

BAUBESCHREIBUNG

Stand: 11.04.2024

Neubau von 5 Reihenhäusern Handstraße 270 / 272ff., Bergisch Gladbach

Türe & Zingsheim Immobilien GmbH

Stand:11.4.2024

1. Vorbemerkungen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau von 5 Reihenhäusern. Die Häuser verfügen über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Staffelgeschoss) und sind nicht unterkellert.

Jedes Haus erhält auf dem jeweiligen Hausgrundstück einen Stellplatz.

Es stehen zwei weitere Stellplätze auf separaten Grundstücken zur Verfügung. Diese beiden Stellplätze sowie der Stellplatz von Haus 5 können als Sonderwunsch mit einer Fertiggarage bebaut werden.

Die Beheizung erfolgt für jedes Gebäude einzeln mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in den Wohnräumen sowie einer zentralen Warmwasseraufbereitung je Haus.

Das Bauwerk wird entsprechend den zur Zeit der noch zu erteilenden Baugenehmigung geltenden Gesetze, Normen und Richtlinien errichtet. Dies sind insbesondere:

- Baugesetzbuch,
- LBO NRW mit entsprechenden Rechtsverordnungen,
- DIN Normen.

Die bautechnischen Nachweise zum Schall- und Wärmeschutz des Bauwerks entsprechen den geltenden Gesetzen, Normen und Richtlinien zur Bauantragsstellung (Eingangsbestätigung am 13.01.2023). Der Wärmeschutz des Bauwerks entspricht dem Neubaustandard laut GEG 2023.

Stand:11.4.2024

2. Baukonstruktion

2.1 Erdarbeiten

Erdabtrag und Erstauffüllung entsprechend örtlicher Gegebenheit und späterem Geländeverlauf. Überschüssiges Erdreich wird abgefahren.

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

2.2 Maurerarbeiten

Die tragenden Wände in allen Geschossen bestehen aus Kalksandstein oder Beton gemäß Statik. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Nichttragende Innenwände werden aus Gips-, Porenbetondielen oder Trockenbauwänden erstellt.

2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatten, Decken, Unter- und Überzüge, Ringbalken und Stützen sowie die Innentreppe bestehen aus Beton oder Stahlbeton, entsprechend den Ausführungsplänen und den statischen Berechnungen. Die Decke über DG wird in Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Stahlbetondecken werden aus Filigranelementen mit Aufbeton- und/oder als Ortbetondecken erstellt.

2.4 Dachkonstruktion

Die Dächer werden als Pultdächer mit außenliegender Entwässerung erstellt, Dachterrasse als Flachdach.

Die Dächer werden als gelüftete Dachkonstruktion mit oberseitiger Dichtungsebene, Dämmung und Dampfsperre gemäß Architektenplan sowie den Flachdachrichtlinien erstellt (das Staffelgeschoss ist ein beheizter Aufenthaltsraum).

Regenfallrohre aus Aluminium oder Titanzinkblech. Anschlüsse und Randeinfassungen, im Bereich zum Nachbarhaus auch gemeinsam, aus Aluminium oder Titanzinkblech. Standrohre oberhalb der Geländeebene als Stahlrohr mit Reinigungsöffnung.

2.5 Fenster und Fenstertüranlagen, Rollläden

Die Fenster- und Fenstertüranlagen werden aus PVC-Kunststoffprofilen (innen weiß, Außenseite anthrazit, graubeige oder ähnlich) hergestellt. Fenster und Verglasung erfüllen den erforderlichen Wärmeschutz gemäß Wärmeschutznachweis und werden als 3-fach Verglasung ausgeführt. Die Verglasungen im Gäste-WC, Haustechnikraum sowie dem Ausbaubad im Staffelgeschoss erhalten eine satinierte Ausführung. In Brüstungsbereichen werden entweder wärmegeämmte Paneele oder Verbundsicherheitsglas gemäß Planung eingebaut.

Fenster und Fenstertüren erhalten Einhand-Beschläge, jede Fensteranlage mit mindestens einem Flügel mit Dreh-Kipp-Funktion und Fehlbedienungssperre, Ausführung mit Pfosten oder als Stulpflügel. Terrassen- und Balkontüren im Erdgeschoss werden mit niedriger Schwelle (ca.

