

## Neubau einer Wohnanlage im KFW 55 Energiestandard

### **Vier moderne Wohnungen inkl. anteiliger Kellernutzung**

**Dammstraße 52 in 53721 Siegburg**

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt das Bauvorhaben in seiner Standardausführung. Davon abweichende Leistungen und/oder Sonderausstattungen bedürfen der besonderen Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag.

Grundlagen für die Planung und Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik, gesetzliche Vorschriften, Baugenehmigung, behördliche Abstimmungen und die Landesbauordnung NRW. Die geltenden DIN-Vorschriften sind maßgebend, soweit nicht Einschränkungen durch die Art der Nutzung erforderlich oder sinnvoll sind. Ausdrücklich gelten auch Ausführungsarten als vereinbart, die nicht den DIN-Vorschriften entsprechen, jedoch in dieser Baubeschreibung beschrieben sind.

Die in den Bauzeichnungen sowie in den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellten Einrichtungen, Möblierungen sowie Elektrogeräte dienen der Illustration und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Preisangaben sind jeweils einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### **2. Objekt**

#### **2.1 Objektbeschreibung**

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten im Teileigentum. Das Gebäude verfügt über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einem Personenaufzug und Außenstellplätzen mit Ladestation.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Dammstraße. Der Erdgeschosswohnung werden Gartenanteile über Sondernutzungsrechte zugeordnet. Es gibt gemeinsame Freianlagen mit Zuwegungsflächen und einen Müllplatz.

Allen Wohnungen wird im Kellergeschoss jeweils ein Kellerraum zugeordnet.



## **2.2 Schallschutz**

Für die Trennbauteile zwischen verschiedenen Wohnungen wird der Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109 (Stand 11/1989) eingehalten. Zur Erzielung zweckmäßiger Grundrisse unter Berücksichtigung der bautechnischen Gegebenheiten können jedoch die Hinweise in Beiblatt 2 der DIN 4109 zur Grundrissplanung nicht eingehalten und garantiert werden. Ein besonderer Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs wird nicht geschuldet. Für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen wird der Wert nach DIN 4109 (Stand 11/1989) eingehalten. Angestrebt wird ein um 3 dB(A) besserer Wert als nach DIN 4109, dessen Einhaltung jedoch nicht garantiert werden kann.

## **3. Rohbau**

### **3.1 Erdarbeiten**

Sämtliche für die Durchführung der Bauarbeiten notwendigen Erdarbeiten werden fachgerecht ausgeführt, überschüssige Massen Aushub werden entsorgt.

### **3.2 Gründung/Fundamente/Bodenplatte**

Fundamente als tragende Bodenplatte aus Beton in frostfreier Tiefe, Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse nach statischen Erfordernissen. Einbau von Fundamenterdern.

### **3.3 Wände**

#### **3.3.1 Erdangrenzende Kellerwände wasserundurchlässiger Stahlbeton gemäß Statik.**

#### **3.3.2 Außenwände**

Mauerwerk nach Statik bzw. Wärmeschutznachweis, wo erforderlich aus Stahlbeton. Einschaliges Mauerwerk gemäß Nachweis der Energie Einsparverordnung (EnEV), bzw. nach Herstellervorschrift. Außenfassade mit Putzoberfläche, Farbe Weiß/Anthrazit (Änderung der Farbwahl obliegt dem Bauträger).

#### **3.3.3 Innenwände**

Kalksandsteinmauerwerk, Porenbeton, Bims, z.T. Beton, nach statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen in Wandstärken von 11,5 cm, 17,5 cm, 20 cm, 24 cm bzw. 36,5 cm.

### **3.4 Decken / Balkone**

Stahlbetonmassivdecken teilweise in Filigranbauweise gemäß statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernissen. Balkone als wasserundurchlässige Stahlbetonfertigteilelemente (ohne zusätzliche Abdichtung) thermisch getrennt vom Baukörper oder aus Ortbeton mit entsprechender Dämmung. Balkone mit Abdichtung gemäß Dachdeckerrichtlinien.

### 3.5 Dachkonstruktion

Satteldach als Holzkonstruktion nach Statik in zimmermannstechnischer Ausführung.

