

# BAU BESCHREIBUNG

NEUBAU VON  
22 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN WERMELSKIRCHEN  
SCHILLERSTRASSE

## HAUS 3 + HAUS 4

### VORBEMERKUNGEN

#### ALLGEMEINES

In zentraler Lage, südlich des Stadtparks in der Innenstadt von Wermelskirchen, baut die Hoch<sup>3</sup> Hanna Körschgen GmbH & Co., Bauträger- und Immobilien KG ein Stadtquartier entlang der Schillerstraße mit 51 Wohneinheiten, einer 4-zügigen KiTa und 2 Tiefgaragen.

#### VORBEMERKUNGEN

Die nachstehende Beschreibung umfasst alle für die Herstellung der Wohnanlage erforderlichen Arbeiten einschließlich der Architekten- und Ingenieurleistungen wie Statik, Prüfstatik, Wärmeschutz etc.

#### ERSCHLIEßUNG/VERSORGUNG

Der Bauträger erstellt alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

#### ENERGETISCHES KONZEPT

Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Weiterhin werden die Anforderungen an den KfW-55-Effizienzhausstandard erfüllt (KfW 55 EE).

#### HINWEIS

Das in den Planungen, Verkaufsunterlagen sowie Innenraumanimationen eingezeich-

nete Mobiliar – sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt – stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

### BAUKONSTRUKTION

#### ENTWÄSSERUNG

Die Rohrleitungen für die häuslichen Abwässer werden unter der Kellerdecke bzw. der Kellerbodenplatte bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal verlegt. Das Regenwasser wird in Rigolen zur Versickerung eingeleitet. Für den Fall eines Starkregenereignisses ist ein zusätzliches unterirdisches Regenrückhaltevolumen gemäß Angabe des Hydrologen vorgesehen.

#### BODENPLATTE

Bodenplatten im Kellerbereich werden entsprechend der statischen Berechnung in Stahlbeton hergestellt. Der Boden der Tiefgaragen wird in Stahlbeton oder als Pflasterung ausgeführt.

#### WÄNDE

Tragende Außen- und Innenwände werden nach den statischen Erfordernissen in Kalksandstein, Porenbeton oder Beton erstellt.

Nichttragende Innenwände werden in Kalksandstein oder als doppelt beplankte Trockenbau-Systemwände entsprechend der brand-, wärme- und schalltechnischen

Anforderungen errichtet.

Im Kellergeschoss werden Wände teilweise als Lochgitter-Systemtrennwände gemäß Planung erstellt.

#### DECKEN

Decken werden in Stahlbeton erstellt, ggf. mit Unterzügen oder Überzügen nach Angabe der Statik. Betonfugen in Kellergeschossdecken werden ohne Fugenspachtelung ausgeführt.

In Teilbereichen kann es Trockenbauabkofferungen nach technischen Erfordernissen geben. Die lichte Raumhöhe kann sich in diesen Bereichen von angrenzenden Räumen unterscheiden.

#### TREPPEN

Die Geschosstreppe vom Keller- bis zum Staffelgeschoss werden gemäß Planung in Stahlbeton erstellt.

#### AUFZUG

In den Treppenhäusern wird ein Personenaufzug gemäß Planung eingebaut.

#### DACHKONSTRUKTION

Die leicht geneigte Holz-Dachkonstruktion der Staffelgeschosse (Penthouse) wird gemäß Statik mit den in den Plänen vorgesehenen Dachüberständen erstellt.

Die Flachdächer (z.B. unter Dachterrassen) werden aus Stahlbeton nach Statik erstellt.

# BAU BESCHREIBUNG

## **DACHBELÄGE (DACHABDICHTUNG)**

Die geneigten Hauptdachflächen, über den Staffelgeschossen, werden als extensiv begrünte Dachflächen mit Kiesschüttung in Rand- und Teilbereichen ausgeführt. Diese Dachflächen erhalten zusätzlich eine PV-Anlage (Photovoltaik).

Dachflächen mit Dämmung und Abdichtung werden nach Dachdeckerrichtlinie ausgeführt. Die Dämmung der Dachflächen erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis.

Die Dachränder erhalten eine Abdeckung aus Zink- oder Aluminiumblechen im Farbton nach Wahl des Architekten.