Stand:11.4.2024

20 mm) ausgeführt. Im Wohnbereich EG kann als Sonderwunsch bei rechtzeitiger Entscheidung eine Schiebetüre gewählt werden. Alle Fenster und Fenstertüren außer in Gäste-WC, Haustechnikraum sowie dem Ausbaubad erhalten wärmegeämmte Rollladenaufsatzkästen mit Kunststoffpanzer und Kurbel zur Bedienung. Die Rollläden der Fensteranlage zur Terrasse EG erhalten einen Elektroantrieb. Evtl. zusätzlich erforderliche Fluchtfenster erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel. Rollladenpanzer an Terrassen- und Balkonaustritten sind für feststehende Elemente und Öffnungsflügel geteilt. Die Rollladenkästen können konstruktionsbedingt aus der Wandebene innen herausragen. Die elektrisch betriebenen Rollläden sind Bestandteil der haustechnischen Anlage. Der maximal zulässige Schalldruckpegel bei haustechnischen Anlagen kann hier jedoch nicht gewährleistet werden. Kurzfristig kann bei der Nutzung der Anlage der Schalldruckpegel von 30 dB (A) überschritten werden. Daher wird der Schallschutz für haustechnische Anlagen für die motorbetriebenen Rollladenanlagen ausgeschlossen. Die äußeren Fensterbänke bestehen aus unterseitig antidröhn-beschichteten Aluminiumbänken. Bei Austritten als trittfeste Fensterbank. Die Beschläge der Fensteranlagen werden zur erhöhten Einbruchshemmung mit Pilzkopfbeschlägen angelehnt an die Widerstandsklasse RC2 N sowie abschließbaren Fenstergriffen ausgeführt. Eine Verklebung der Gläser gemäß RC2 N erfolgt nicht.

Fenster können Nachström-Öffnungen nach Lüftungskonzept erhalten gemäß Angaben der technischen Fachplanung.

Innenfensterbänke werden in Marmor Jura grau oder gleichwertig ausgeführt, bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbank.

2.6 Haustüranlage

Zur Ausführung kommt eine wärmegeämmte Hauseingangstür gemäß Vorgabe Architekt, in farblich zu den Fenstern passender Alu-Ausführung. Die Haustür erhält einen Außenstoßgriff, 3-fach verriegelnde Sicherheitsbeschläge mit Profilylinder und Haustürfüllung gemäß Architektenplan

Am Hauseingang wird eine Klingelanlage montiert. Die Klingelanlage erhält im Windfang EG einen Klingel-Trafo mit Lätwerk.

Ein Briefkasten farblich oder Edelstahl gemäß Architekturplanung, DIN C4-Format geeignet, wird außen im Eingangsbereich auf der Fassade befestigt.

Eine Hausnummernleuchte mit integriertem Bewegungsmelder wird ebenfalls außen auf der Fassade befestigt.

2.7 Außenputz und Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwandflächen erhalten ein oberflächenfertiges Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolle, entsprechend Wärmeschutznachweis, mit einer Endbeschichtung auf Basis eines mineralischen Silikat-Leichtputzes und Egalisierungsanstrich. Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten. Oberhalb des Erdreiches wird ein bis zu ca. 50 cm hoher, glatter Sockelputz auf Perimeter-Dämmung hergestellt.

Stand:11.4.2024

2.8 Putz-, Stuck- und Trockenbauarbeiten

Alle Innenwände aus Beton und Kalksandsteinmauerwerk sowie das Treppenhaus werden mit einem Gipsputz oder Gipsputzputz (Oberflächenqualität Q2) versehen. Fugen und angrenzende Flächen von Filigran-Betondeckenelementen werden flächenbündig verspachtelt.

Bei Innenwänden aus Gipsdielen und Gipskartonplatten werden die Fugen verspachtelt.

Notwendige Abkofferungen von Rohrleitungen oder Steigesträngen werden im Trockenbauverfahren aus Gipskartonplatten erstellt.

