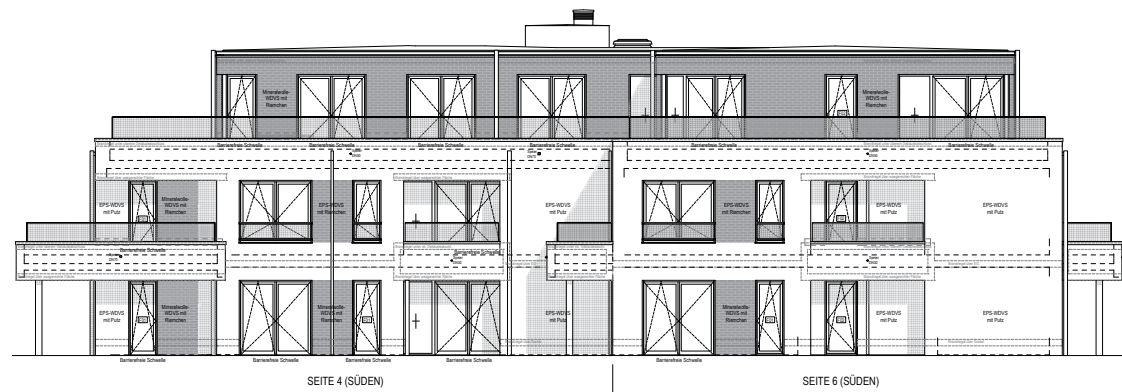




Neubau

*acht exklusiver Eigentumswohnungen, in direkter Rheinlage
an den Urdenbacher Auen*



Baubeschreibung

Projekt: Neubau eines freistehenden Mehrfamilienhauses mit drei Geschossen und 8 Wohnungen, Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen, Am Alten Rhein 34, 40593 Düsseldorf

Bauherr: Urdenbach Auen UG & Co. KG, Heiligenstr. 39, 40593 Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
2. Baukonstruktion	3
2.1 Erdarbeiten	3
2.2 Maurerarbeiten	3
2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten	3
2.4 Tiefgarage und Toranlage	3
2.5 Dachabdichtungsarbeiten	4
2.6 Fenster- und -türanlagen aus Aluminium	4
2.7 Treppenhausfenster- und -türanlagen aus Aluminium	4
2.8 Außenputz und Wärmedämmverbundsystem	4
2.9 Putz- und Stuckarbeiten	4
2.10 Estricharbeiten	5
2.11 Fliesenarbeiten	5
2.12 Schlosserarbeiten	5
2.13 Innentüren	5
2.14 Parkettarbeiten	5
2.15 Malerarbeiten	5
2.16 Schließanlage	6
2.17 Beschilderung	6
3. Haustechnik	6
3.1 Elektrotechnik	6
3.2 Sanitär	8
3.3 Heizung	9
3.4 Lüftung	9
3.5 Aufzug	9
4. Bauphysik	10
4.1 Wärmeschutz	10
4.2 Schallschutz	10
5. Außenanlagen	10
6. Baureinigung	11
7. Wohnflächenberechnung	11
8. Allgemeines	11

1. Vorbemerkungen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau von 8 Wohnungen in einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 24 PKW-Stellplätzen. In dieser Tiefgarage werden 16 Stellplätze zum Bauvorhaben zugeordnet.

Die Gebäude werden nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung Stand 18.11.2013 (EnEV 2014) errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels einer bivalenten Anlage aus Sole-Wasser-Wärmepumpe (SWWP) sowie Gas-Brennwerttechnik, ebenso die zentrale Warmwasserversorgung mit Vorpufferung als zentrales Durchflusssystem für Küchen, Bäder und Gäste-WCs.

Die Wohnungen sind barrierearm geplant, allerdings nicht vollständig barrierefrei gemäß DIN 18040-2. Näheres regelt diese Baubeschreibung. Die Aufzugsanlage reicht vom Keller bis zum Staffelgeschoss. Haus- und Wohnungseingänge, Balkon- und Terrassenzugänge werden schwellenarm (ca. 2 cm) ausgeführt. Die Innentüren, außer die der Abstellräume und der WCs, sind im Lichten mindestens 80 cm breit. Die Duschen sind als bodengleiche Duschen vorgesehen.

Im Kellergeschoss ist je Wohnung ein verschließbarer Kellerraum vorhanden. Für jede Wohnung ist im Wasch-Trockenraum ein Standplatz für eine Waschmaschine mit Trockner (Ablufttrockner sind unzulässig) vorgesehen. Im Keller ist ein separater Fahrradraum vorhanden. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Tiefgarage.