Die Entwässerung der Dachflächen des Staffelgeschosses erfolgt über vorgehängte Dachrinnen mit entsprechenden Fallrohren aus Zink nach Planung des Architekten.

Die Standrohre werden in verzinktem Stahlblech ausgeführt, ggf. vorbewittert.

## **DACHBEKLEIDUNG (INNENVERKLEIDUNG)**

Die Untersichten der Holz-Dachkonstruktion in den Penthouse-Wohnungen werden mit Gipsplatten im Gefälle des Daches (ca. 4 %) verkleidet. Die Dämmung erfolgt über oder zwischen den Sparren gemäß Wärmeschutznachweis.

## **BALKONE UND TERRASSEN**

Die Bodenbeläge auf den Balkonen und

Terrassen werden mit Beton- oder Keramikplatten belegt. Ausführung der Platten nach Wahl des Architekten.

Die Balkonentwässerung erfolgt über Bodenabläufe und außenliegende Fallrohre. Notüberläufe sind zum Teil als Speier vorgesehen.

## **FENSTERANLAGEN / ROLLLÄDEN**

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoffelemente, Außenfarbe nach Wahl des Architekten, innen weiß, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß GEG, umlaufenden Lippendichtungen und Einhandbeschlägen eingebaut.

Fensterelemente im Erdgeschoss werden zusätzlich mit abschließbaren Griffen ausgestattet.

An allen Fenstern und Fenstertüren werden Rollläden aus Kunststoff, Farben richten sich nach Wahl des Architekten, eingebaut. Die Bedienung aller Rollläden erfolgt elektrisch über Einzelschalter an den einzelnen Fenstern. Zur Erfüllung des Brandschutzes, werden Fenster und Türen, die als 2. Rettungsweg angesetzt sind, mit einer manuellen Handkurbel ausgestattet.

Die Penthousewohnungen erhalten im Wohn-, Ess- und Küchenbereich anstelle der Rollläden eine elektrisch betriebene Raffstoreanlage, ebenfalls bedienbar über Einzelschalter an den jeweiligen Fenstern.

## **FENSTERBÄNKE (AUßEN)**

Die Außenfensterbänke werden aus Alumi-

nium passend zur Farbgebung der Fenster eingebaut.

## **EINGANGSTÜR (HAUSEINGANG)**

Die Haustüranlagen wird in Aluminiumrahmen-Konstruktion mit Glasfüllung, entsprechend den Ansichtszeichnungen eingebaut. Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Architekten. Elektrischer Türöffner, Obentürschließer, Türfeststeller, Türbeschlag und Stoßgriff aus Edelstahl sind inbegriffen.

Die Briefkastenanlage wird im Hauseingangsbereich im Bereich des Vordachs freistehend installiert, in die Fassade integriert oder im jeweiligen Treppenhausfoyer installiert; je nach Gestaltungskonzept. Das Vordach wird als thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion ungedämmt errichtet.

## **TIEFGARAGENZUFAHRT**

Die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten werden mit elektromotorisch betriebenen Tiefgaragengittertoren ausgeführt. Öffnung des Garagentors mittels Funksender.

## **METALLBAUARBEITEN**

Alle Außengeländer werden gemäß Planung aus pulverbeschichtetem, verzinktem Stahl ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Geschosstreppen erhalten einen an den Aufzugsschächten befestigten, einseitigen Handlauf aus Edelstahl oder Holz.

Die Penthouse-Wohnungen erhalten Ganzglas- oder Glasrahmengeländer gemäß Planung.

## **AUßENPUTZ / FASSADE**

Die Außenwandflächen werden als Wärmedämm-Verbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt. Die Fassadenflächen erhalten einen Scheibenputz. Teilbereiche werden gemäß Planung bzw. nach Wahl des Architekten mit Klinkerriemchen verkleidet. Farboberflächen und Strukturierungen der Fassade erfolgt nach Planung bzw. nach Wahl des Architekten.

## **INNENPUTZ**

Alle gemauerten oder betonierten Wandflächen in den Wohnungen werden zur Aufnahme von Raufasertapete, mittlerer Körnung, verputzt oder gespachtelt. Die Kellerräume werden nicht verputzt.