2.9 Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Fußbodenheizung gemäß Planung. Der Estrich ist belegreif für einen Bodenbelag von ca. 15 mm Stärke (Belagsdicke inkl. Kleber) abgesehen.

2.10 Innentreppe

Die Innentreppe kommt als 2 x ¼-gewendelte Stahlbetontreppe mit Kunststein- oder Fliesenbelag und einseitigem Edelstahlhandlauf zur Ausführung.

2.11 Fliesenarbeiten

Im Bad und WC-Bereich werden Bodenfliesen und Wandfliesen nach Wahl der Käufer mit Preisangabe des vom Bauträger beauftragten Fliesenlegers verlegt. Im Bereich von Türen und bei Belagswechsel werden Metall-Abschlussprofile eingebaut. Die Fugen in Raumecken und am Übergang Boden-Wand bzw. Boden-Fliesensockel werden dauerelastisch versiegelt.

Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt auf Heizestrich. Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt, Formate 20/20 cm bis 30/60 cm. Die Duschen werden bodengleich gefliest und haben einen Punktablauf, ca. 10/10 cm. Im Bereich der Duschen wird ein Fliesenbelag 10/10 cm bzw. 5/5 cm mit der Rutschfestigkeit R10B eingebaut.

Fliesenwandbeläge im Bad erfolgen gemäß der Fliesenplanung. Die Wandfliesen werden in Teilverfliesung gemäß der Architekten-Planung verlegt. Der Duschbereich erhält Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m, im Bereich der Wannen, Waschtische und WC-Objekte bis zur Höhe von ca. 1,20-1,25 m (teilweise mit Ablage), nach Angabe Architektenplanung. Nicht geflieste Wandbereiche in Bädern und WCs erhalten einen Sockel aus den Bodenfliesen geschnitten. Alle Außenecken und Kanten, außer Sockelfliesen, erhalten Jolly-Kunststoffkanten.

Die Küchen erhalten keinen Fliesenspiegel.

Materialwert (Ausstellungspreis) der Fliesen bis 30,00 €/m² brutto.

Stand:11.4.2024

2.12 Dachterrasse

Der Ausbau als Dachterrasse ist als Sonderwunsch möglich. Die Attika wird für einen Geländeraufbau vorgeordnet. Standardmäßig wird der Zugang zur nicht ausgebauten Dachterrasse mit jeweils einer Glasscheibe vor den Fenstern im Sinne der Höhensicherung blockiert.

2.13 Innentüren

Die Innentüren werden als Weißlacktürelemente mit kantiger Zarge oder Rundkante, Oberfläche glatt, ausgeführt. Wohnzimmertüren vom Flur als einflügelige Ganzglastür in Klarglas inkl. Türbeschlag für Ganzglastüren. Sämtliche Innentüren erhalten Drückergarnituren Aluminium matt gebürstet, mit Rosette, inkl. Drücker- und Schlüsselrosette, sowie je ein Buntbart-Einsteckschloss mit einem Schlüssel.

In Bad und WC von innen zu verriegelnde WC-Garnituren. Türen in Bad, WC und Abstellräumen erhalten Türunterschnitte.

2.14 Bodenbelags-/Parkettarbeiten

In Eigenleistung.

2.15 Malerarbeiten

In Eigenleistung. Alle Wände und Decken der Wohnräume werden tapezierfähig für Raufaser in Q2-Qualität-hergestellt.

Der Haustechnikraum erhält einen Bodenanstrich.

2.16 Ausbaubad Staffelgeschoss

Im Staffelgeschoss besteht die Möglichkeit eines Badausbaus als Sonderwunsch. Der Raum ist hinsichtlich der Sanitär- und Elektroinstallation für einen Ausbau vorgeordnet. Der Estrich im Bereich einer möglichen Dusche sowie der benötigten Vorwandinstallation bleibt ausgespart.

