

In **Essen-Kupferdreh** errichtet die Allbau GmbH 2 Mehrfamilienhäuser mit 17 Eigentumswohnungen. Die Garagenstellplätze befinden sich im Haus oder in Einzelgaragen auf dem Grundstück.

### **Vorbemerkungen**

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu. Das eingezeichnete Mobiliar in den Wohnungen, ebenso eingezeichnete Bepflanzungen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Material- und Farbauswahl, die dem Architekten obliegt, kann vom Exposé abweichen.

Baufertigstellung Quartal IV 23 – Quartal I 24

### **Allgemeines**

Im Kaufpreis enthalten sind:

- die Grundstücksvermessung und Parzellierung
- die wegemäßige Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche
- die Kosten für den Entwässerungsanschluss an die öffentliche Kanalisation
- die Herstellung der Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen)
- alle Planungskosten und Gebühren, die mit der Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang stehen
- alle erforderlichen Abnahmen für technische Ausstattung

Die Verträge mit den Telefon- und/oder Kabel-TV-Versorgern sind selbst - auf eigene Kosten - zu beantragen. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Satellitenanlagen im Außenbereich ist nicht gestattet.

### **Wärmeschutz**

Der Wärmeschutz ist nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2020 berechnet. Heizwärme und Primärenergiebedarf entsprechen den kfw- Richtlinien für ein Effizienzhaus 70.

### **Schallschutz**

Das Objekt wird gemäß der aktuellen Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-1 errichtet.

### **Brandschutz**

Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 4 eingestuft.  
Das Tragwerk wird gemäß der aktuellen Brandschutzbestimmungen errichtet.

# 1 Gebäudekonstruktion

## 1.1 Erdarbeiten und Gründung

### 1.1.1 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Abtransport des überschüssigen Materials auf Grundlage der Planung. Die Vegetationsflächen in Hanglage sowie die ebenen Flächen werden nach Erfordernissen und den Maßgaben des Verkäufers modelliert und mit Oberboden oder Substrat abgedeckt.

### 1.1.2 Gründung

Die Gründung erfolgt nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton mit Einzel-/Streifenfundamenten oder einer Plattengründung

## 1.2 Gartengeschoss- Erdgeschoss- Obergeschoss- Staffelgeschoss

### 1.2.1 Sohle

Die Kellersohle wird in WU-Beton ausgeführt.

### 1.2.2 Außenwände / Fassade

Die unterirdischen, erdberührten Außenwände werden mit WU-Beton-Elementwänden mit sichtbaren Plattenstoßfugen oder in Ortbetonbauweise mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt. Außenwände oberhalb des geplanten Geländes werden wie die darüberliegenden Außenwände nach statischen Erfordernissen als Kalksandstein-Mauerwerk oder in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Oberputz inkl. farblicher Gestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Die Fassade wird mit horizontalen Profilelementen an den Attikabereichen gegliedert, die Gebäudeecken erhalten eine vertikale Akzentuierung.

### 1.2.3 tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände werden entweder in Stahlbeton, in Kalksandstein-mauerwerk mit Fugenglattstrich oder im Dünnbettverfahren mit abgezogenen Fugen ausgeführt.

### 1.2.4 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände in den Geschossen werden in Trockenbauweise erstellt, die Abgrenzungen zwischen den privaten Kellerräumen erfolgt durch ein teiloffenes System, s. 3.4.4

### 1.2.4 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt, mit Betonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise.

#### 1.2.5 Dämmung Decken- und Wandflächen

Nach Erfordernis des Wärmeschutzes werden anteilig Decken- und Wandflächen gedämmt.

#### 1.2.6 Nutzung der Kellerräume

Die Kellerräume dienen nicht zu Wohnzwecken, Hobbyräumen, Archiven etc. und sind nicht als Lagerfläche für hochwertige bzw. empfindliche Güter vorgesehen.