## **ESTRICH**

Alle beheizten Räume und Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Heizestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung. Die Kellerräume erhalten einen Estrich auf Trennlage.

## **OBERBÖDEN**

Die Wohnungen erhalten ein Fertigparkett, Eiche rustikal mit weißer Sockelleiste. Die Penthouse-Wohnungen erhalten ein Parkett Eiche nach Mustervorlage.

Bäder werden mit Fliesenbelag ausgeführt (siehe FLIESENARBEITEN).

## **Treppenhaus**

Bodenbeläge im Treppenhaus werden in Betonwerkstein, Fliesen oder Naturstein mit passender Sockelleiste nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## **FLIESENARBEITEN**

Fliesen werden in Bädern, WC-Räumen und Abstellräumen verlegt.

Bodenfliesen werden als keramische Fliesen mit einem Materialpreis bis zu 35 €/m<sup>2</sup> in den Abmessungen 60 x 30 cm ausgeführt.

Wandfliesen werden als keramische Fliesen mit einem Materialpreis bis zu 35 €/m<sup>2</sup> in den Abmessungen 60 x 30 cm ausgeführt.

Bei den Penthouse-Wohnungen werden Boden- und Wandfliesen bis zu 70 €/m<sup>2</sup> eingebaut, Abmessungen bis 60 x 60 cm. An den Installationswänden wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m, in den Duschbereichen raumhoch bzw. bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m gefliest.

Geflieste Außenecken erhalten eine flache Wandabschlussschiene aus Aluminium. Nicht geflieste Wandflächen in den o.g. Räumen erhalten eine Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliese.

## **FENSTERBÄNKE (INNEN)**

Die Innenfensterbänke werden in anthrazitfarbenen Granit nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## **TÜREN**

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Schallschutzanforderungen mit absenkbarer Bodendichtung, Stahlumfassungszarge, Spion und 3-fach-Verriegelung eingebaut. Die Oberflächen werden beidseitig in hellem Farbton ausgeführt. Das gesamte Objekt wird mit einer General-Schließanlage ausgestattet, womit für alle persönlich genutzten Türen nur ein Schlüssel benötigt wird.

### **Innentüren**

Innerhalb der Wohnungen werden die Innentüren in weißer Oberfläche mit Röhrenspankern, Holzumfassungszargen und Buntbartschlössern, in den Bädern und WCs mit Frei-Besetzt-Garnitur eingebaut. Alle Zargen erhalten eine 3-seitige Gummidichtung. Drückergarnituren gemäß Ausstattungskatalog.

### **Zugang Tiefgarage**

Der Zugang erfolgt direkt über die Treppenhäuser mittels Schleusen.

## **MALERARBEITEN**

### **Wohnräume**

Wand- und Deckenflächen werden mit einer Raufaser mit mittlerer Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. In den Bädern werden die nicht mit Fliesen belegten Wandflächen mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. In den Penthouse-Wohnungen werden alle Wand- und Deckenflächen mit Malervlies

# BAU BESCHREIBUNG

versehen und weiß gestrichen.

## **Treppenhaus**

Decken- und Treppenuntersichten werden mit einer Raufaser mit mittlerer Struktur tapeziert und mit Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. Wandoberflächen werden in Spritzputz mit Farbchips oder mit Glasfasertapete, weiß gestrichen belegt. Gestaltung nach Wahl des Architekten.

## **Kellerräume**

Nicht geputzte Wand- und Deckenflächen werden mit heller Farbe gestrichen. Die Wandflächen der Technikräume „Heizung“, „Elektro“ und „H.A.R.“ werden nicht gestrichen. Die Kellerfußböden werden mit Fußbodenfarbe in grau gestrichen.

## **Außenanstriche**

Nach den Ansichtsplänen und nach Wahl des Architekten.

## TECHNISCHE ANLAGEN

### **HEIZUNGSANLAGE**

Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt je Gebäude über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außengerät, welche Umweltwärme als Energiequelle nutzt und damit für eine sehr gute Energiebilanz des Gebäudes und niedrige Verbrauchswerte sorgt.

Innerhalb der Wohnungen werden alle Räume, mit Ausnahme der Abstellräume, über eine Fußbodenheizung beheizt.

