

# Baubeschreibung

Mehrfamilienhaus

*„Saarburg Terrassen“*

Saarburg, Jägertor

2. Bauabschnitt -- Haus M01



# Inhalt

1. Allgemeines .....	4
1.1 Projektgebiet .....	4
1.2 Umfang und Nutzung .....	4
1.3 Ausführungsgrundlagen .....	4
1.4 Erschließung .....	5
1.5 Entwässerung .....	5
1.6 Geologie .....	6
1.7 Baunebenkosten .....	6
2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche .....	6
2.1 Erdarbeiten .....	6
2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss .....	6
2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller .....	7
2.4 Geschosse ab Erdgeschoss .....	7
2.5 Balkone / Dachterrassen / Loggien .....	8
2.6 Außengeländer .....	8
2.7 Dach .....	8
2.8 Lichtkuppel .....	8
2.9 Fassade ab Oberkante Gelände .....	9
2.10 Wohnraumfenster / -fenstertüren .....	9
2.11 Rollläden .....	9
2.12 Fensterbänke außen .....	9
2.13 Treppen / Treppenhaus .....	9
2.14 Hauseingangselement .....	10
3. Innenausbau Wohnungen .....	10
3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten .....	10
3.2 Estrich .....	10
3.3 Bodenbeläge .....	10
3.4 Fliesenarbeiten / Innenfensterbänke .....	10
3.5 Türen .....	11
4. Haustechnischer Ausbau .....	11
4.1 Heizungsinstallation .....	11
4.3 Sanitäre Installation .....	12

4.3.1	Sanitärobjekte / Armaturen .....	12
4.3.2	Küche .....	13
4.3.3	Allgemeine Sanitärinstallation .....	13
4.4	Elektroinstallation .....	13
4.5	Lüftung.....	16
5.	Aufzug .....	17
6.	Außenanlagen .....	17
6.1	Geländegestaltung .....	17
6.2	Bepflanzung / Begrünung / Einfassung .....	17
6.3	Hauszugang / Außenstellplätze .....	18
6.4	Spritzschutz .....	18
6.5	Terrassen im EG.....	18
6.6	Müllsammelplätze .....	18
7.	Allgemein / Sonstiges .....	18

UG: Untergeschoss  
 TG: Tiefgarage  
 EG: Erdgeschoss  
 1. OG: 1. Obergeschoss  
 2. OG: 2. Obergeschoss  
 SG: Staffelgeschoss

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Projektgebiet**

Auf dem ehemaligen Areal der französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH in 54439 Saarburg Ortsteil Beurig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil III“ in mehreren Bauabschnitten ein neues, vielfältiges Wohnquartier mit Reihen- und Doppelhäusern, freistehenden Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern.

Das Gesamtareal ist umfasst von der Irscher Straße als Entree ins Gebiet mit den modernisierten, erhaltenen Kasernengebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung im Norden. Östlich grenzt das Baugelände an die geplante Grünanlage „Gärten von Saarburg“ und ein weiteres erhaltenes Kasernengebäude, dem Küchenhaus, welches zukünftig als Gastronomie genutzt werden soll. Südlich schließt das Baugelände zunächst an eine ca. 30m breite öffentliche Grünachse, die zum Spazieren und Verweilen einlädt. Im Anschluss daran wird ein weiteres Neubaugebiet auf dem ehemaligen Kasernenareal entstehen. Westlich des Projektgebiets befindet sich ein Einkaufsmarkt mit weiteren Dienstleistungsangeboten.

### **1.2 Umfang und Nutzung**

In einem ersten Bauabschnitt entstehen 30 Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise und teilweise mit zusätzlichen Staffelgeschossen, im folgenden zweiten Bauabschnitt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Flachdach. Darin geplant sind 15 Wohnungen, die über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden. In den anschließenden Bauabschnitten sollen weitere 18 Einfamilien- und 7 Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Die Freifläche des Mehrfamilienhauses 1 wird in Teilen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen. Die genaue Lage und Aufteilung des Gebäudes und der Freifläche ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Stellplätzen für PKWs und Motorräder auch die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, ein Hausmeisterraum, ein Fahrradraum, Müll- und Technikräume. Die Stellplätze sind als Einzelparkplätze auf der Tiefgaragenebene und im Außenbereich straßenseitig geplant. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße „Jägertor“.

Das Projekt wird auf Grund von Festsetzungen im zugehörigen „Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil III“ geplant.

Weitere Vereinbarungen sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

### **1.3 Ausführungsgrundlagen**

#### **Planung**

Ausführung entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des seit März 2021 rechtskräftigen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).