#### 1.2.7 Dachkonstruktion

Die Gebäude erhalten ein Flachdach aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise. Das Staffelgeschoss springt an drei Seiten hinter der darunterliegenden Fassade zurück.

Die Dämmung der Dachkonstruktion erfolgt als Warmdach gemäß Wärmeschutznachweis.

### 1.3 Dachdeckung, Abdichtung und Entwässerung

#### 1.3.1 Dacheindeckung

Das Flachdach sowie die Staffelgeschossumläufe erhalten eine bituminöse Abdichtung. Die Anschlüsse der Abdichtung an die aufgehenden Bauteile erfolgt mittels Flüssigabdichtung.

#### 1.3.2 Dachentwässerung

Die Fallrohre, außenliegend, zur Entwässerung der Dachflächen werden in Titanzink ausgeführt

#### 1.3.3 Mauerkronen / Attiken

Mauerkronen und Attiken werden mit vorbewittertem Zinkblech oder pulverbeschichtetem Aluminiumblech abgedeckt, nach Vorgabe des Architekten.

### 1.4 Treppenhaus

Die Treppenläufe werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbetonbauweise erstellt und schallentkoppelt eingebaut. Die Innengeländer der Treppenhäuser werden als lackierte Flachstahlstabgeländer mit einem aufgesetzten Handlauf in Edelstahl ausgeführt. Die Böden und Treppenstufen werden mit Naturstein- oder Betonwerkstein belegt, der Bodenbelag wird im Aufzug fortgeführt. Die Wandflächen erhalten einen feinen Strukturputz, Farbe nach Angabe des Architekten.

## 1.5 Haustür und Fenster

### 1.5.1 Hauseingangstür

Die Haustüranlage, besteht aus einem 5-teiligem Aluminium-Element mit einer einflügeligen Tür und vier verglasten Festfeldern. Die Verglasung besteht aus einer Wärmeschutzverglasung, die Tür erhält eine Kunststofffüllung mit einer Edelstahlgriffstange. Der Eingangsbereich ist überdacht. Hier wird die freistehende Briefkastenanlage aufgestellt. Die Klingeln mit Gegensprechanlage einschließlich Videofunktion werden neben der Haustür in die Wand eingebaut. Material und Farbgestaltung gem. Konzept des Architekten.

### 1.5.3 Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Fenster und Fenstertüren werden als zweifarbige Kunststofffenster (außen grau/anthrazit, innen weiß) ausgeführt und erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung. Einflügelige Fenster und Türen werden als Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt. Doppelfenster werden als Stulpelemente ausgeführt mit Dreh/Kipp- bzw. Dreh-Flügel. 3-teilige Elemente, wie Terrassentüren bestehen aus einem Gehflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, einem Bedarfsflügel als Stulpflügel und einem feststehenden Teil.

Alle Wohnraumfenster im Gartengeschoss, sowie die Balkonfenster im Erdgeschoss werden im RC2-N Standard ausgeführt. Die Rollladenkästen werden gem. Lüftungskonzept ausgestattet mit Luftdurchlässen im Rollladenkasten. Bodentiefe Fenster erhalten, da wo nötig eine Absturzsicherung aus einem verzinkten, pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllstäben. Alle Fenster außer Treppenhausfenster und Kellerfenster, erhalten elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden. Die Fenster/Türen die als 2. Rettungsweg ausgewiesen sind, erhalten zusätzlich eine Not-Handkurbel.

Die Außenfensterbänke aus Aluminium werden pulverbeschichtet und sind farblich auf die Fenster abgestimmt.

### 1.5.4 Kellerfenster

Kellerfenster werden als Zargen-Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt.

## 1.6 Terrassen

Die Terrassen im Gartengeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, Maße 40x 40

Die Größe der Terrasse kann aus der jeweiligen Wohnflächenberechnung entnommen werden.

