten Sicherungselemente für die einzelnen Bereiche untergebracht werden, geplant.

Standardschalter und -steckdosen (Fabrikat „Gira E2“ oder gleichwertig) werden in der Farbe reinweiß, Oberfläche glänzend, geliefert und in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Treppenhäusern und oberirdischen Ein-

gangsbereichen in Unterputzausführung und ansonsten in Aufputzausführung eingebaut.

Alle Stellplätze in der Tiefgarage werden für die Nutzung als Elektrostellplätze vorgerüstet. Die Vorrüstung besteht aus der Herstellung einer geeigneten mit dem Betreiber abgestimmten Infrastruktur zur Verlegung von Anschlussleitungen (Verlegung der Leitungen nicht im Umfang enthalten) sowie aus einer Platzvorhaltung für ein Lastmanagementsystem des späteren Betreibers in verschiedenen Zählerräumen.

Zur Nutzung der Stellplätze ist ein Versorgungsvertrag mit einem Betreiber abzuschließen. Dieser wird auf Kosten des späteren Nutzers die Anbindung an den Elektroanschluss bzw. das Lastmanagementsystem herstellen und dem Nutzer eine entsprechende „Wallbox“ montieren.

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

Hauseingangsbereich

- 1 Deckenleuchte (z.B. RZB Quadrana) in Eingangsnische als Leuchte in Türnähe mit Dämmerungsschalter, nach Angabe der Fachplanung
- 1 Farbvideo Gegensprechanlage (z.B. SKS oder gleichwertig) und elektrischem Türöffner, Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz oder Haustüranlage integriert, nach Farb- und Gestaltungsvorgabe des Architekten

Treppenhäuser

Wand- oder Deckenbrennstellen (z.B. RZB Flat Polymero) mit Leuchte nach Erfordernis. Jede Wohnungseingangstür erhält beschriftbare Klingeltaster.

Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis, Schaltung über Bewegungsmelder.

Technikräume/ Hausanschlussräume im Untergeschoss

Deckenbrennstelle(n) mit Langfeldleuchte mit stoßfester Wanne in Ausschaltung nach Erfordernis
1 Einzelsteckdose

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

Die Stromversorgung der Wärmeunterverteilung bzw. Übergabestationen der einzelnen Häuser erfolgt über die Allgemeinzählung der jeweiligen Häuser.

Tiefgarage

Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten mit stoßfester Wanne, schaltbar über Präsenzmelder, Grundbeleuchtung (Dauerbeleuchtung) nach Erfordernis

Angaben je Wohneinheit:**Diele/Flure**

- 1 Deckenbrennstelle in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (abgewinkelte Flure erhalten eine zusätzliche Deckenbrennstelle)
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 2-fach
- 1 Gegensprechanlage mit Farbdisplay (z.B. Fa. SKS oder gleichwertig)

Küche

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

Wohnen/Essen

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

Schlafen

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

Kind/Zimmer

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

Bad und Duschbad

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 2-fach
- 1 Anschluss für Lüfter, nach Erfordernis bei innenliegenden Bädern
- 1 elektrischer Handtuchheizkörper, inkl. Anschluss (nur im Hauptbad und ggf. nach technischer Erfordernis)
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner (in einem Bad der WE – wenn nicht im Abstellraum nach Grundriss geplant)

WC (soweit gemäß Grundriss vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Anschluss für Lüfter, nach Erfordernis bei innenliegenden WC

Abstellraum (soweit gemäß Grundriss innerhalb der Wohnung vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Anschluss für Lüfter, nach Erfordernis bei Abstellräumen, die mit einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner geplant sind
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner (im Abstellraum der WE – wenn nicht im Bad nach Grundriss geplant)

Terrasse und Balkon

- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Leuchte (z.B. Philips myGarden Bridge oder gleichwertig) in Kontroll-Ausschaltung von innen
- 1 Außensteckdose, in Kontroll-Ausschaltung von innen

Erwerber-Keller

- 1 Wandleuchte
- 1 Aufputz-Schutzkontaktsteckdose, 1-fach

Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Medienanschlüsse, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird durch die Fachplanung abweichend von der DIN 18015, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen sind grundriss-abhängig möglich.