Alle Fenster in den Wohnungen des Erd- und 1. Obergeschosses erhalten elektrische Rollläden, die Wohnungen im 2. Obergeschoss erhalten Sonnenschutzraffstores bzw. -screens. Es wird eine Gegensprechanlage mit Videokamera an der Haustüre und Farbdisplay innen an der Wohnungstür installiert.

Die Baubeschreibung umfasst alle Leistungen der schlüsselfertigen Erstellung des Objektes mitsamt der Tiefgarage/den Stellplätzen, Wegbefestigungen sowie Außenanlagen mit allen Nebenleistungen, auch wenn diese nicht gesondert erwähnt werden. Die Ausführung des Hochbaus erfolgt auf der Basis der Bauantragsplanung vom 09.03.2016.

2. Baukonstruktion

2.1 Erdarbeiten

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers wird, soweit vorhanden, abgetragen und zur späteren Wie-

derverwendung, sofern möglich, auf dem Grundstück gelagert.

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. Die Kellerfenster bestehen aus Kunststoff Kippfenstern, in der Tiefgarage ohne Fenstereinsatz. Es kommen Fertigteillichtschächte aus Kunststoff oder Beton einschl. verzinkter Gitterrostabdeckung mit Rostsicherung und Lichtschachtentwässerung zur Ausführung.

2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatten, Decken und oberste Geschossdecke, Unter- und Überzüge, Ringbalken, Stützen und Treppen bestehen aus Beton und Stahlbeton, entsprechend den Ausführungsplänen und der statischen Berechnung.

Erdberührte Betonbauteile werden nach den Vorgaben der Statik und in Anlehnung an die DAsStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ erstellt oder gemäß der DIN 18195 ausgeführt. Die Tiefgaragendecke unterhalb der Außenanlage wird als sogenannte WU-Konstruktion (Beton mit hohem Eindringwiderstand) ausgeführt.

Im Wasch- und Trockenraum wird für Waschmaschine und Trockner ein Betonsockel auf Trennlage eingebaut.

Die Balkone sind aus Stahlbeton mit Gefälle zum eingelassenen Bodeneinlauf gefertigt, aufgeständert auf Betonstützen. Die Balkone und Stützen haben eine weiß-verputzte Oberfläche. Die Stahlbetondecken werden aus Filigranelementen mit Aufbeton und/oder als Ortbetondecken erstellt.

2.4 Tiefgarage und Toranlage

Die Stahlbeton-Bodenplatte wird gefällelos ausgeführt und erhält ein Oberflächenschutzsystem. Trotz sorgfältiger und fachgerechter Ausführung kann es in der Tiefgarage zu Pfützenbildung kommen. Die gefällelose Ausführung weicht von den Merkblättern und Richtlinien aus dem Jahr 2000 ab. Diese beschreiben ein Mindestgefälle von 2,5% u.a. zur Verringerung von Pfützenbildung.

Die Stellplätze werden mit Markierungsfarbe begrenzt, die Markierungsstreifen ca. 60 cm an der Wand hochgeführt. Die Nummerierungen werden auf den Wandkopfseiten der Stellplätze aufgebracht. Wand- und Deckenflächen, Pfeiler und Unterzüge

werden mit wischfester, diffusionsoffener Wandfarbe gestrichen oder gespritzt. Die Sockelflächen werden ca. 60 cm hoch beschichtet. Die Stellplätze sind ca. 2,50 m breit und ca. 5,00 m tief und sind teilweise durch statisch notwendige Stützen im Einfahrtsbereich eingeschränkt. Die Breite der Fahrgasse beträgt ca. 5,75 m. Es ist möglich, dass je nach Fahrzeuggröße beim Ein- bzw. Ausparken rangiert werden muss. Zwischen Unterzügen sowie Decke und dem Boden wird im Bereich von Laufwegen und Fahrgasse eine Mindesthöhe von ca. 2,00 m garantiert. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich, ohne mechanische Lüftungsanlage. Die Tiefgarage erhält ein Kipp- oder Rolltor mit Elektroantrieb und Notentriegelung, sowie einer Tür als 2. Rettungsweg, diese ist in das Tor integriert. Die Toranlage ist von innen über einen Zugschalter und von außen über einen Schüsselschalter zu öffnen. Zusätzlich ist für jeden Stellplatz ein Handsender für die Funkfernbedienung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Ampelsteuerung geregelt.