Es werden die bautechnischen Anforderungen eines KfW 55-Hauses zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung erfüllt. Die Förderkriterien richten sich nach den Bedingungen der KfW-Bank.

Die energetische Versorgung der Gesamtanlage erfolgt durch jeweils eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe pro Gebäude, die je nach Anforderung teilweise innen und außen aufgestellt wird. Die Einfamilienhäuser im 1. Bauabschnitt erhalten hierzu jeweils eine außen aufgestellte Luft-Wasser-Wärme-pumpe. Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist auf Grund moderner Geräte ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet, eine geringfügige Schallübertragung ist jedoch nicht auszuschließen und gegenseitig zu akzeptieren.

### **Schallschutz**

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Innerhalb des Gebäudes werden die Anforderungswerte für den Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe 2018, berücksichtigt, mit folgenden verbesserten Werten für einen erhöhten Schallschutz:

<i>Wohnungstrenndecken</i>	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB} / L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$
<i>Wohnungstrennwände</i>	$R'_{w} \geq 55 \text{ dB}$
<i>Geräusche aus Wasserinstallationen</i>	$L_{AF, \max, n} \leq 27 \text{ dB(A)}$

Die Wohnungseingangstüre entspricht der Schallschutzklasse 3 mit 42 dB Prüfwert nach DIN 4109. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. In Einzelfällen befinden sich Wohnräume am zweischalig schallentkoppelten Aufzugsschacht. Käuferseitige Küchen- und Möbeleinbauten o.ä. an Wohnungstrennwänden sind schallentkoppelt auszuführen.

#### *Allgemeiner Hinweis*

*Die Mindestanforderungen nach DIN 4109 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.*

## **1.4 Erschließung**

Die Ersterschließung des Projektes erfolgt gemäß Baugesetzbuch.

Hausanschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Multimediaversorgung (Internet / Telefon / Fernsehen) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern in die Technikräume geführt. Herstellung eines Abwasseranschlusses auf dem Grundstück.

## **1.5 Entwässerung**

Entwässerung entsprechend der Erschließungsplanung und den Auflagen und Vorschriften der Behörde bzw. der städtischen Betriebe, inkl. eventueller Revisionschächte. Je nach technischer Notwendigkeit werden Teile der Leitungsführung mit einer Rohrbegleitheizung versehen.

## 1.6 Geologie

Das Baugebiet befindet sich in einer Region, in der das natürliche Edelgas Radon vorkommt. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten veröffentlicht. Die daraus resultierenden Anforderungen des Bebauungsplans werden bei der Bauausführung umgesetzt. BPD ist berechtigt, geringfügige Änderungen der Fachplanung zum Erreichen dieser Anforderungen in der Bauphase durchzuführen.

## 1.7 Baunebenkosten

Enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen inkl. Gebäudeeinmessung, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen, ebenso alle bis zur jeweiligen Wohnungsübergabe entstehenden Verbrauchskosten für Wärme, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase.

## 2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche

### 2.1 Erdarbeiten

Aushub für Baugrube (einschl. ggf. notwendigem Verbau), Fundamente und Leitungen einschließlich Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume. Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

### 2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss

Die erdberührten Bauteile Bodenplatte und Wände der Kellerräume sowie der Tiefgarage werden je nach statischem Erfordernis aus Beton und / oder Mauerwerk hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Räume im Untergeschoss dienen als Lagerräume, Technikräume, Fahrrad-, Müllsammel- und Hausanschlussräume und sind nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Die Kellerräume sind nicht für die Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen geeignet.

Im Bereich der Tiefgarage kann es an Trennrissen zu feuchtebedingter Dunkelverfärbung und temporärer Bildung von Wasserperlen kommen. Eine Anforderung an das Raumklima besteht nicht. Die Tiefgarage ist über das Einfahrtstor und Lüftungsschachtbauwerke frei belüftet. Die übrigen Kellerräume ohne Fenster erhalten eine Abluftanlage mit Nachströmung.

Erdung als Ringleitung und Fundamenterder. Ausführung der Gründung gem. Erfordernis.

**Tragende Innenwände** aus Stahlbeton (Schalungsstöße raumseitig entgratet) oder Mauerwerk, hinsichtlich Konstruktion und Wärmeschutz nach statischem Erfordernis.

**Decken, Stützen und Treppenläufe** in Stahlbeton. Decke der Tiefgarage in Stahlbetonkonstruktion. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

**Entwässerung der Tiefgarage:** Entwässerungsrinne der Tiefgarageneinfahrtsrampe mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz über eine Hebeanlage. Innerhalb der Tiefgarage wird Schleppwasser in offenen Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben gesammelt.