Das Baugebiet wird über einen Kabelnetzbetreiber mit Breitbandkabel für den Empfang von TV, Radio und sonstigen multimedialen Diensten versorgt. Seitens des Verkäufers werden die notwendigen Vorinstallationen gewährleistet, die für die Breitbandverteileranlage des Kabelnetzbetreibers erforderlich sind.

Die hierzu erforderlichen Gestattungs- und Versorgungsverträge (einschließlich der Bereitstellung der Breitbandverteileranlage, Wartung, Entstördienst und Instandhaltung für 10 Jahre) zwischen Verkäufer und dem Kabelnetzbetreiber sind im marktüblichen Umfang abzuschließen, und gehen nach Bezugsfertigstellung auf den Käufer über. Der Kabelnetzbetreiber wird pro Wohnraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) gemäß nachfolgend genannter Auflistung Multimedia-Anschlussdosen installieren. Die Multimedia-Anschlussdose, das Breitbandkabel bzw. Glasfaserkabel sowie

die dazugehörigen Komponenten bleiben während der Vertragslaufzeit im Eigentum des Kabelnetzbetreibers.

Der Käufer/spätere Mieter hat die Möglichkeit, die von ihm benötigten Dienstleistungen direkt bei dem Kabelnetzbetreiber zu beauftragen und die Entgelte hierfür direkt an den Kabelnetzbetreiber zu entrichten. Die Zuleitung endet in den Wohneinheiten in einem separaten Multimediaverteiler für Hohlwandeinbau oder Unterputzmontage vom gleichen Hersteller und mit gleichem Typ wie der Wohnungsunterverteiler. Ein- und Zweiraumwohnungen erhalten hiervon abweichend lediglich einen Wohnungsübergabepunkt.

Wohnen

- 1 Multimedia Anschluss (Breitbandversorger)

je Schlafen/Kind/Arbeitszimmer

- 1 Multimedia Anschluss (Breitbandversorger)

Sonstige technische Anlagen

Maschinenraumlose Personenaufzüge werden rollstuhlgeeignet ausgeführt. Die detaillierte Ausführung erfolgt nach Fachplanung. Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten; Fabrikat: z.B. Fa. Kone, Thyssen oder gleichwertig.

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

Nutzungsspezifische Anlagen und besondere Hinweise**Feuerlöschtechnik**

Die Tiefgarage wird nach Abstimmung mit der Feuerwehr in jeder Schleuse eines Treppenraums, der im Zuge eines Rettungsweges genutzt wird, mit einer trockenen Steigleitung auf Putz nach Vorgabe des Brandschutz-Sachverständigen ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt im unmittelbaren Zugangsbereich des Treppenraumes vor dem Gebäude.

Rauchmelder

Das Wohngebäude bzw. die einzelnen Wohnungen werden gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung durch den Verkäufer mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Darüber hinaus befindet sich eine Brandmeldeanlage in der Tiefgarage. Nach technischem Erfordernis kann auch eine BOS-Anlage eingebaut werden.



AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen und deren Ausstattung im Bereich des Projektgrundstückes erfolgt gemäß Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten. Die an das Projektgrundstück angrenzende (zukünftige öffentliche Erschließungsstraße sowie das Straßenbegleitgrün werden durch den Verkäufer als Erschließungsträger geplant und realisiert. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan „westlich Volmerswertherstraße“ zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Verkäufer abgeschlossen und mit einer entsprechenden Bürgschaft zur Sicherung der Erschließung und aller übernommener Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag abgesichert.

Gelände Flächen

Erforderliche und zweckmäßige Maßnahmen (z.B. Abböschungen zu Nachbargrundstücken, Treppenanlagen, Rampenanlagen oder Einbringung von Handläufen oder Stützkonstruktionen) zum Übergang unterschiedlicher Geländehöhen müssen nicht mit dem Käufer abgestimmt werden.

Die Außenanlagen sind überwiegend durch eine Tiefgarage unterbaut und erhalten einen entsprechend geeigneten Aufbau aus einem Pflanzsubstrat inkl. einer Schicht aus sog. Retentionsboxen -sofern erforderlich-, die gleichzeitig als Drainage und Speicher für darüber liegende Vegetationsflächen sowie als Retentionspuffer für Starkregenereignisse dient.

In den übrigen begrünten Bereichen kommt vegetationstechnisch geeigneter Oberboden zur Ausführung.

In den nicht mit einer Tiefgarage überbauten Bereichen des Grundstückes können unterhalb des Oberbodens 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.