### 1.7 Balkone

Die Balkone werden stützenfrei als Beton-Fertigteil bzw. in Ortbeton mit Plattenbelag aus Betonwerkstein, Maße 40x 40 ausgeführt und thermisch vom Baukörper getrennt. Die Brüstungen werden passend zu den Brüstungen der Fenstertüren aus verzinkten, pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllstäben ausgeführt.

### 1.8 Dachterrassen / Loggia

Die Dachterrassen und die Loggien im Obergeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, Maße 40x 40. Die Umgänge im Dachgeschoss werden mit Kies belegt. Die Brüstungen werden passend zu den Brüstungen der Fenstertüren aus verzinkten, pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Füllstäben ausgeführt.

### 1.9 Zugänge zu Terrassen, Loggia oder Balkon

Mindestens ein Übergang von den Wohnungen zu den Terrassen, Balkonen und Dachterrassen wird barrierefrei ausgeführt, dabei sind untere Anschläge oder Schwellen mit einer Höhe bis zu 2cm zulässig. (DIN 18040-2 Punkt 5.6 Freisitz)

*Solche Ausführungen gelten mit Blick auf die fachgerechte Abdichtung von Terrassen und Balkonen gem. der Fachregel für Abdichtung - Flachdachrichtlinie – 4.4 Anschlüsse an Türen (3) als abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen. Diese bilden nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die Terrassentüren sind in den Grundrissen dargestellt. Alle anderen bodentiefen Fenster können mit einem unteren Rahmenprofil ausgestattet werden*

### 1.10 Garagen in den Häusern

Die Garagentore in den Häusern, Erd- und Gartengeschoss, erhalten Sektionaltore, einwandig mit M-Sicke, Oberfläche mit UV-beständiger Kunststoff-Folienbeschichtung im Holzdekor. Das Garagentor ist elektrisch betrieben, es gibt für jeden innenliegenden Stellplatz eine Sensorleuchte und eine Steckdose. Zur Vorbereitung einer möglichen Elektromobilität wird ein Leerrohr verlegt.

Die Beleuchtung und der Antrieb der Garagentore laufen über den Gemeinschaftszähler, Steckdosen und Leerrohr gehen auf den Zähler der jeweiligen Eigentümer. Die Absicherungen hierfür werden in der Zählerverteilung vorgesehen. Garagen im Außenbereich s. 4.10

## 2. Technische Gewerke

### 2.1 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Vorschriften in den Wohngeschossen und den Treppenhäusern mit Unterputzinstallation, im Kellergeschoss mit Aufputzinstallation. Die Absicherung für die Erwerberkeller, sowie für Trockner und Waschmaschine, die sich in einem Gemeinschaftsraum befinden, werden in der Wohnung vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Elektrounterverteilung und einen Multimediaverteiler.

Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen erfolgt gemäß Tabelle 1 im Anhang. Die Wohnungen erhalten Einzelraum-Rauchmelder. Die Überwachung ist gemäß DIN 14676 für Schlafräume und Flure vorgesehen.

Die Kellerräume zu den Wohnungen erhalten separat zu schaltende Brennstellen. Allgemeinen Kellerbereiche erhalten Feuchtraum-Langfeldleuchten die über Präsenzmelder geschaltet werden. Das Treppenhauslicht wird über Taster geschaltet.

### 2.1.1 Multimedia

In jeder Wohnung befindet sich ein Multimediaverteiler. Von dort aus werden die Schlaf- und Kinderzimmer mit je einer Leitung und die Wohn-Esszimmer mit zwei Leitungen für Internet/Telefonie (Cat7 Duplex-Leitung) und zwei Antennenleitungen für Fernseh-, Radio- und Multi-mediadienste (Koaxialleitung) versorgt. In die Wände der Wohnräume werden außerdem zwei Leerrohre bis ca. 1,40 m über Fußboden geführt. Die Cat7 Duplex-Leitung erhält als Abschluss eine Schnur-Auslassdose. Die Koaxialleitung wird mit einer Antennen-steckdose abgeschlossen. Der Anschluss des Netzwerkes erfolgt in Eigenleistung. Im Bereich der jeweiligen Wohnungseingangstür wird eine Monitorsprechstelle vorgesehen. Von dort aus kann die Haustür geöffnet werden.