Als Sonderwunsch können Bäder zusätzlich mit einem elektrischen Badheizkörper (Handtuchrockner) ausgestattet werden.

### **LÜFTUNG**

WC- und Badbereiche sowie Abstellräume (soweit vorhanden und technisch notwendig) erhalten dezentrale Abluftanlagen (Einzellüfter).

#### **Lüftung Kellerräume**

Natürliche Be- und Entlüftung

#### **Lüftung Tiefgarage**

Natürliche Be- und Entlüftung

### **SANITÄRINSTALLATION**

Die geschossübergreifenden Entwässerungsleitungen werden mit schallgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Alle Entwässerungsanschlüsse innerhalb der jeweiligen Wohnung erfolgen in Kunststoff. Die Wasserzuleitungen innerhalb der Wohnungen werden als Kunststoffrohre eingebaut.

Jedes Gebäude und jede Wohnung mit Terrasse oder Dachterrasse erhält jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle für die Bewässerung der Gartenflächen.

### **SANITÄRAUSSTATTUNG**

Die Ausstattungsgegenstände werden in weiß geliefert und eingebaut:

·WC

Fabrikat GEBERIT, Typ Renova Plan, WC-Sitz mit Deckel

·Waschtisch

Fabrikat GEBERIT Typ Renova Plan, 60 cm breit

·Urinal (Penthouse-Wohnung)

Fabrikat GEBERIT Typ Renova Plan, mit Deckel

·Waschtischarmatur

Fabrikat HANSGROHE, Typ Vernis Blend Einhebel-Waschtischmischer 100 CoolStart mit Zugstangen-Ablaufgarnitur

·Duschbrauseset

HANSGROHE, Typ Croma Select E Brauseset 110 Vario EcoSmart mit Brausestange 65 cm mit HANSGROHE, Typ Vernis Blend Einhebel-Brausemischer Aufputz

·Duschbrauseset (Penthouse-Wohnung)  
HANSGROHE, Typ Vernis Blend, Duschsystem 200 1jet mit Brausethermostat

·Duschablauf

Bodengleiche, geflieste Dusche mit Mittelablauf, Abmessungen nach Planung des Architekten

·Duschabtrennung

Transparente Duschabtrennung aus Echtglas

·Badewanne (Penthouse-Wohnung)  
Fabrikat GEBERIT Typ Renova Plan, 180 x 80



-Badewannenarmatur  
HANSGRÖHE, Typ Vernis Blend Einhebel-  
Wannenmischer Unterputz mit  
HANSGRÖHE, Zulauf über Ablaufgarnitur  
Typ Exafill mit HANSGRÖHE, Stabhand-  
brause, Typ Pulsify S

## ELEKTROINSTALLATION

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und einem Medienverteilerschrank eingebaut. Der Zähler-schrank mit den einzelnen Zählerplätzen ist jeweils im Keller installiert. Schalter und Steckdosen werden aus dem GIRA Schalterprogramm Typ Standard 55, rein weiß, eingebaut. Medien wie TV und Radio sind über die Internetanschlüsse möglich. Anschlüsse wie SAT- bzw. Kabelanschluss werden nicht ausgeführt. Es werden Leerrohre für Glasfaser vom Keller bis in den Medienver-teilerschrank der Wohnungen vorgesehen.

Folgende Anzahl an Steckdosen und An-schlüssen wird ausgeführt:

### Wohnungen

#### Flure

1-2 Deckenbrennstellen  
1 Kreuzschaltung  
1 Steckdose  
Video-Gegensprechanlage  
Aufzugsfreischaltungsmöglichkeit mit  
Kamera für die Penthouse-Wohnungen mit

direktem Aufzugszugang

#### Wohn-/Essbereich

2 Deckenbrennstellen  
8 Steckdosen  
2 Lichtschalter  
1 LAN-Doppeldose

#### Küchenbereich

1 Deckenbrennstelle  
1 Lichtschalter  
8 Steckdosen  
1 Elektro-Herdanschluss  
1 Spülmaschinenanschluss  
1 Kühlschrankanschluss  
1 Anschluss Dunstabzugshaube (Umluft)

#### Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer

1 Deckenbrennstelle  
1 Lichtschalter  
6 Steckdosen  
1 LAN-Doppeldose

#### Schlafzimmer

1 Deckenbrennstelle  
1 Wechselschaltung  
8 Steckdosen  
1 LAN-Doppeldose

#### Bäder und Duschbäder

1 Deckenbrennstelle  
1 Wandbrennstelle  
2 Lichtschalter

2 Steckdosen

#### Abstellräume

1 Deckenbrennstelle  
1 Lichtschalter  
1 Steckdose  
1 Waschmaschinenanschluss  
1 Trockneranschluss

#### Balkone / Terrassen

1 Außenwandbrennstelle  
1 Lichtschalter  
1 abschaltbare Steckdose

#### Dachterrassen (Penthouse-Wohnungen)

8 Downlights im Dachbereich  
1 Lichtschalter  
4 abschaltbare Steckdosen  
Markisenanschluss im Bereich der  
Hauptdachterrasse  
1 Anschluss für Infrarotheizstrahler

### Keller

Die Installation in den Kellerräumen erfolgt auf Putz.

#### Je Kellerraum:

1 Deckenbrennstelle mit LED-Langfeld-leuchte  
1 Steckdose

Die Beleuchtung in den gemeinschaftlich-en Kellerräumen erfolgt über LED-Lang-feldleuchten.

# BAU BESCHREIBUNG

## **Tiefgarage**

Die Installation in der Tiefgarage erfolgt auf Putz. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder geschaltet. Je Wohnung wird ein Stellplatz für E-Mobilität vorgerichtet (ohne Wallbox) bestehend aus:

- 1 Datenanschlusskabel
- 1 Elektroleitung für Ladestrom

## **Treppenhaus- und Eingangsbereich**

Beleuchtung des Eingangs- und Treppenhausbereichs über Deckenleuchten nach Wahl des Architekten. Zentrale Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage für alle Wohnungen.

## **PHOTOVOLTAIK**

Die Gebäude werden auf der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Teile des Allgemeinstroms für Treppenhaus, Aufzug und Luft-Wasser-Wärmepumpe können mit dem erzeugten Strom abgedeckt werden. Eine Stromspeicherung ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus anfallender Photovoltaik-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

## **AUSSENANLAGEN**

Die gesamten Außenanlagen der gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen werden unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen angelegt.

Die Auswahl der Materialien, sowie Art und

Umfang der Bepflanzung, obliegt dem Bauträger. Wege, Zufahrten, Stufen und Hauseingänge werden nach Anforderungen in grau ausgeführt. Terrassen werden mit Betonterrassenplatten z.B. KANN FIORI, 40x40 oder gleichwertig ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten.

Das Gartengelände wird vom Bauträger mit Mutterboden abgedeckt und gärtnerisch gestaltet. Auf die nicht bepflanzten Grünflächen wird Rasen gesät.

## **SONSTIGES**

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind möglich, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. Änderungen durch Vorschriften und Auflagen der Behörden, aufgrund statischer wie auch technischer Erfordernisse bzw. durch Weiterentwicklung, bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Plan- bzw. Maßänderungen sowie Änderungen der Höhenangaben gegenüber den Baugenehmigungsplänen aus architektonischen, konstruktiven, verkaufstechnischen oder anderen zwingenden Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden bleiben grundsätzlich vorbehalten. Sollte die Baubeschreibung in einigen Teilen den Prospektplänen widersprechen, so gilt die Baubeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen.

Wermelskirchen, im Mai 2025

## **UNVERBINDLICHKEIT VON DARSTELLUNGEN UND VISUALISIERUNGEN**

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder / Darstellungen sind beispielhafte Visualisierungen. Im Zuge der Ausführung können sich Änderungen ergeben.

Die in diesem Dokument enthaltenen Visualisierungen sind für den Leistungsumfang nicht maßgebend und keiner Beschaffenheitsvereinbarung gleichzusetzen. Sie dienen lediglich als Beispiele und sind somit kein Bestandteil der vorvertraglichen Unterlagen. Entscheidend dafür sind die im Vertrag niedergeschriebenen Bestimmungen und Vereinbarungen.

Die im Ausstattungskatalog verwendeten Bilder sind Produktbilder der jeweiligen Hersteller. Abweichungen zu den realen Produkten können auftreten.