2.5 Dachabdichtungsarbeiten

Die Flachdächer erhalten eine Warmdachabdichtung gemäß den Flachdachrichtlinien. Dachterrassen und Balkone erhalten einen Belag aus anthrazitfarbenen Betonsteinplatten, ca. 60 x 60 cm groß auf Stelzlager oder in einem Kies- oder Basaltsplittbett verlegt, mit Gullys und Notüberläufen sowie Entwässerungsrinnen vor den Balkon- und Terrassenaustritten. Die schmalen Dachflächen im Bereich der Rücksprünge des Staffelgeschosses werden mit Schotter belegt, bzw. erhalten eine Zinkblechabdeckung. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre an der Außenfassade. In Teilbereichen z.B. an Türanschlüssen muss auf abweichende Sonderkonstruktionen zurückgegriffen werden.

2.6 Fenster- und türanlagen der Wohnungen

Die Fenster- und -türanlagen werden aus Aluminiumprofilen (Innen- und Außenseite anthrazit) hergestellt. Fenster und Verglasung werden entsprechend den bauphysikalischen (z.B. Wärmeschutz) bzw. technisch notwendigen (z.B. absturzsichernd) Anforderungen ausgelegt.

Terrassen- und Balkontüren werden barrierearm ausgeführt (Schwellen ca. 2 cm). Die Betätigung der Fenster- und -türanlagen erfolgt über Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge. Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten an den Dachterrassen Dreh-Kippenelemente.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium mit unterseitig angebrachten Antidröhnbandern. Die

Beschläge der Fensteranlagen werden zur erhöhten Einbruchhemmung mit Pilzkopfbeschlägen in der Widerstandsklasse RC 2N ausgeführt, sofern diese technisch umsetzbar sind.

In den Wohnungen erhalten alle Fenster im Erd- und 1. Obergeschoss Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, einschließlich wärmegeämmter Rollladenkästen mit Revisionsöffnung. Die Rollladenkästen können konstruktionsbedingt aus der Wandebene herausragen. Die Fenster im 2. Obergeschoss erhalten einen Sonnenschutz aus Sonnenschutzraffstores bzw. -screens.

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 Nutzung der Anlage der Schalldruckpegel von 30 dB (A) überschritten werden. Daher wird der Schallschutz für haustechnische Anlagen für die motorbetriebenen Rollladenanlage ausgeschlossen.

2.7 Treppenhausfenster- und -türanlagen

Die Fenster- und Türanlagen der Treppenhäuser werden aus Aluminiumprofilen und/ oder aus Kunststoffprofilen hergestellt. Die Türen werden barrierearm ausgeführt (Schwellen ca. 2 cm). Fenster- und Verglasungen erfüllen den erforderlichen Wärmeschutz gemäß Wärmeschutznachweis.

Als Haustürbeschlag kommt eine Wechselgarnitur aus Edelstahl zur Ausführung, innen ein Drücker und außen ein Stoßgriff. Die Haustür ist vorgerichtet für einen Profilzylinder.

Die Briefkästen werden, von außen zugänglich, im Eingangsbereich zum Grundstück eingebaut oder aufgestellt. Es kommt eine Klingelanlage mit Klingelknöpfen, Gegensprechanlagen mit Kamera und elektrischem Türöffner zur Ausführung. Die einzelnen Wohnungen erhalten ein Farbdisplay zur Video-Gegensprechanlage.

2.8 Außenputz und Wärmedämmverbundsystem

Für die Außenwandflächen ist ein Wärmedämmverbundsystem, entsprechend Wärmeschutznachweis vorgesehen. Farbgestaltungen nach Vorgabe des Architekten, Teilflächen werden in Klinkeroptik oder mittels Farbe als Akzentflächen hergestellt. Die Fassadenoberflächen in den erdnahen Bereichen werden aus Perimeterdämmung hergestellt.

2.9 Putz- und Stuckarbeiten

Alle statisch relevanten Innenwände aus Beton- bzw.

Kalksandsteinmauerwerk, ausgenommen das Kellergeschoss mit Tiefgarage, werden gespachtelt oder nach Erfordernis mit einem Gips- bzw. Zementputz (Oberflächenqualität Q2) versehen. Fugen und angrenzende Flächen von Filigran-Betondeckenelementen bzw. Wänden werden maler- und tapezierfertig verspachtelt. Das Treppenhaus im Keller wird geputzt.

2.10 Estricharbeiten

Alle Räume der Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage. Das Treppenhaus erhält im Keller und auf den Podesten einen schwimmenden Estrich mit ausreichender Trittschalldämmung und, soweit erforderlich, eine zusätzliche Wärmedämmung.