3. Haustechnik

3.0 Öffentliche Erschließung, Allgemeines

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung der Häuser erfolgt über die Handstraße. Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt über eine gemeinschaftlich betriebene Doppelpumpenhebeanlage. Die Regenwasserentsorgung erfolgt auf Basis der Planung der Fachingenieure sowie des Architekten. Das Regenwasser wird ebenfalls über eine gemeinsam betriebene Doppelpumpenhebeanlage in den öffentlichen Kanal gepumpt. Die Stromversorgung, eine separate Zählung (Zähleranschlusssäule) und eine Steuerung (Pumpenstationen) für die Pumpenanlagen befinden sich im Außenbereich. Die Versorgungs- und Medienanschlüsse aller Häuser erfolgen ebenfalls über die Handstraße. Die Leitungsverlegung im Haus erfolgt nahezu

Stand:11.4.2024

ausschließlich unter Putz oder wird abgekastet, lediglich im Hausanschlussraum EG und im Technikraum DG erfolgt die Montage der Gewerke auf Putz. Sämtliche warmgehenden Leitungen und Armaturen sind gemäß der EnEV 2016 gedämmt.

3.1 Elektrotechnik

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens. Jedes Haus erhält einen Hausanschlusskasten.

Jedes Haus erhält einen Zählerschrank im Technikraum DG zur Stromzählung und Separierung der Stromkreise. Die Stromkreise sind auf mindestens zwei Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) aufgeteilt.

Für Schalter, Taster und Steckdosen bei Unterputz-Installation wird als Fabrikat Merten M-Smart polarweiß - glänzend verwendet. Für Außensteckdosen ist ebenfalls das Fabrikat Merten oder gleichwertig vorgesehen.

Die Ausstattung der Wohnräume erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015-2 (Mindestausstattung in Wohngebäuden) und den technischen Anschlussbedingungen (TAB).

Die Räume erhalten folgende Ausstattung:

HA EG	1 Stck.	Ausschaltung mit einer Decken- – Wandbrennstelle
	1 Stck.	Hausanschlusskasten
Technik DG	1 Stck.	Ausschaltung mit einer Deckenbrennstellen
	1 Stck.	Einzelsteckdose AP
	1 Stck.	Anschlüsse Technik
	1 Stck.	Einzelsteckdose AP für Waschmaschine
	1 Stck.	Einzelsteckdose AP für Trockner
	1 Stck.	Zählerteilung mit integrierter Unterverteilung / Mediaverteiler
Eingang	1 Stck.	Übergabe / Zuleitung Pollerleuchte
	1 Stck.	Hausnummernleuchte mit Bewegungsmelder
	1 Stck.	Klingeldrucker
	1 Stck.	Vorrüstung E-Lade (Zuleitung für Wallbox 11kW)
Flur EG	1 Stck.	Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Einzelsteckdosen
	1 Stck.	Raumthermostat - Regelung
	1 Stck.	Trafo und Lätwerk (Klingelanlage)
	1 Stck.	Kontrollschalter (für Pollerleuchte)
WC	1 Stck.	Kontrollschalter mit Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Einzelsteckdose
	1 Stck.	Raumthermostat - Regelung
	1 Stck.	Anschluss Lüfter
Küche	1 Stck.	Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Einzelsteckdose (Beleuchtung Oberschrank)
	2 Stck.	Einzelsteckdose
	2 Stck.	Doppelsteckdosen
	1 Stck.	Anschluss für Gefrierschrank (Einzelsteckdose)
	1 Stck.	Anschluss für Kühlschrank (Einzelsteckdose)