*Allgemeiner Hinweis:*

*Verdunstungsrinnen dienen dem Sammeln von Schleppwasser und sind nicht dafür vorgesehen, Wasser abzuführen. Pfützenbildung in der Tiefgarage ist bedingt durch den beschriebenen Schleppwassereintrag und stellt genauso wie der Verbleib von Wasser in den Verdunstungsrinnen bzw. Schöpfgruben keinen Mangel dar.*

## 2.3 Ausbau Tiefgarage / Untergeschoss / Keller

**Oberflächen Decken, Stützen und Wände** als Stahlbetonflächen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Wände in den Kellerräumen und den gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie in der Tiefgarage (in den Technikbereichen eingeschränkt) in hellem Farbton nach Wahl BPD angelegt.

**Kellerabstellräume** für jede Wohnung als Trennwand-System mit Türen und Zwischenwänden nach Wahl BPD. Ausstattung der Türen mit Vorrichtung für ein Vorhängeschloss, dass bei Übergabe mit den dazugehörigen Schlüsseln von BPD übergeben wird. Türen im UG und der Tiefgarage nach Brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren mit Anstrich bzw. Metall-Rahmentüren mit Gitterfüllung.

**Oberflächen Böden** mit staubbindendem Schutzanstrich in den Keller- und gemeinschaftlich genutzten Flächen des UG. Der Betonboden der Tiefgarage (Stellplätze und Fahrgassen) erhält ein Oberflächen-Schutzbeschichtungssystem (OS 8). Die Beschichtung unterliegt der regelmäßigen Wartung durch die Eigentümergemeinschaft. PKW-Stellplätze werden farblich markiert und nummeriert.

**Metallgittertor** in offener Ausführung als Tiefgaragen-Abtrennung, Schlüsselschalter an der Zufahrt und Zugschalter an der Ausfahrt. Jede Wohneinheit erhält pro zugewiesenem Tiefgaragenstellplatz einen 2-Kanal-Handfunksender (für Ein- und Ausfahrt).

## 2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

**Außenwände** in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton je nach Erfordernis, raumseitig tapezierfähig gespachtelt bzw. verputzt.  
*(Außenflächen siehe Punkt 2.9)*

**Wohnungstrennwände, tragende Innenwände und Stützen** als Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. je nach Erfordernis aus Stahlbeton, raumseitig verputzt oder nach Erfordernis gespachtelt.

**Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich** als Metallständerwände mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung und Mineralfasereinlage, fugengespachtelt.

**Geschossdecken** in Stahlbeton, Ausführung in Ortbeton und / oder mit Halbfertigteilen (Filigrandecken), tapezierfähig verputzt bzw. bei Einsatz von Halbfertigteilen (Filigrandecken) werden die unterseitigen Stöße in den Wohnbereichen fugengespachtelt. Teilweise werden in den Wohnungen (gem. Verkaufsplan) abgehängte Decken bzw. Abkofferungen aus Gipskartonplatten fugengespachtelt ausgeführt.

**Schachtverkleidungen und Vormauerungen** als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, tapezierfähig fugengespachtelt.

## 2.5 Dachterrassen / Loggien

**Konstruktion** der Decken der Dachterrassen und Loggien aus Stahlbeton mit Abdichtung und zusätzlicher Wärmedämmung. Teilflächen der Dachterrassen mit Kiesschüttung.

**Geländer** als lackierte Metallkonstruktion und / oder mit **massiver Brüstung** mit Metall-Abdeckung nach Festlegung durch BPD (Ausführung siehe Verkaufsplan und Teilungserklärung).

**Belag** aus grauen Terrassenplatten ca. 40 x 40 cm auf Unterbau. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kiesfüllung eingefasst.

**Entwässerung** der Loggien und Dachterrassen über Sammelfallrohre; Dachterrassen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf als Speier.

## 2.6 Außengeländer

Geländerteile an bodentiefen Fenstern ab 1. Obergeschoss aus lackierter Metallkonstruktion nach Festlegung durch BPD.

## 2.7 Dach

**Flachdachkonstruktion** aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung. Bekiesung im Bereich der Wartungsfläche, übrige Flächen mit extensiver Dachbegrünung. Dachentwässerung über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre; Dachrandabschluss aus Metall.

## 2.8 Dachausstieg

Das Treppenhaus erhält eine Ausstiegsmöglichkeit zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche im Zuge der erforderlichen Wartungsarbeiten.