## 2.2 Heizungs- und Warmwasserinstallationen

Die Verteilleitungen des Heizungsrohrnetzes werden aus Kupfer- und diffusionsdichtem Mehrschichtverbundrohr erstellt. Die Wärmeübertragung erfolgt über Fußbodenheizung mit Mehrschichtverbundrohr. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über Einzelraumthermostate. Die Steuerung der Fußbodenheizung befindet sich in einem Heizkreisverteilerschrank in der Wohnung. Die Bäder (keine G-WCs) erhalten einen Handtuchheizkörper, die mit einem zusätzlichen Elektro-Heizelement ausgestattet sind.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen in monovalenter Betriebsweise, die Warmwasserbereitung im Pufferspeicher wird über einen Heizstab elektrisch unterstützt. Die Bereitstellung des Trinkwassers erfolgt zentral über Frischwasserstationen.

## 2.3 Sanitärinstallation

Jede Wohnung erhält Warm- und Kaltwasserzähler. Die Anzahl wird nach Bedarf festgelegt. Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.

Jede Wohnung erhält im Wasch- und Trockenkeller einen Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzähler. Zu jeder Wohnung gehört eine Außenzapfstelle auf den Terrassen, Balkonen oder Loggien. Die Installation für die Wasserversorgung erfolgt im Kellergeschoss und im Bereich der Steigleitungen mit Kupferrohren. In den Wohnungen wird nach den Wohnungsabsperungen Mehrschichtverbundrohr verlegt. Die Dimensionierung des Trinkwassernetzes erfolgt nach Vorgaben der DIN 1988 mit Standarddurchflussmengen und ist nicht für Regenduschen ausgelegt.

Entwässerungsleitungen werden in schallgedämmten Polypropylenrohren ausgeführt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Keller als Schleppleitungen unterhalb der Decke ausgeführt. Es handelt sich dabei um

Leitungen, die zu dem Gemeinschaftseigentum gehören. Unterhalb der Rückstauenebene liegende Einrichtungen werden gemäß DIN 1986-100 gegen Rückstau gesichert. Der Waschraum im Keller erhält jeweils einen Bodeneinlauf und eine Zapfstelle mit Ausgussbecken und KW-Anschluss.

## 2.4 Sanitäre Einrichtungen

### 2.4.1 Bäder

Waschtische WE 1, 2, 3, 4, 10, 11: Doppelwaschtische

Fabrikat: Geberit      Serie: RenovaPlan      Maße B=100 cm      o. glw.

Waschtische WE 5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17:

Fabrikat: Geberit      Serie: Renova Plan      Maße B= 65cm      o. glw.

Badewannen:

Fabrikat: Kaldewei      Serie: Wannsyst. KWB 1      Maße L = 170 cm      o. glw.

Duschflächen:

Fabrikat Geberit      Serie: Setaplano      Maße 120/120 cm      o. glw.

Die Duschtrennungen sind Eigenleistung

Armaturen:

Alle Waschtische, Duschen und Badewannen werden mit Unterputzarmaturen ausgestattet.

Fabrikat: Hansgrohe      Serie: Axor Citterio (Farbe Chrome)      o. glw.

Toiletten:

Fabrikat Geberit      Serie: Renova Plan      o. glw.

### 2.4.2 Gäste-WCs

Handwaschbecken:

Fabrikat: Geberit      Serie: Renova Plan      Maße B= 45cm      o. glw.

Armaturen:

Die Waschtische werden mit Aufputzarmaturen ausgestattet.

Fabrikat: Hansgrohe      Serie: Axor Citterio (Farbe Chrome)      o. glw.