Stand:11.4.2024

	1 Stck.	Anschluss Mikrowelle (Einzelsteckdose)
	1 Stck.	Anschlussdose Geschirrspüler (Einzelsteckdose)
	1 Stck.	Herdanschlussdose
	1 Stck.	Anschluss für Dunstabzugshaube / Umluft (Einzelsteckdose)
Wohnen/Essen	1 Stck.	Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle (Essplatz)
	1 Stck.	Serienschalter mit zwei Deckenbrennstellen (Wohnen)
	1 Stck.	Kontrollschalter für Außensteckdose
	1 Stck.	Kontrollschalter für Außenbeleuchtung
	3 Stck.	Einzelsteckdosen
	1 Stck.	Doppelsteckdosen
	1 Stck.	Dreifachsteckdosen
	1 Stck.	Vierfachsteckdosen
	2 Stck.	Datendose Duplex RJ45 (Telefondose / Netzwerkdose) nebeneinander
	2 Stck.	Rollladenschalter (Position am Fenster)
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
	1 Stck.	Anschluss Heizkreisverteiler
Terrasse	1 Stck.	Wandbrennstelle (Kontrollschaltung Wohnen/Essen)
	1 Stck.	Steckdose schaltbar (Kontrollschaltung Wohnen/Essen)
Abstellraum	1 Stk	Ausschaltung mit Wandbrennstelle
Treppe EG – OG	1 Stck.	Wechselschaltung mit Wandbrennstelle
Flur OG	1 Stck.	Kreuzschaltung mit zwei Deckenbrennstellen
	1 Stck.	Einzelsteckdose
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
	1 Stck.	Anschluss Heizkreisverteiler
Bad OG	1 Stck.	Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Ausschaltung mit Wandbrennstelle
	1 Stck.	Einzelsteckdose
	1 Stck.	Doppelsteckdose
	1 Stck.	Anschluss Badheizkörper (Einzelsteckdose)
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
	1 Stck.	Anschluss Lüfter
Kind 1	1 Stck.	Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
	2 Stck.	Einzelsteckdosen
	2 Stck.	Doppelsteckdosen
	1 Stck.	Vierfachsteckdosen
	1 Stck.	Datendose Duplex RJ45 (Telefondose / Netzwerkdose)
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
Kind 2	1 Stck.	Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
	2 Stck.	Einzelsteckdosen
	2 Stck.	Doppelsteckdosen
	1 Stck.	Vierfachsteckdosen
	1 Stck.	Datendose Duplex RJ45 (Telefondose / Netzwerkdose)
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
Schlafen	1 Stck.	Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
	2 Stck.	Einzelsteckdosen
	2 Stck.	Doppelsteckdosen
	1 Stck.	Vierfachsteckdosen
	1 Stck.	Datendose Duplex RJ45 (Telefondose / Netzwerkdose)
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung

Stand:11.4.2024

Treppe OG – DG	1 Stck.	Wechselschaltung mit Wandbrennstelle
Flur DG	1 Stck.	Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstellen
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
	1 Stck.	Einzelsteckdose
Speicher DG	1 Stck.	Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
	3 Stck.	Einzelsteckdose
Ausbaubad DG	1 Stck.	Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
	1 Stck.	Raumthermostat – Regelung
Dach		Dachdurchführung für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage

Die Reihenhäuser erhalten eine gemeinsame Erdungsanlage nach DIN 18014, bestehend aus Fundamentender in der gemeinsamen Bodenplatte und Ringerder im Erdreich errichtet. Die Erdung von größeren leitfähigen Teilen im Haus erfolgt nach DIN VDE 0100-540.

3.1.1 Schwachstromanlagen

Für die Telefon- und Internetversorgung erhält jedes Haus einen vorgerüsteten Anschluss der Telekom. Für eine zum Übergabezeitpunkt vorhandene Aufschaltung des Telekommsignals kann keine Garantie gegeben werden, da die Telekom hier autark ihre Termine setzt und darauf extern kein Einfluss möglich ist.

Die Häuser / Wohnräume erhalten Datenkabelnetz, Vorgerüstet für die Nutzung der

Dienste der Telekom (Telefon, Internet, Magenta TV)

Die Häuser müssen gemäß der jeweilig aktuellen Landesbauordnung NRW durch den Erwerber mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Die Wartung der Rauchmelder obliegt ebenfalls dem Erwerber.

3.2 Sanitär

3.2.1 Entwässerungsanlage

Der Anschluss Regen- und Schmutzwasser erfolgt über Trennsystem an das kommunale Netz. Die Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser bestehen aus PVC-KG-Rohren, einschließlich der erforderlichen Revisionsschächte. Die Regenwasserableitung erfolgt über außen an der Fassade liegende Entwässerungsrohre.

3.2.2 Trinkwasser

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt gemäß den technischen Anforderungen des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens. Steige- und Verteilleitungen bestehen aus Kupfer-, Edelstahl oder Kunststoffverbundleitung.