### 3.6 Dacheindeckung / Klempnerarbeiten

Dachflächen Ausführung mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen nach Dachdeckerrichtlinien und Vorschriften des Herstellers unter Berücksichtigung der erforderlichen Einbauteile für die Abwasserstrangentlüftung,

Entlüftung der innenliegenden Duschen/WC und Badezimmer sowie der sonstigen erforderlichen Dachdurchdringungen. Die Entwässerung erfolgt außenliegend. Balkonentwässerung über außenliegende Zinkfallrohre

## 4. Haustechnik

### 4.1 Sanitärtechnik

#### 4.1.0 Allgemeines

Die Vorgaben der DIN 18022 über Abstände und Bewegungsflächen vor sanitären Einrichtungsgegenständen werden teilweise unterschritten.

#### 4.1.1 Entwässerung

Entwässerung nach DIN-EN 12056 und DIN 1986-100.

SML-Rohre oder schallgedämmte Kunststoffrohre für Fallrohre und Sammelleitungen unterhalb der Kellerdecke. Grundleitung in PVC-Rohren mit entsprechender Nennweite nach DIN.

#### 4.1.2 Bewässerung

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer- oder Kunststoffrohren mit entsprechender Isolierung gemäß Energie-Einsparverordnung.

#### 4.1.3 Einrichtungsgegenstände Bad, Dusche/WC

Ausstattung mit Sanitärobjekten gemäß Zeichnung.

Hansgrohe Unterputz-Einhandmischbatterie für Dusche, Talis E chrom (oder gleichwertig),

Duschfläche Kaldewei in Kunststoff weiß (oder gleichwertig).

Hansgrohe Brausengarnitur Chroma Select E chrom, 90cm, 3-Fach verstellbar (oder gleichwertig).





Badewanne Kaldewei in Kunststoff (oder gleichwertig), Größe 170 x 75 cm,  
Hansgrohe Unterputz-Einhandmischer für Badewanne Talis E und Wannenset  
Hansgrohe Chroma E chrom (oder gleichwertig).



Möbelwaschtisch Duravit Starck 3,  
weiß (oder gleichwertig).  
Waschtischunterbau Sanipa 3way,  
2 Auszüge, weiß glänzend,  
passend zu Möbelwaschtisch.  
Waschtischeinhandmischer  
Hansgrohe Talis E chrom.  
2-teiliger Handtuchhalter Vigour  
Derby chrom.





Wandhängendes Tiefspülklosett Duravit Starck 3, spülrandlos, weiß, Deckel mit Absenkautomatik (oder gleichwertig) mit Unterputzspülkasten. WC-Betätigung Geberit Sigma 30, 2-Mengenspülung, weiß/chrom. Papierhalter ohne Deckel, Vigour Derby, chrom. Bürstengarnitur wandhängend, Vigour Derby, chrom –Glas satiniert.



#### 4.1.4 Im Außenbereich EG eine frostsichere Außen Zapfstelle

### 4.3 Heizungstechnik

#### 4.3.1 Wärmeerzeugung (Heizung / Warmwasser)

Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss. Wärmeerzeugung erfolgt durch mit einer Luft-Wärmepumpe. Zentrale Brauchwarmwasserbereitung über Warmwasserspeicher mit Puffer und Regelung. Abdeckung der Spitzenlast über Wärmeerzeuger. Zirkulationssystem zur komfortablen Warmwasserversorgung. Durch dieses Anlagensystem wird eine Umweltentlastung in Form von Primärenergie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht.

#### 4.3.2 Heizflächen

Niedertemperatur Fußbodenheizung mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren und Heizestrich. Verteiler für jede Wohnung mit Einbauschränk aus Stahlblech in hellem Farbton. Anordnung in Dielen, Fluren oder Abstellräumen. Raumthermostate elektrisch zur Einzelraumregelung. Innenliegende Räume ohne Heizlast gemäß Berechnung, wie Dielen/Flure mit durchlaufenden Leitungen erhalten keinen eigenen Heizkreis.

Treppenhaus mit Grundbeheizung (nur ein Heizkörper im Treppenhaus).  
Keller unbeheizt.

#### 4.3.3 Verbrauchserfassung

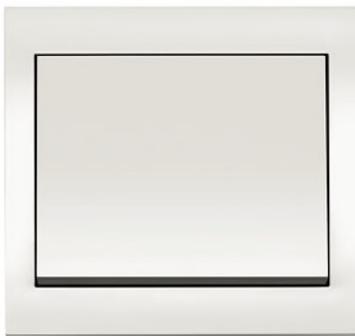
Zur Abrechnung von Heizwärme werden an jedem Wohnungsverteiler der Fußbodenheizung Zählermessstrecken für elektronische Wärmemengenzähler vorgesehen. Für Kalt- und Warmwasser werden ebenfalls Anschlussstücke für Wohnungswasserzähler nach der Wohnungsabspernung eingebaut. Spätere Montage der Messgeräte durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Hausverwaltung.