Toiletten:

Fabrikat Geberit      Serie: Renova Plan,      o. glw.  
wandhängendes Tiefspül-WC, mit einem unter Putz liegendem Spülkasten mit Spartaste, Kunststoffstuhlsitz und Deckel

Sonderwünsche Gäste-WC (siehe auch Punkt 5)

Die in den Plänen eingezeichneten Duschen sind ein Sonderwunsch und können in allen Wohnungen ausgeführt werden. Alternativ kann ein Anschluss für eine Wasch-Trocken-Säule als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Anschluss Waschmaschine/Trockner (Säule): Alle nötigen Zu- und Abläufe, Absperrhahn, 2 Steckdosen

Dusche: Fabrikat Geberit Modell Setaplano Duscharmaturen gemäß Punkt 2.4.1  
Duschflächen:

0,90m x 0,90m, WE 8,9,16,17,5,13,3,4,11,12,1,2,10

0,80m x 0,80m, WE 6,7,14,15

Bei Ausführung des Sonderwunsches Dusche, erhält das Gäste WC einen Handtuchheizkörper gemäß 2.2, eine im Duschbereich raumhohe Verfließung und eine Steckdose für den Handtuchheizkörper. Duschtrennungen sind Eigenleistung.

Die Kosten des jeweiligen Sonderwunsches trägt der Käufer.

## **2.5 Lüftungsinstallation**

Für jede Wohnung der Neubaumaßnahme wird ein Lüftungskonzept erstellt.

Innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet.

Sollte gemäß Lüftungsnachweis bei außenliegenden Bädern eine zusätzliche Lüftung notwendig sein, erhalten auch diese eine mechanische Lüftung.

Die Wohnraumlüftung besteht aus dezentralen Abluftgeräten mit Feuchtemengenregelung. Die Luftströmung erfolgt im Bereich der Innentüren durch Unterschnitt der Türblätter, Überströmgitter in den Türen oder Überströmöffnungen zwischen Zarge und Wand. Dunstabzugshauben in den Küchen sind nur mit Umluftbetrieb möglich

## **2.6 Aufzüge**

Jedes Haus erhält einen Aufzug mit 4 Haltestellen, vom Gartengeschoss bis ins Staffelgeschoss. Kabine und Schachttüren in Edelstahlausführung.

# **3. Ausbau**

## **3.1 Estricharbeiten**

Die Wohnungen und Treppenhauseflure werden mit schwimmendem Estrich ausgeführt. Kellerräume und Innengaragen erhalten einen Estrich auf Trennlage.

## **3.2 Innenfensterbänke**

Die Fensterbänke werden mit Kunststein, Typ Micro Carrara o. glw. ausgeführt, d=20mm.

## **3.3 Bodenbelagsarbeiten**

Die zur Verfügung stehende Belagsstärke (Bodenbelag zuzüglich Aufbau/Vorarbeiten) beträgt in allen Räumen 15 mm.

### **3.3.1 Wohnräume inklusive Küchenbereiche**

Alle Räume, außer Bad und Gäste WC, erhalten bauseits einen Parkettbodenbelag aus Eiche als Fertigparkett in wildem Verband gemäß Bemusterung.

Die Sockelleiste ist ca. 60 mm hoch und weiß lackiert. Die Auslegung der

Fußbodenheizung berücksichtigt gemäß DIN 18560 einen Wärmedurchlasswiderstand bei Parkettböden von 0,1 m<sup>2</sup>xK/W. Sollten Sonderwünsche zu Abweichungen von der Erwerberbaubeschreibung im Hinblick auf abweichende Bodenbeläge führen, sind die Grenzwerte von maximal 0,1 m<sup>2</sup>xK/W zu beachten.

### 3.3.3 Bäder und Gäste-WCs

Die Böden der Bäder und Gäste-WCs werden mit einem Fliesenbelag versehen. Fabrikat Kermos, Serie Metro, Format 30/60 cm o. glw., Fugenfarbe zementgrau. Farbwahl durch den Erwerber nach Bemusterung.