Sofern die Planung eine Gesamtmodellierung des Baugeländes und der Erschließungsanlagen vorsieht, wird das vorhandene Gelände mittels Erdauffüllungen und/oder Erdabtragungen ausgeführt. Durch planerische Höhenverläufe können sich auch Grundstücksflächen mit Schrägen ergeben.

Hinweis:

Soweit es für die Ver- und Entsorgung der Baumaßnahme erforderlich ist, können Kanal- bzw. Versorgungsleitungen auch im privaten Grundstück liegen. Diese werden – falls notwendig – über Dienstbarkeiten abgesichert. Sofern von der Stadt Düsseldorf bzw. von der Fachplanung gefordert, wird als Revisionsmöglichkeit für die Abwasser- und/oder Niederschlagswasserleitungen ein Kontrollschacht mit sichtbarer Schachtabdeckung im privaten Grundstücksbereich und/oder Wohnwegbereich vorgesehen. Ggf. erfolgt die Stromversorgung über einen Transformator auf dem Grundstück. Ein Standortvorschlag wurde in der Außenanlagenplanung berücksichtigt. Die Bestimmung der finalen Lage erfolgt in Abstimmung mit dem Versorger.

Befestigte Flächen/ Einfriedungen/ Baukonstruktionen in Außenanlagen

Eine räumliche Abgrenzung zur Wahrung der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen zu den allgemeinen Bereichen erfolgt mit einer Bepflanzung in Form von geschnittenen Laubgehölzhecken (Höhe ca. 0,8 m im geschnittenen Zustand). Pflege und Rückschnitt erfolgen gemäß Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft.

Fußwege zu den Hauseingängen und Nebenräumen sowie in den allgemeinen Flächen, werden mit Betonsteinpflaster belegt.

Weitere allgemeine Flächen werden zum Teil in wassergebundener Bauweise erstellt.

Die Erdgeschoßterrassen werden mit Betonsteinplatten (Fabrikat Schellevis 40x40 cm) ausgeführt.

Entlang der Fassadenbereiche wird ein Schutzstreifen mit geeignetem Material (Schotter, Plattenband) mit ggfs. notwendiger Einfassung angelegt. Öffnungen in Fassaden werden mit Entwässerungsrinnen gegenüber den anschließenden befestigten Flächen abgegrenzt.

Fahrradabstellplätze werden, sofern die Grundstückssituation und die Topografie dies zulassen, eingangsnah mit Fahrradbügeln in befestigten Bereichen errichtet. Zusätzliche Fahrradräume befinden sich im Untergeschoss.

Müllsammelplätze mit Einhausungen gemäß Fachplanung.

Die Mülltonnen sind über die Hausverwaltung auf eigene Kosten beim örtlichen Entsorger zu bestellen.

Die im Innenhof gelegene Gemeinschaftsgrünfläche verfügt über geschützte und wohnungsnah altersgerechte Kleinkinderspieleinrichtungen sowie gestaltete Flächen, die in Verbindung mit Sitzgelegenheiten und sonstigen Ausstattungsgegenständen gem. Planung der Landschaftsarchitekten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Das Zentrum des Gemeinschaftshofes bildet ein Spielbereich gemäß Planung.

Hinweisschilder in den Außenanlagen sowie die Beschilderung von Feuerwehrflächen erfolgen nach Vorgabe durch die Fachplanung bzw. behördlicher Vorgabe.

Begrünung

Die Begrünung erfolgt durch Bodendecker, Gräser, Sträucher, Bäume und einer standortgerechten Raseneinsaat. Begrünte Flächen mit unterbauten Gebäudeteilen (z.B. der Tiefgarage) werden intensiv begrünt.

Der gemeinschaftlich nutzbare Dachgarten auf dem Dach des östlichen Gebäudeflügels wird mit Hochbeeten ausgestattet und intensiv bepflanzt. Ca. 56m² hiervon werden von einer Bepflanzung freigehalten und zur Nutzung/ Bepflanzung durch die WEG zum „Urban Gardening“ vorbereitet.



STAND: DÜSSELDORF, 02.02.2022

EIN PROJEKT VON

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Niederlassung Düsseldorf

Roßstraße 92

40476 Düsseldorf

Telefon: +49 211 53729-0

www.bpd-duesseldorf.de



Ein Unternehmen der Rabobank

www.du-unterbilk.de