## 2.9 Fassade ab Oberkante Gelände

Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit Brandriegeln aus Mineralwolle gem. Brandschutz-Vorgaben mit hellem oder farbigem Außenputz, Teilflächen mit Flachverblendern gemäß Festlegung BPD.

## 2.10 Wohnraumfenster / -fenstertüren

Senkrechte Fenster und Fenstertüren in allen oberirdischen Geschossen als Kunststofffenster mit Dreh-/ Kippfunktion oder festverglast (außen anthrazitgrau, innen weiß), mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, Fenstergriffe innen Hoppe Serie Hamburg, Farbe weiß, in Ausführung SecuForte in allen Wohnungen (automatische Sperrfunktion in Geschlossen-Stellung (0°) und in Kippstellung (180°)). Lage, Aufteilung, Öffnungsrichtung und Anzahl gemäß Grundriss und Ansichtsplänen.

## 2.11 Rollläden

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume, Farbe grau. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem eine Nothandkurbel.

*Hinweis:*

*Sollte aus technischen Gründen an einzelnen Fensterelementen Aluminiumpanzer erforderlich sein, werden diese entsprechend vorgesehen. Eine geringfügige Farbabweichung zu den Kunststoffrollläden ist hinzunehmen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine Ausführung mit Alurollläden besteht dadurch nicht.*

## 2.12 Fensterbänke

**Außenfensterbänke** aus Aluminium, Farbe Anthrazit nach Festlegung durch BPD. Fenstertüren mit Austrittsmöglichkeit erhalten eine trittfeste Fensterbank oder eine vorgesetzte Entwässerungsrinne.

**Innenfensterbänke** aus Micro Carrara Kunststein oder gleichwertig, an Fenstern mit massiver Brüstung; Fensterbankbereich in Bad und WC, sofern dieser im Fliesenspiegel liegt, gefliest.

## 2.13 Treppen / Treppenhaus

**Bodenbelag** in Eingangsbereich und Treppenhaus als Fliese, Sockel aus Fliese geschnitten oder gleichwertig Naturstein oder Feinsteinzeug nach Wahl BPD.

**Treppenläufe und Podeste** im gemeinschaftlichen Treppenhaus aus Stahlbeton mit Belag nach Festlegung durch BPD.

**Metall-Geländer** mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Füllstäben, farbig endbehandelt, und Edelstahl-Handlauf. Ausführung und Farbe nach Festlegung BPD.

**Wände und Decken** der Treppenhäuser verputzt bzw. fugengespachtelt und weiß angelegt, Teilflächen ggf. farbig.

## 2.14 Hauseingangselement

Aluminiumkonstruktion, beidseitig anthrazitfarbig beschichtet, mit verglastem Seitenteil, mit 2-fach-Isolierverglasung (Klarglas), Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilzylinder (Schließanlage mit Sicherungskarte), innenseitigem Edelstahl-Drücker HOPPE, Serie Amsterdam und außenseitiger Edelstahl-Griffstange.

Briefkasten-, Klingel und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Farb-Videomodul sowie postalischer Hausnummer im Eingangsbereich außen.

## 3. Innenausbau Wohnungen

### 3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten

Wände und Decken in allen Räumen innerhalb der Wohnung außer gefliesten Bereichen mit Raufasertapete mittlerer Körnung tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe angelegt.

### 3.2 Estrich

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Fußbodenheizungs-Konstruktion einschl. erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung in allen Wohnräumen.

### 3.3 Bodenbeläge

Eiche-Fertigstabparkett (unregelmäßig verlegt, matt versiegelt, inkl. weißer rechteckiger Sockelleiste ca. 40x16 mm nach Wahl BPD in allen Wohnräumen ohne Bodenfliesen. Es können ggf. Nagellöcher in der Sockelleiste sichtbar bleiben.

### 3.4 Fliesenarbeiten

**Bodenfliesen** in WC, Küche, Bad und Abstellraum. In den Bodenfliesenbereichen ohne Anschluss von Wandfliesen wird ein Fliesensockel, aus Bodenfliesen geschnitten, vorgesehen.

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Lobby, ca. 30 x 60 cm, Farbe Grey, im Drittelverband verlegt. Preisneutral sind folgende Farben möglich: Creme, Beige, Greige, Dark Grey, Anthrazit.

**Wandfliesen** in Bad und WC im Bereich der Vorwandinstallation hinter Sanitäröbekten ca. 1,20 m hoch. Im Duschtassenbereich raumhoch gefliest, im Bereich der Badewanne ca. 1,20 m hoch. Vorwände oberseitig und Bodenkanäle (Sockel) auch gefliest.