### 3.3.4 Keller

Alle Bodenflächen in den Kellerräumen und Garagenerhalten einen Bodenanstrich, Farbe nach Wahl des Architekten

## 3.4 Wandflächen

### 3.4.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen

Alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände werden verputzt (Gips-Putz) und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Nichttragende Innenwände (Gipskartonwände) werden an den Übergängen gespachtelt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden Fugen, Ecken und Anschlüsse bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen. Nichttragende Wände erhalten an dem Übergang zur Decke einen Fugenschnitt.

### 3.4.2 Bäder und Gäste-WCs

Badezimmer- und WC-Wände werden in Teilbereichen gefliest. In den Spritzbereichen je nach Fliesenmaß ca. 0,95 - 1,20 m hoch, in Duschbereichen raumhoch. Die Wände werden mit einem Fliesenbelag versehen, Fabrikat Kermos, Serie Metro, Format 30/60 cm o. glw., Fugenfarbe zementgrau. Farbwahl durch den Erwerber nach Bemusterung. Alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände oberhalb der Fliesen werden verputzt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Gipskartonwände werden an den Übergängen gespachtelt und tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden Fugen, Ecken und Anschlüsse bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen. Die Beplankung dieser Wände wird mit imprägnierten Gipskartonplatten ausgeführt. Nichttragende Wände erhalten an dem Übergang zur Decke einen Fugenschnitt.

### 3.4.3 Kellerwände

Gemauerte bzw. betonierte Wände in den Kellerräumen erhalten einen hellen Anstrich.

### 3.4.4 Kellertrennwände Eigentümerkeller

Die Trennwände werden als teiloffene Systemwände in Metall oder Holz (Fabrikat Käuferle, Typ S oder H, o. glw.) ausgeführt, einschließlich Türen. Die Regelung bzgl. der Türen gilt auch für alle Eigentümerkeller, auch wenn diese Massivwänden aufweisen.

### **3.5 Decken**

#### **3.5.1 Aufenthaltsräume in Wohnungen**

Dielen-, Küchen-, Wohnzimmer-, Schlafzimmer- und Kinderzimmerdecken werden tapezierfähig übergeben, Oberflächenqualität Q2. Bei der Verspachtelung nach Q2 werden die Fugen der Betonfertigteile bis zum Erreichen eines stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche angeglichen.

#### **3.5.2 Bäder und Gäste-WCs**

Siehe Pkt. 3.5.1

#### **3.5.3 Abhangdecken und Abkastungen**

Haustechnikbedingte Leitungsführung erfordert in einigen Bereichen Abhangdecken bzw. Abkastungen. Diese werden in Trockenbau ausgeführt. Die Fugen werden gespachtelt.

### **3.6 Türen**

#### **3.6.1 Wohnungseingangstüren**

Alle Wohnungseingangstüren sind 1,01 m breit (Rohbaumaß) und 2,13 m hoch (Rohbaumaß ab Oberkante fertiger Fußboden). Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspan-Holztürelemente (Fabrikat Prüm, Typ TB-DA, o. glw.) mit weißer Dekoroberfläche und Zarge, gefälzt ausgeführt. Die Elemente entsprechen der Klimaklasse 3. Die Türen werden in Widerstandsklasse RC2 mit Schutzbeschlag und Spion ausgeführt. Beschlag für Wohnungsabschlusstüren mit Kombischutzbeschlag (Fabrikat Hoppe, Typ Trondheim, o. glw.) mit Knauf und Drücker in Edelstahl. Die Türelemente haben ein Einsteckschloss, welches mit einem Profilzylinder mit runder Sicherheitsrosette (Aufbohrschutz) ausgestattet ist.