#### 4.4 Elektroinstallation

##### 4.4.1 Wohnungen

Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung in Unterputzausführung im Dielen-/Flurbereich oder Abstellraum aus Stahlblech in hellem Farbton. Die Stromkreisaufteilung erfolgt nach den Erfordernissen der Ausstattung/Einrichtung. Schalter und Steckdosen in Unterputzausführung. Keine Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen.

Fabrikat von Schaltern und Steckdosen: Berker, Modell K1, weiß oder gleichwertig.



##### Diele/Flur

1 Wechsel-, Kreuzschaltung oder Tasterschaltung für 1-2 Deckenleuchten

1-2 Steckdosen

Gegensprechanlage als Wandtelefon mit Türöffner und Videobildschirm in Farb-Darstellung, kombiniert mit Wohnungstür-Klingelknopf mit Rufertonunterscheidung





- Wohnen/Essen
  - 1 Aus-, Wechsel- oder Serienschaltung für 1 – 2 Deckenleuchten (Grundriss-abhängig)
  - 1 Ausschaltung für zus. Deckenleuchte (grundrissabhängig)
  - 8 – 10 Steckdosen als 1-fach bis 3-fach Kombination (grundrissabhängig)
  - 1 Antennendose für Kabel-Empfang
  - 1 Telefondose (ohne TAE-Einsatz)
  
- Schlafen/Kind
  - 1 Aus-/Wechselschaltung für Deckenleuchte
  - 6 Steckdosen als 1-fach bis 3-fach Kombination (grundrissabhängig)
  - 1 Antennendose für Kabel-Empfang
  - 1 Telefondose (ohne TAE-Einsatz)
  
- Kochen
  - 1 Ausschaltung für Deckenleuchte
  - 6 Steckdosen als 1-fach oder 2-fach Kombination (grundrissabhängig) über Arbeitsplatte
  - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (nur Umluft)
  - 1 Steckdose für Oberschrangleuchte
  - 1 Steckdose Geschirrspüler
  - 1 Steckdose für Kühlschrank
  - 1 Herdanschlussdose
  
- Abstell- bzw. sonstige Räume
  - 1 Ausschaltung für Deckenleuchte
  - 1 Steckdose in 1-fach oder 2-fach Kombination
  
- Bad/WC/Dusche
  - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 1 x 2-fach Steckdose auf oder neben dem Spiegel (Lage nach Wahl des Verkäufers)
  - 1 Anschluss für Abluftventilator (bei innenliegenden Räumen)
  - 1 Steckdose für spätere Montage eines Handtuchwärmekörpers durch Erwerber.
  
- Vorrichtung Waschmaschine und Trockner
  - 2 Steckdosen für Anschluss von Waschmaschine und Trockner (ohne Abluft)
  - 2 Feuchtraum-Steckdosen (Aufputzausführung) für Anschluss von Waschmaschine und Kondensations-Trockner (ohne Abluft) im Kellergeschoss
  
- Rollladensteuerung

An den Fenstern vorgesehene Rollläden jeweils über einen Rollladenschalter passend zum Schalterprogramm (Schalter i. d. R. seitlich neben dem Fenster und je Raumseite 1 Schaltung). Balkon-/Terrassentüren werden mit getrennter Schaltung ausgerüstet. Steuerung nur über Handschalter, ohne Automatik (wie z.B. Sonnensensor).
  
- Balkon / Terrassen
  - Brennstelle von innen mit Kontrollschalter schaltbar 1 Feuchtraum-Steckdose (ggf. Aufputzausführung).

(Nur im Erdgeschoss Wohnungen von innen mit Kontrollschalter schaltbar).

- Abstellkeller (Erwerber) (jeweils Anschluss an Whg.-Zähler)  
1 Wandleuchte oder 1 Deckenleuchte, schaltbar  
1 Feuchtraum-Steckdose (Aufputzausführung)

#### 4.4.2 Gemeinschaftsbereich

- Kabelanschluss für TV- und Radioempfang  
Kabelanschluss und Breitbandkabel-Hausanschluss durch einen örtlichen Kabelnetzbetreiber (z.B. Unity Media oder NetCologne) für die Versorgung der Wohnungen mit Kabelfernsehempfang. Zentrale vorgerichtet für getrennte Einspeisung der Wohnungen über Antennenleitungen bis zu den unter 4.4.1 aufgeführten Antennendosen.