Stand:11.4.2024

Waschmaschinenanschluss mit Ausgussbecken und Zapfstelle für Kaltwasser im Haustechnikraum im DG. Aufstellung Waschmaschine und Trockner evtl. nur übereinander möglich. Spülmaschinenanschluss über Zu- und Ablaufleitung der Spüle in der Küche.

3.2.3 Einrichtungsgegenstände/Ausstattung

Die Ausstattung der Bäder und WC`s sind grundsätzlich in der Farbe Weiß vorgesehen. Alle Armaturen verchromt, Ideal Standard, Ceraplan oder gleichwertig.

Gäste-WC: Tiefspül-WC Fabrikat Duravit, Serie Renova Nr. 1 oder gleichwertig wandhängend, UP Spülkasten, WC-Sitz. Handwaschbecken mit Einhebelmischer.

Bad OG: Badewanne, Saniform plus Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, 170 x 75 cm. Tiefspül-WC Fabrikat Duravit, Serie Renova Nr. 1 oder gleichwertig wandhängend, UP Spülkasten, WC-Sitz. Waschtisch Fabrikat Duravit, Serie Renova Nr. 1 ca. 60 cm breit mit Einhebelmischer. Bodengleich geflieste Dusche mit Bodenablauf, Wandbrausestange und Einhebelmischer.

Zwischen reinweißer Fliesenfarbe und Badkeramik kann es zu Abweichungen kommen, da Badkeramik oft einen cremefarbenen Farbanteil aufweist.

Weitere Badaccessoires werden nicht montiert und können als Sonderwunsch bestellt werden.

3.3 Heizung und Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung, witterungsgeführt, Tag- und Nacht-Regelung, Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung in allen Wohnräumen, sowie dem Flur im EG und dem Gäste-WC. Die Anlage hat während des Betriebes eine Geräuschentwicklung von Tagesbetrieb ca. 45,5 dB(A) / Nachtbetrieb ca. 39,5 dB(A), diese unterschreiten die Grenzwerte können aber dennoch wahrgenommen werden. Selbiges betrifft die angrenzenden Häuser, wobei es ebenfalls zu grenzwertunterschreitenden Geräuschen kommen kann.

Das Bad im Obergeschoss erhält ergänzend zur Fußbodenheizung einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper. Dieser ermöglicht eine schnelle Temperierung während der Übergangszeit (Frühling/Herbst).

3.4 Lüftung - Lüftungskonzept

Das innenliegende Bad im OG und das Gäste-WC im EG werden mit einem Abluftventilator ausgestattet. Die Auslegung erfolgt nach DIN 18017-3 und dem Lüftungskonzept nach DIN 1946 Teil 6. Durch entsprechende Zuluftbauteile in Fenstern, Rollladenkästen oder Fassaden etc. in Kombination mit z. B. Türunterschnitten wird der Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 sichergestellt. Die Steuerung der Ventilatoren erfolgt, falls erforderlich, im Permanentbetrieb. Zusätzliche Maßnahmen oberhalb des notwendigen Feuchteschutzes erfolgen nutzerabhängig, z. B. Lüften durch Öffnen der Fenster. In den Küchen ist nur der Anschluss einer Umluft-Dunstabzugshaube (Gerät ist nicht Leistung des Verkäufers) möglich.

Stand:11.4.2024

Durch richtiges Lüften wird Heizenergie gespart und es können Bauschäden vermieden werden. Die vorgesehene Lüftung unterstützt den Nutzer hierbei. Dennoch kann es aufgrund des hohen Energieschutzstandards und der damit verbundenen Dichtigkeit des Gebäudes erforderlich sein, auch mehrmals am Tag eine Stoßlüftung durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die ersten fünf Jahre, solange noch Baurestfeuchte vorhanden sein kann.

4. Bauphysik

4.1 Wärmeschutz

Das Gebäude und dessen wärmedämmende Hülle sind gemäß den Anforderungen nach GEG 2023 in Abstimmung mit der Haustechnik berechnet. Der sommerliche Wärmeschutz wird nachweislich über Verschattungsanlagen an den Fenstern umgesetzt.

4.2 Schallschutz

Das Gebäude erfüllt in seiner Konstruktion und Ausführung den Schallschutz gemäß DIN 4109-1 (2018).