#### **3.6.2 Wohnrauminnentüren**

Die Innentüren werden als Röhrenspan-Holztürelemente (Fabrikat Jeld Wen, Typ TB-DA, o. glw) mit weißer Dekoroberfläche und Umfassungszarge, gefälzt ausgeführt. Die Drückergarnituren (Fabrikat Hoppe, Typ Trondheim, o. glw.) werden in Edelstahl mit runder Rosette ausgeführt. Die Türelemente erhalten ein Einsteckschloss mit Buntbartzylinder. Bad- und WC-Türen erhalten eine WC-Türverriegelung (Olive).

#### **3.6.3 Kellertüren**

Alle allgemeinen Kellertüren (Türen zu gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen)

werden als Stahlblechtüren mit weißer Oberfläche ausgeführt.

### **3.7 Schließanlage**

Das Gebäude erhält eine Schließanlage. Diese beinhaltet je WE einen gleichschließenden Schlüssel für die Haustür, die Wohnungseingangstür, sowie die dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen Kellerbereich und den „privaten“ Kellerbereich. Jede WE erhält Schlüssel in 6-facher Ausfertigung.

### **3.8 Hinweise**

Die Wohnungen werden mit einer Grundreinigung übergeben, die Feinreinigung ist durch die Erwerber vorzunehmen.

## **4. Außenanlagen**

### **4.1 Hauszugänge**

Die Hauszugänge erhalten ein Betonsteinpflaster, vor den Garagenzufahrten, bzw. die Stellplätze wird das Pflaster versickerungsfähig mit Rasenfuge oder Rasengitterstein nach Angabe des Architekten verlegt, Farbe und Verlegeart ebenfalls nach Angaben des Architekten

### **4.2 Müllbehälterstandplatz**

Die Müllbehälterstandplätze erhalten einen Betonsteinpflasterbelag. Für die erforderlichen Müllbehälter werden 2 Müllschränke aufgestellt mit jeweils einer Kapazität für 3 x 1100l-Container. Die Platzierung ist dem Außenanlagenplan zu entnehmen.

### **4.3 Gemeinschaftsgrünflächen**

Die beiden Vorgartenflächen erhalten Rasensaat und einen kleinkronigen Baum. Die restlichen Gemeinschaftsflächen erhalten eine Raseneinsaat aus Gebrauchsrasen der Regel-Saatgut-Mischung 2.3, sowie eine vereinzelte Bepflanzung von Klein- und Großsträuchern sowie zwei weiteren kleinkronigen Bäumen in den Rasenflächen. Auf Grund der Hanglage des Grundstücks sind, wo erforderlich, Böschungen oder andere Abfangungen wie Mauern nach Maßgabe des Verkäufers geplant. Die Flächen und Bepflanzungen des Gemeinschaftseigentums sind ab Übergabe des Gemeinschaftseigentums bzw. ab Anzeige der Fertigstellung durch die Gemeinschaft zu pflegen und zu bewässern. Es wird daher empfohlen, diese Aufgabe frühzeitig mit dem Verwalter bzw. der für die Gemeinschaft tätigen Gartenpflegefirma abzustimmen und zu beauftragen.

### **4.4 Gärten zu den Wohnungen**

Die Gärten zu den Wohnungen erhalten Rasensaat. Wie bei den Gemeinschaftsgrünflächen sind erforderliche Abfangungen des Geländes durch Böschungen oder Mauern, nach Maßgabe des Verkäufers vorgesehen.

#### **4.5 Außenzapfstelle, Stromanschluss ( gemeinschaftliche Nutzung )**

Zur gemeinschaftlichen Nutzung wird eine absperrbare Zapfstelle und eine abschließbare Steckdose im Außenbereich installiert

#### **4.5 Spielplatz**

In der Baugenehmigung ist ein Spielplatz mit Spielbereichen gem. der Spielplatzsatzung der Stadt Essen gefordert. Die Lage ist aus dem Außenanlagenplan ersichtlich. Die Ausstattung beinhaltet einen Sandspielbereich in der Größe von 1/10 der ausgewiesenen Gesamtspielfläche, sowie ein Spielgerät.