Zuschaltung der Wohnungen sowie Art und Umfang der analogen / digitalen TV- und Rundfunkempfangs- oder sonstigen Dienste per individueller Vertragsgestaltung des Erwerbers mit dem Breitbandkabel-Netzbetreiber. Kosten für Nutzung sind vom jeweiligen Erwerber selber zu tragen

- Beleuchtung/Sonstiges  
Ausreichende Deckenbeleuchtung im Treppenhaus mit Tastern und Treppenlichtautomat. Langfeldleuchten oder Schiffsarmaturen in allen Gemeinschaftsräumen des Kellers.

Außenleuchten / Pollerleuchten im Zugangsbereich zu den Wohngebäuden sowie in den sonstigen Flächen (Grundstückseinfahrt, Müllplätze) mit Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder.

## 5. Innenausbau

### 5.1 Fenster/Haustüranlagen

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Fabrikat Schüco, Aluplast oder gleichwertig, mit umlaufenden Lippendichtungen als Dreh- oder Drehkippfenster, Farbe: innen weiß / außen in der Farbe Basaltgrau oder Anthrazit. Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis nach EnEV. Erdgeschossfenster und -fenstertüren mit abschließbaren Oliven. Beschläge gemäß Sicherheitsstufe RC1, s. Anhang.

Fensteranlagen bei Balkonen und Terrassen teilweise mit seitlichen feststehenden Fensterflächen (ohne Dreh- oder Drehkippfunktion).

Treppenhauseinlage in Kunststoff.

Kunststofffenster im Keller mit zu öffnendem Glasflügel (mit Drehkippfunktion).

Hauseingangstüre als Sicherheitstür aus Aluminiumprofilen und Sicherheitsglas, Farbe: innen weiß / außen in der Farbe Basaltgrau oder Anthrazit, mit Klarglasfüllung, mit äußerem Stoßgriff und innen mit Türdrücker, Profilzylinderschloss (Schließanlage) mit Abdeckrosetten.

## 5.2 Fensterbänke

### 5.2.1 Außen

Aluminium, pulverbeschichtet in Farbe der Fenster oder in Naturstein

### 5.2.2 Innen

Wohn- und Schlafräume in Naturstein nach Wahl des Verkäufers.

Dusche/WC und Bad mit gefliesten Innenfensterbänken (Material siehe Punkt 5.8 „Fliesenarbeiten“) oder in Naturstein nach Wahl des Verkäufers.

## 5.3 Sonnenschutz

### 5.3.1 Rollläden

Alle Fassadenfenster und Fassadenfenstertüren der Wohnungen erhalten soweit konstruktiv möglich Rollläden, in Farbe Weiß oder Grau, mit Elektroantrieb. Bei Fluchtwegfunktion ggf. zusätzlich mit Handkurbel-Bedienung.

## 5.4 Türen

### 5.4.1 Wohnungseingangstüren (Mehrfamilienhäuser)

Verbundkerntüren mit Holzumfassungszargen, weiß lackiert, Bodendichtung (Schall-Ex). Profilzylinderschloss und 3-fach-Verriegelung, einbruchhemmend, Drückergarnitur in Edelstahl mit feststehendem Knauf außen, Schallschutz und Wärmeschutz gemäß DIN-Vorschriften.

### 5.4.2 Wohnungsinnentüren

Röhrenspantüren, weiß lackiert, Buntbartschloss mit Schlüsseln, Türdrücker und Rosetten (nach Wahl des Käufers - Preis 500,- € inkl. MwSt.).

Sämtliche Innentüren erhalten Holzumfassungszargen (Futter und Bekleidung), Oberflächenausbildung wie Türblätter.

## 5.5 Innenputz/Trockenausbau

Wände mit Maschinenputz als Spachtel- oder Dünnlagenputz, Deckenspachtelung nach Erfordernis, Oberfläche in Q3

Installationsschächte und Vorwände in Trockenbauweise. Alle Gipskartonflächen mit Spachtelung im Stoßbereich ohne Putzauftrag.

Risse in Bauteilen, die aufgrund von physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen (z.B. Schwindrisse und Setzrisse) stellen keine Mängel dar.

## 5.6 Estrich

Fließestrich oder Zementestrich in sämtlichen Wohnbereichen mit Dämmstoffstärken nach den Schall- und Wärmeschutzbestimmungen.