Es wird vereinbart, dass ein Schallschutz bei Doppel- und Reihenhäusern der Haustrennwände von $erf R'w \geq 60$ dB (Luftschalldämmung) und für die Trittschalldämmung des Hauses ein Schallschutz von $erf L'n,w \leq 45$ dB (bessere Werte als der Mindestschallschutz nach DIN 4109:1989) geschuldet wird und ausreichend ist. Im Übrigen gelten die DIN-Vorschriften für den Schallschutz (DIN 4109:1989). Ein erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 ist ausdrücklich nicht vereinbart. Innerhalb von Häusern oder Wohnungen werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, es sei denn, dies sei gesetzlich vorgegeben.

Der Nachweis der Einhaltung dieser Einforderungen wird rechnerisch geführt. Für den maximalen zulässigen Installationsgeräuschpegel gilt DIN 4109 / A1:2001-01, Schutzbedürftige Räume in fremden Bereichen $L_{IN} < 30$ dB (A).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der Einhaltung aller Normen und des fachmännischen Einbaus aller Produkte und Dämmungen Geräusche innerhalb eines Hauses oder auch vom Nachbarhaus wahrgenommen werden. Maßgebend ist das Verhalten der Bewohner, welches einen erheblichen Einfluss auf die nutzerabhängigen Schallemissionen hat.

5. Außenanlagen

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt gemäß der Planung des Architekten / der Fachingenieure.

Die Hauszuwegung sowie die Stellplätze werden in Betonverbundpflaster 20x10 cm, grau bzw. anthrazit, einschl. Unterbau ausgeführt bzw. Rasengittersteinen. Die Stellplatzeinfassung erfolgt mit Betonkantenstein bzw. L-Steinen je nach Erfordernis Geländeverlauf. Die Gartenterrasse wird in Betonsteinplatten, 30x30 cm, anthrazit, einschl. Unterbau ausgeführt. Spritzschutzstreifen werden aus Basaltschotter abgegrenzt mit Kantenstein ausgeführt.

Entwässerungsrinnen gemäß Planung der Fachingenieure und des Architekten bzw. nach Erfordernis.

Auf den, gemäß Planung, vorgesehenen Rasenflächen erfolgt eine Raseneinsaat.

Stand:11.4.2024

6. Baureinigung

Vor Übergabe erfolgt eine Grundreinigung (besenrein mit Glasreinigung).

7. Wohnflächenberechnung

Soweit Wohnflächen angegeben sind, wurden diese gemäß der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei die Flächen der Balkone bzw. überdachter Terrassen jeweils zur Hälfte angesetzt wurden. Die ermittelten Wohnflächen können geringfügig (im Bereich der üblichen und zulässigen Bautoleranzen) von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Abweichungen von ca. +/- 3% sind hinzunehmen, ohne dass hierfür ein Mehr- oder Minderkostenausgleich gefordert werden kann.

8. Allgemeines

Die Bauausführung sieht eine Ausführung nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz 2023 vor. Sollte ein höherwertiger Energiestandard z.B. nach KfW gewünscht werden, sind diese Leistungen inkl. erforderliche Anträge und Nachweise nicht im Leistungsumfang enthalten.

Im Bereich der Hauszugänge können aber auch eingeführte Sonderkonstruktionen zum Einsatz kommen, die von der Dachdecker- bzw. Flachdachrichtlinie abweichen, um z.B. zum Eingang einen möglichst stufenreduzierten Austritt zu ermöglichen. Die DIN-Vorschriften DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), DIN 18014 (Errichtung von Erdungsanlagen), DIN 18022 (Hygieneabstände in Bädern) und DIN 1116 (Koordinationsmaße für Küchenmöbel) werden nur eingeschränkt in der Planung berücksichtigt.

Der Schallschutz richtet sich nach DIN 4109-1.

Die Elektro-Ausstattung erfüllt speziell aufgrund der Raumgeometrie nicht überall die "Mindestausstattung von Wohnräumen nach DIN 18015-2". In den Wohnräumen entfallen gegenüber der o. g. DIN vereinzelt Brennstellen, Steckdosen, TV- und Tel.-Anschlüsse. Die Ausstattung der Räume erfolgt wie im Kapitel Elektro aufgelistet.