#### **4.6 Traufplattierungen**

Zum Schutz der Hausfassade wird in den Bereichen, in denen die Vegetationsflächen direkt an das Haus angrenzen, eine Traufplattierung aus dem Material der Terrassenplatten in eine Breite von etwa 0,4 m entlang des Haussockels verlegt.

#### **4.7 Fahrradstellplatz**

Die außenliegenden Fahrradstellplätze erhalten einen Betonpflasterbelag und für insgesamt 13 Fahrräder wird ein Fahrradbügel aus Metall angebracht, gem. Außenanlagenplan. Weitere 31 Fahrradstellplätze liegen innerhalb der Gebäude in Fahrradräumen mit separatem Zugang von außen. Für jedes Rad in den Fahrradräumen wird eine Aufhängung mit Gasdruckfedermechanik installiert. Herstellung einer Vorbereitung für die Ladung von Elektrofahrrädern, Aufhängung mit verstärkter Gasdruckfeder für E-bikes.

#### **4.8 Stützwand zwischen den Häusern und zum Garagenhof**

Abfangung des Geländes mit Winkelstützwänden entsprechend statischer Erfordernissen. Auf die Wände werden Absturzsicherung angebracht.

#### **4.9 Zufahrt zu den Garagen, Hoffläche**

Pflasterung der ausgewiesenen Flächen mit Betonpflaster, Einbringen einer linearen Entwässerung

#### **4.10 Garagen im Außenbereich**

Errichtung von 4 Einzelgaragen, als Fertiggarage ca. 3m x 6m, Schwingtor  
2 Garagen mit statischer Verstärkung gegen Druck des Erdreichs. Das Garagentor ist elektrisch betrieben, es gibt für jeden innenliegenden Stellplatz

eine Sensorleuchte und eine Steckdose. Zur Vorbereitung einer möglichen Elektromobilität wird ein Leerrohr verlegt.

Die Beleuchtung und der Antrieb der Garagentore laufen über den Gemeinschaftszähler, Steckdosen und Leerrohr gehen auf den Zähler der jeweiligen Eigentümer. Die Absicherungen hierfür werden in der Zählerverteilung vorgesehen.

## 5. Sonderwünsche

Sonderwünsche können vereinbart werden, soweit diese nach dem Inhalt der Baugenehmigung, Teilungserklärung und Statik, den technischen Belangen und dem Baufortschritt nicht entgegenstehen, Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Die Kosten trägt der Käufer. Mehr-oder Minderkosten für Sonderwünsche errechnen sich aus Materialkosten, Lohnkosten, Planungskosten und Verwaltungsaufwand. Der Verkäufer kann Sonderwünsche jederzeit ablehnen.

## 6. Allgemeines und Änderungen

Änderungen der Planung mit den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialbeschaffung (Ergebnis von Ausschreibungen) ersetzt werden.

Die Maße und die Raumhöhen entsprechen den 1:100-Zeichnungen des Architekten, jedoch als Rohbaumaße und werden durch Abweichungen im Toleranzbereich sowie durch Putz- und Fliesenaufbauten abweichen.

Die Prospektzeichnungen sowie die Werkplanung können von den 1:100-Zeichnungen abweichen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Notwendigkeit sind maßgebend und können ggf. auch die Nettowohnflächen betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der geschlossenen Verträge zu vertreten.

## 8. Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung ist nur vollständig mit den unten genannten Anlagen. Die vielfach verwendete Bezeichnung „o. glw.“ bedeutet „oder gleichwertig“.

## 9. Anlagen

Anlage 1: Tabelle 1 zur elektrischen Ausstattung der Wohnungen

Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Anlage 4: Lageplan zur Teilungserklärung (Außenanlagen/Garagen)