## 5.7 Bodenbeläge in den Wohnungen sind Erwerberleistung

5.8 Fliesenarbeiten  
Wandfliesen in Bad und WC nach Erfordernis, im Duschbereich türhoch. Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig im Dünnbett geklebt. Verrechnungspreis für Material 60,00 EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Restliche Arbeiten in Feinputz mit Deckfarbe

5.9 Malerarbeiten in den Wohnungen sind Erwerberleistung

## **6. Treppenhaus**

6.1 Rohbau  
Ausführung in Mauerwerk und Stahlbeton gemäß Statik.

6.2 Schlosserarbeiten  
Handlauf auf Wandkonsolen und/oder Geländer in Stahlkonstruktion mit Füllstäben in malermäßiger Endbehandlung; Handläufe aus Edelstahl-Rundprofilen.

6.3 Malerarbeiten  
Alle Decken und Wände Treppenhaus mit Malervlies und weißem Anstrich mit Dispersionsfarbe.

6.4 Bodenbelag  
Podeste und Flure Treppenhaus mit Natursteinbelag. Tritt- und Setzstufen sowie Sockel in Naturstein.

## **7. Keller**

Kellerwände und -decken werden nicht verputzt. Sie erhalten einen hellen Farbanstrich.

Sonstige Türen (z.B. zu den Gemeinschaftsräumen, Technikräumen, in Fluren) als Stahltüren in Stahlzargen, beschichtet in hellem Farbton oder als Zinkblechtür. Feuerschutztüren nach Vorschrift.

## **8. Außenanlage**

Gärtnerische Gestaltung nach Außenanlagenplanung gemäß Auflagen der Baugenehmigung.

Die Zuwegung sowie die Terrassen und Balkone werden mit Betonplatten in der Farbe anthrazit hergestellt. Sonstige befestigte Flächen erhalten ein Betonsteinpflaster aus der gleichen Produktlinie wie die Platten der Zuwegung.

Das Niederschlagswasser wird je nach örtlicher Situation entweder in Entwässerungsrinnen / Einläufen in die Kanalisation oder aber über die Vegetationsflächen abgeleitet. Die Vorgärten werden mit Bodendecker bepflanzt und mit einer niedrigen Blütenhecke eingefasst.

Sämtliche Rasenflächen werden mit Rollrasen begrünt.

## 9. Hausanschlüsse

Anschluss der Wohnanlage an die im öffentlichen Verkehrsraum liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser, Strom, Telefon, Abwasser und Breitbandkabel abhängig von der in der Straße gegebenen Versorgung. Die Hausanschlüsse für Frischwasser befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Die Elektroversorgung erfolgt ebenso über einen gemeinsamen Hausanschluss.

## 10. Sonstige Bauteile

### 10.1 Briefkastenanlage

Im Zugangsbereich der Hauseingänge aufgestellt oder in Türelement eingebaut. Aluminium oder aus Edelstahl nach Wahl des Verkäufers.

### 10.2 Schließanlage

Ausstattung der Hauseingangstür, der Türen zu den Gemeinschaftsräumen (teilweise), der Wohnungseingangstüren und der Erwerber-Kellertüren mit einer Schließanlage im Fabrikat Zeiss Ikon oder gleichwertig.

### 10.3 Balkone

Erforderliche Geländer mit Edelstahl Handläufen aus Rundprofilen, befestigt auf Mauerwerk- oder Betonbrüstung.

Balkone werden mit Betonplatten ausgelegt. Materialpreis der Werksteinplatten 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. gesetzlicher MwSt. An den EG Terrassen wird die berechnete Fläche mit Betonplatten ausgelegt. Rest der Fläche ist als Grünfläche gedacht. Materialpreis der Werksteinplatten 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### 10.4 Sonstige Geländer

Erforderliche Geländer bei bodentiefen Fenstern OG und DG als Edelstahlkonstruktion oder Pulverbeschichtet mit vertikal verlaufenden Füllstäben und Handläufen aus Rundprofilen, z. T. nach innen abgekröpft.

## Hinweis :

Dehn- und Bewegungsfugen im Bereich von Fliesen, Naturstein, Fenstern oder Gipskarton sind als Wartungsfugen anzusehen. Sie haben eine wesentlich kürzere Lebensdauer als andere Materialien und unterliegen oft starken Spannungen. Der Verkäufer kann daher keine Gewähr für eventuelle Abrisse, Schwindungen, Verfärbungen etc. übernehmen.