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie White & Cream, ca. 30 x 60 cm, Farbe weiß matt, auf Kreuzfuge verlegt. Preisneutral sind folgende Farben möglich: weiß glänzend, creme matt oder creme glänzend.

Elastische Verfugung im Anschlussbereich Boden / Wand und im Bereich von Innenecken. An vertikalen und horizontalen Fliesenstößen (Außenkanten) werden weiße Kunststoff-Eckprofile eingebaut.

### 3.5 Türen

**Wohnungseingangstüren** mit Stahleckzarge oder Holzumfassungszarge und Türblatt aus Holz mit weißer Oberfläche, Türelement einbruchhemmend (RC 2), Schallschutzklasse 3, 42 dB Labor-Prüfwert nach DIN 4109, Mehrfach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder (Schließanlage) mit 3 Schlüsseln.

**Innentüren**, Farbe weiß mit Röhrenspanfüllung nach Mustervorgabe BPD, Umfassungszargen mit gleicher Oberflächenqualität mit Anschlagdichtung, Drückergarnituren Fabrikat Hoppe, Serie Amsterdam, mit Rosette aus Edelstahl, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel. Bäder und WCs erhalten eine Badgarnitur (Schließen ohne Schlüssel).

Die Wohnungseingangs- und Wohnungsinnentüren werden in einer Durchgangshöhe von ca. 2,09 m ausgeführt.

## 4. Haustechnischer Ausbau

### 4.1 Heizungsinstallation

#### Wärmeversorgung

Die Erzeugung der erforderlichen Wärme sowie Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer im Keller- und auf dem Dach aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Luftführung der notwendigen Außen- und Fortluft für den Betrieb der Wärmepumpe erfolgt über Schächte und Rohrleitungen.

Warmwasserbereitung über zentrale Wohnungsstation (Lage im Verkaufsplan). Diese beinhaltet einen zusätzlichen Durchlauferhitzer für mögliche Temperaturerhöhung des durch die Wohnungsstation erzeugten Warmwassers.

**Röhrenradiatoren** im Foyer und Treppenhaus Kellergeschoss, mit Thermostatventil, über die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung installiert; Lage gemäß Verkaufsplan.

**Fußbodenheizung** mit Raumthermostatregelung in allen Wohnräumen mit Ausnahme von Diele, Fluren und Abstellräumen (soweit vorhanden). Diese dient zur Erwärmung der Räume auf die jeweiligen

Raumtemperaturen. Auf Grund der erforderlichen Anordnung der Heizschleifen und Heizkreise kann eine unterschiedliche Wärmeverteilung auf den Bodenflächen auftreten.

Für räumlich nicht geschlossene Küchen oder in Wohnzimmer integrierte Essbereiche ist ein gemeinsames Raumthermostat vorgesehen. Der Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung ist in der Wohnungsstation integriert.

**Verbrauchsmessung** über elektronische Funk-Wärmemengenzähler je Wohnung auf Mietbasis in die Wohnungsstation integriert.

#### **Wasseraufbereitung**

Einbau einer Trinkwasseraufbereitungsanlage mit Regeneriersalz nach dem Ionen-Austausch-Prinzip zur Reduzierung der örtlich vorhandenen Wasserhärte; der Kalkgehalt des Wassers kann dadurch spürbar reduziert werden. Die Betriebskosten richten sich nach den individuellen Gegebenheiten wie Verbrauchsmenge und gewünschter Enthärtungsleistung.

## **4.2 Medienverteiler**

Der Standort der Medienverteiler Elektro-Unterverteilung, ggf. Multimedia-Verteilung und der Wohnungsstation mit Warmwasserbereitung und Heizkreisverteilung der Fußbodenheizung ist in den Verkaufsplänen dargestellt.

## **4.3 Sanitäre Installation**

### **4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen**

**Waschtisch** aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat *Ideal Standard*, Serie *Connect Cube*, Größe gemäß Verkaufsplan

**Handwaschbecken im WC** (sofern vorhanden) aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat *Ideal Standard*, Serie *Connect Cube*, ca. 45 cm breit

**Armatur Waschtisch** Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat *HANSGROHE*; Modell *Logis 100*

**Armatur Handwaschbecken** Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat *HANSGROHE*, Modell *Logis 70*

**WC** aus weißer Sanitärkeramik, wandhängend, spülrandlos, inkl. WC-Sitz

Fabrikat *Ideal Standard*, Serie *Connect*

**Badewanne** aus weiß emailliertem Stahl

Fabrikat *KALDEWEI*, Modell *Saniform Plus*, ca. 170/75 cm

**Armatur Badewanne** Wannenbatterie als Aufputz-Armatur in verchromter Ausführung

Fabrikat *HANSGROHE* Serie *Logis* und Handbrause *Croma 100 Vario*.