Die DIN 62305 (Blitzschutzanlagen) kommt nicht zur Anwendung, da keine Blitzschutzanlage vorgeschrieben ist.

Dargestellte Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltung und Bepflanzungen dienen nur zur Illustration und gehören nicht zum Lieferumfang, es sei denn, sie sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt.

Die Anschlüsse für Küchen werden gemäß den Plänen der beteiligten Fachplaner ausgeführt.

Anstelle der in der Baubeschreibung und in den Zeichnungen aufgeführten Leistungen können gleichwertige, andere Ausstattungsgegenstände verwendet werden, wenn es die Umstände erfordern, z. B. wenn die Beschaffung unmöglich oder mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten verbunden ist, bzw. durch behördliche Auflagen notwendig werden oder technisch erforderlich sind.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor den Plänen und Exposé-Darstellungen.

Stand:11.4.2024

Sämtliche angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße und gelten abzüglich Putzabzug. Weitere Abweichungen können im Zuge der Detailplanung sowie statischer Anforderungen erforderlich werden. Toleranzen sind ansonsten im Maße der zulässigen Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202 zulässig.

Die Lage und Größe der Installationsschächte von Leitungsführungen und Abkastungen, Fallrohren, Verteilungskästen sowie deren Standorte werden mit den beauftragten Fachplanern im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt und können von den Eintragungen in den Exposé-Plänen abweichen.

Gleiches gilt für die Gesamtlänge der Treppenanlagen, die sich im Zuge der Detailplanung konstruktionsbedingt ändern kann.

Isolierverglasungen können bei Teilverschattung von innen oder außen sowie bei innenseitiger Abdeckung (Möblierung) zu Bruchgefahr / Rissen durch Hitzestau neigen. Eine ausreichende und möglichst gleichmäßige Belüftung der Glasflächen ist zu gewährleisten. Bei längerer Abwesenheit sollten Rollläden nie über den gesamten Zeitraum geschlossen sein, sondern die Lüftungsschlitze belassen werden.

Im Falle von Dreifachverglasungen kann es witterungsbedingt zu einem Beschlagen der Scheiben von außen kommen.

Aufgrund angrenzender Wände und Fensterleibungen kann es durch Rollladenkurbeln und/oder Wandbeläge (Fliesen) dazu kommen, dass Fensterflügel sich nicht um 90° öffnen lassen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Speziell bei hochgedämmten Gebäuden / Bauteilflächen kann es zu einem sichtbaren Oberflächenbewuchs (Algen- bzw. Pilzbewuchs / Vermoosung) kommen. Zur Minderung wird dem Eigentümer geraten, die Oberflächen regelmäßig bei ersten Anzeichen zu reinigen.

Schwund- und Setzrisse haben oft einen nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund und sind hinzunehmen, sofern sie nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen.

Silikonversiegelungen, insbesondere zwischen Bodenfliesen und Fliesensockeln, sind Wartungsfugen. Ein Abriss ist wegen anfänglichen Bewegungen und Setzungen des Bauwerks unvermeidbar und unterliegt nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Ein Neubau beinhaltet grundsätzlich eine hohe Bau(rest)feuchtigkeit. Aufgrund der hohen Gebäudedichtigkeit der Bauausführung, kann diese Feuchtigkeit nicht ohne weiteres von selbst entweichen. Es ist deshalb gerade in den ersten Jahren besonders wichtig, in der kalten Jahreszeit ausreichend zu heizen und zu lüften, um Schwitzwasserbildungen und hierdurch entstehende Schäden (z. B. Schimmelbildung) zu vermeiden.

Für technische Anlagen wie z. B. Heizungsanlagen und Wasserfilter sind regelmäßige Wartungen durch ein Fachunternehmen durchzuführen. Dies ist erforderlich, da diese technischen Anlagen einem natürlichen Verschleiß unterliegen bzw. dies vorgeschrieben ist.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Fensteranlagen und Dachflächen regelmäßig gewartet werden sollten.