**Dusche** bodengleiche Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl. Fabrikat *KALDEWEI* Modell *Canyonoplan*; Größe gemäß Verkaufsplan. Die Wohnungen 101 und 102 erhalten einen gefliesten Duschbereich, Größe gemäß Verkaufsplan, mit Punktablauf aus Edelstahl.

**Armatur Dusche** Brause-Thermostat-Batterie als Aufputz-Armatur mit Brausestange und Kopfbrause in verchromter Ausführung  
Fabrikat *HANSGROHE*, Serie *Logis* und Handbrause *Croma 160 1jet Showerpipe*.

**Handtuch-Heizkörper** gemäß Fachplanung (soweit im Verkaufsplan dargestellt) zusätzlich im Bad zur Erreichung der notwendigen Raumtemperatur); elektrisch betrieben, einbrennlackiert, Farbe weiß.

#### 4.3.2 Küche

Die Anschlüsse für die Abwasserleitung enden Vorderkante Wand des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes, die Kalt- und Warmwasserleitung wird bis zur dargestellten Position im Verkaufsgrundriss verlegt.

Zeichnerische Darstellungen der Objekte im Verkaufsgrundriss haben nur symbolischen Charakter.

#### 4.3.3 Allgemeine Sanitärinstallation

**Kaltwasser- und Abwasser-Anschluss für Waschmaschine** entsprechend Darstellung im Verkaufsgrundriss im Bad oder Abstellraum.

**Verbrauchsmessung** für Wasser mittels Kaltwasserzähler je Wohnung auf Mietbasis in Wohnungstation integriert.

##### **Druckerhöhungsanlage**

Zur Herstellung eines ausreichenden Wasserdrucks auch in den oberen Geschossen wird eine Druckerhöhungsanlage eingebaut.

**Außenwasser-Anschluss** mit frostfreiem Zapfventil je Wohnung im EG sowie die Wohnungen 132 und 133 im Terrassenbereich. Weitere Gartenwasseranschlüsse in den gemeinschaftlichen Außenanlagen nach Festlegung BPD.

##### *Hinweis:*

*Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Schwelle nach DIN 18534 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher sollte der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Wohnung käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.*

#### 4.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Unterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen.

Die Hausanschlüsse sind inkl. der Verteilung in Gemeinschaftsbereichen im Untergeschoss angeordnet. Von dort erfolgt die Verteilung in die jeweilige Wohnung.

Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 fest installiert in Leerrohren.

Verlegung sämtlicher Leitungen im Untergeschoss (außer im Treppenhaus), in der Tiefgarage und im Müll- bzw. Fahrradraum auf den Wänden bzw. unter den Decken. In allen weiteren Bereichen erfolgt die Verlegung unter Putz.

**Raumthermostate** (siehe Punkt 4.1 Heizungsinstallation)

**Elektroschalersystem** des Herstellers *Gira*, Serie Standard 55 Farbe reinweiß glänzend oder gleichwertig.

**Multimedia-Versorgung** des Wohngebäudes erfolgt mittels kombinierter Netzwerk-Verkabelung in die unten separat aufgeführten Wohnräume in Einzeldosen (Ausführung RJ 45 Anschluss Cat6a). Dieser ermöglicht den Empfang der Medien Telefonie, Fernsehen und Internet. Endnutzerverträge können vom Wohnungskäufer bei dem Anbieter direkt beauftragt werden.

**Klingel-, Sprech- und Video-Türöffnungsanlage** dafür Tableau mit Kamera und je Wohneinheit ein Klingeltaster mit Namensschild am Hauseingang außen. In der Diele jeder Wohnung wird auf der Wand eine Innenstation mit Freisprechfunktion und Farbdisplay installiert.

**Namensschild** an der Wohnungseingangstür. Die Beschriftung erfolgt durch die Hausverwaltung.

### **Ausstattung der einzelnen Räume der Wohnungen**

Abweichend von der DIN und HEA werden folgende Ausstattungsstandards definiert:

#### **Diele (bis 7,5 m<sup>2</sup>)**

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 2 Tastern
- 1 Deckenauslass
- 1 Einfach-Steckdose

#### **Diele (größer als 7,5 m<sup>2</sup>)**

- 1 Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Farb-Videomodul
- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern
- 2 Deckenauslässe
- 2 Einfach-Steckdosen

#### **Wohnen / Essen**

- 2 Wechselschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose

- 1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung für Diele / Wohnen / Essen / Küche und ggf. Flur
- 1 Ausschalter für Wandauslass im Loggien-/ Terrassenbereich
- 1 Ausschalter für Steckdose für Terrasse im EG

#### **Küche**

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 4 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschine

#### **Zimmer**

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

#### **Bad / Duschbad**

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Wandauslass an Waschtisch
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

#### **Terrasse / Loggia**

- 1 Steckdose (geschaltet nur im Erdgeschoss)
- 1 Wandauslass (geschaltet) mit Wandleuchte (nach Festlegung BPD)

#### **Wohnungskeller** (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

- 1 Ausschalter mit Wandleuchte
- 1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

#### **Waschmaschinenanschluss**

2 Einfach-Steckdosen in dem Raum, in dem gem. Verkaufsgrundriss der Waschmaschinen-Anschluss vorgesehen ist. Aufstellung eines Kondensations-Wäschetrockners oder Wärmepumpentrockner als Aufsatzgerät ist möglich.

#### **Rauchmelder**

Batteriebetriebene Rauchmelder auf Mietbasis als Stand-Alone-Geräte nach Vorschrift der Landesbauordnung durch den Elektriker installiert.

#### **Ausstattung gemeinschaftlicher Räume**

##### **Treppenhaus**

Decken- und / oder Wandleuchten gemäß Festlegung BPD; Schaltung der direkten Treppenräume über Treppenlichtautomat.

### **Hauseingang / Freianlagen / Außenbeleuchtung**

Außenleuchte am Hauseingang über Dämmerungsschaltung gesteuert. Auswahl aller Beleuchtungskörper nach Festlegung durch BPD.

### **Tiefgarage / Schleusen / Fahrradraum**

Langfeldleuchten über Bewegungsmelder (in der Tiefgarage für segmentierte Teilflächen) gesteuert, zusätzlich am Hauszugang und im Bereich der Fahrgasse 1 abschließbare Feuchtraum-Steckdose für den Hausmeister.

### **Hausmeisterraum**

- 1 Ausschaltung mit Langfeldleuchte
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Ausgussbecken
- 1 WC
- 1 Handwaschbecken

### **Haustechnikraum / Hausanschlussraum**

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen gemäß Fachplanung.

### **PKW-Stellplatz mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeug**

Jeder Stellplatz erhält eine Anschlussvorbereitung mit zusätzlichem Zählerplatz zur Installation einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge.

## **4.5 Lüftung**

### **Tiefgarage**

Natürliche Belüftung und Entrauchung mit Lüftungsbauwerken nach Freiflächenplan bzw. Lüftungsgutachten. Sollte bei behördlicher Auflage nach Inbetriebnahme der Tiefgarage eine CO<sub>2</sub>-Langzeitmessung erforderlich und dadurch zusätzliche mechanische Belüftungsmaßnahmen notwendig werden, erfolgt die nachträgliche Installation durch BPD.

### **Wohnungen**

Bedarfsgeführte, nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz in den Wohnungen im automatischen, ganztägigen Betrieb über dezentrale Abluftventilatoren im Bad und Duschbad. Die Bedarfslüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt.

Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit erhalten einen Zweitraumanschluss abgehend vom jeweiligen angrenzenden Ventilator im Bad oder Duschbad.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe für die Nachströmung sichergestellt. Die Anordnung der Außenluftdurchlässe in Form von Fensterfalzlüftern, Zuluft-Elementen auf Fensterflügeln oder -rahmen, in Rollladenkästen oder in Außenwänden integrierten Luftdurchlässen erfolgt in Lage und Anzahl den technischen Erfordernissen gemäß Festlegung durch BPD.



### **Luftführung**

Die Wohnungsinnentüren der Bäder und WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit, die über Einzelraumventilatoren bzw. Zweitraumanschlüsse verfügen, erhalten abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein unterschrittenes Türblatt zur notwendigen Luftnachströmung. Somit wird die Querlüftung innerhalb der Wohnung gewährleistet.

### **Wrasenabzug Kochen**

Aufgrund des gesamtheitlichen Lüftungskonzeptes ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht möglich.

## **5. Aufzug**

Personenaufzug mit Anfahrstationen in jeder Geschossebene von der Tiefgarage bis zum Staffelgeschoss. Aufzugskabinengröße für Rollstuhlfahrer geeignet, Innengestaltung nach Festlegung BPD.

## **6. Außenanlagen**

### **6.1 Geländegestaltung**

Grobplanum und Andecken von Oberboden und Substrat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung; Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

Festlegung von erforderlichen Feuerwehraufstell- und -anleiterflächen, Geländeversätzen, Böschungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. erfolgt durch BPD nach örtlicher Erfordernis; Abweichungen von den Darstellungen in den Planunterlagen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund noch Rückstände wie z. B. Bestandsleitungen oder Fundamente befinden. Diese stellen keinen Mangel oder Wertminderung dar.

Höhenunterschiede auf dem Grundstück und im Bereich der freien Tiefgarage zu den Nachbargrundstücken werden so weit als möglich geböscht bzw. mit Betonsteinen oder Betonelementen ausgebildet, erforderliche Absturzsicherungen in Form von Einzäunung oder Geländern nach Festlegung BPD.

### **6.2 Bepflanzung / Begrünung / Einfassung**

Feinplanum, Hecken-, Strauch-, Gräser- und Baumpflanzungen gem. Übersichtsplan aus der Teilungserklärung, Teilflächen als Kies- oder Schotterflächen; Raseneinsaat sonstiger nicht befestigter Flächen. Art und Ausführung obliegt BPD.

Aufgrund der vorhandenen geringen Erdüberdeckung dürfen oberhalb der Tiefgaragendecke keine tief- oder aggressiv-wurzelnden Pflanzen gesetzt werden.

### **6.3 Hauszugang / PKW-Außenstellplätze**

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein, Ausführung versickerungsfähig, mit Splittfuge oder gleichwertig. 2 Edelstahlbügel für die Abstellmöglichkeit von Fahrrädern am Hauszugang gem. Übersichtsplan.

### **6.4 Spritzschutz**

Spritzschutzstreifen um die Gebäudeaußenwand als Kiesstreifen, an die Terrassenflächen angrenzend.

### **6.5 Terrassen im EG**

Belag aus grauen Terrassenplatten, ca. 40 x 40 cm, nach Wahl BPD falls erforderlich Entwässerungsrinne am Gebäudeanschluss.

### **6.6 Müllsammelfläche**

Zur Unterbringung von gemeinschaftlich genutzten Müllsammelbehältern ist im Untergeschoss ein Müllraum vorhanden. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt auf Anforderung der Hausverwaltung beim zuständigen Entsorgungsbetrieb.

## **7. Allgemein / Sonstiges**

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten und werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie zum Beispiel „oder“, „beziehungsweise“ oder „gleichwertig“ sowie Farbgebungen und Fassadengestaltungen von BPD entschieden. Diese können von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Alle Darstellungen in den Prospekten, Modellen, auf Bauschildern und sonstigen Visualisierungen dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten; diese Inhalte sowie in Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung oder geben Stimmungen wieder und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs von BPD.

Die Ausführung der Terrassen- und Loggien-Austritte erfolgt schwellenreduziert. Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht dadurch nicht den Vorgaben der Flachdachrichtlinie.

Lüftungsöffnungen, Revisionsöffnungen, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen oder dergleichen sind zu dulden und zugänglich zu halten, ebenso Lüftungsschächte der Tiefgarage, auch wenn sich diese im Bereich gemeinschaftlicher Außenanlagen oder in Flächen mit festgelegten Sondernutzungsrechten befinden.

Mechanische und technische Bauteile sowie die Abdichtungen der Anlage unterliegen zum Funktionserhalt der regelmäßigen Inspektion und Wartung durch die Eigentümer gemäß den jeweils gültigen technischen Bestimmungen der Hersteller.

Auf den befestigten Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke darf kein Streusalz zum Einsatz kommen.

Im Untergeschoss wie auch in der Tiefgarage werden die haustechnischen Installationen nach den örtlichen Gegebenheiten und ggf. den Anforderungen der Versorgungsträger bzw. der Behörden durch BPD geplant; die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vor Kellerwänden, Tiefgaragenwänden oder unter der Decke von Untergeschoss oder Tiefgarage sowie evtl. zusätzlich erforderlich werdende Stützen oder Wandverstärkungen können unter Umständen zu Einschränkungen der Nutzfläche führen.

Bei Dachbelichtungselementen kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Strangentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten. Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden. Aus all diesen Punkten ergeben sich keine Wertminderungsansprüche.

Regenwasserfallrohre können sich nach der Fachplanung entgegen den Darstellungen in Grundrissen oder Ansichten ändern. Alle Maßangaben sind zirka Maße, Abweichungen sind u. a. auf Grund der Mauerwerksbauweise im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Vor Abnahme des Gemeinschaftseigentums bzw. der einzelnen Wohnungen erfolgt eine Bauendreinigung.

Frankfurt, November 2021