2.11 Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt, Formate 20x20 cm bis 60x30 cm. Die Verlegung erfolgt bis ca. 1,20m Höhe. Die Verlegung der Fliesen erfolgt falls erforderlich auch im Dickbett. Die Duschen werden bodengleich gefliest und haben einen mittigen Ablauf. Im Bereich der Duschen werden Fliesen mit Rutschfestigkeit nach Norm eingebaut und die Wände bis ca. 2,05 hoch gefliest.

Über dem Waschtisch wird ein Spiegel mit verdeckter Befestigung oder wandbündig in den Fliesenbelag eingeklebt, angebracht (Größe der Spiegel ca. 120x90 cm). In den WCs werden über dem Handwaschbecken Spiegel, Größe ca. 80x60 cm, mit verdeckter Befestigung oder wandbündig in den Fliesenbelag eingeklebt, montiert. Die Küchen erhalten keinen Fliesenspiegel.

In den Bädern, WCs und Küchen sind Bodenfliesen vorgesehen. Im Bereich von Türen und bei Belagswechsel werden Abschlussprofile eingebaut. Die Fugen in Raumecken und am Übergang Boden-Wand bzw. Boden-Fliesensockel werden „dauerelastisch“ versiegelt. Die Sockelfliesen können aus den Bodenfliesen geschnitten werden. Diese Fugen sind Wartungsfugen, sind regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern.

Im Treppenhaus sind Bodenfliesen im Format 60x30 cm vorgesehen. Die Fliesen der Stufenanlagen werden mit eingelassenen Profilierungen vorgesehen.

2.12 Schlosserarbeiten

Die Treppen-/ Podestgeländer bestehen aus einer Rahmenkonstruktion mit senkrechten Füllstäben aus Flachstählen oder Rund- bzw. Rechteckrohr und

einem Handlauf aus Edelstahlrohr.

Die Balkon-/ Dachterassengeländer bestehen aus einer Glaskonstruktion mit Edelstahllinienhalterungen.

2.13 Innentüren

Im Kellergeschoss kommen Stahltüren zur Ausführung.

Die Wohnungseingangstüren mit Stahlaufhängen, Türblättern Klimaklasse III, Schallschutzklasse 3, erhalten einen Spion (h = ca. 1,40 m), zweiteilige Bänder mit Bandseitensicherung, Dreifach-Verriegelung mit Schwenkriegeln und integrierter Türspaltsicherung. Türbeschlag aus Edelstahl mit Profilzylinder. Die Türen sind beidseitig weiß beschichtet mit Echtholzkanten.

Die Innentüren werden als Türelemente mit Futter und Bekleidung oder als Stahlzargen in Komforthöhe ca. 2,135 m geliefert, Oberfläche weiß beschichtet mit Echtholzkanten. Die Türen werden nach Erfordernis zum Zwecke der Lüftung ca. 2 cm unterschritten. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl mit Rosette, inkl. Drücker- und Schlüsselrosette, sowie je ein Buntbart-Einsteckschloss mit einem Schlüssel, in Bad und WC als von innen zu verriegelnde WC-Garnitur.

2.14 Parkettarbeiten

Innerhalb der Wohnungen wird auf allen nicht gefliesten Bodenflächen Parkett verlegt. Es kommt ca. 10 mm starkes Einstab-Fertigparkett aus heller Eiche, werkseitig oberflächenfertig versiegelt (formaldehyd- und lösungsmittelfrei), mit zum Belag passenden Sockelleisten.

2.15 Malerarbeiten

Die Wände und Decken innerhalb der Wohnungen werden in Q3-Qualität gespachtelt und mit einem glatten Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

Die Treppenhauswände werden in Q3-Qualität gespachtelt erhalten einen Anstrich. Die Untersichten der Treppenläufe, Wangen, Decken und Podeste werden mit einem deckenden, wischfesten Anstrich, weiß oder hell versehen.

Im Kellergeschoss werden alle Wände und Decken mit Farbe Weiß beschichtet. Stahlzargen und Treppengeländer erhalten einen deckenden Anstrich. Der Estrichboden im Keller erhält einen grauen Bodenanstich und einen gleichfarbigen Sockelanstrich von ca. 10 cm Höhe.

2.16 Schließanlage

Im gesamten Projekt wird eine Hauptschlüsselanlage (Schließanlage) eingebaut. Diese gilt für alle abschließbaren Hauszugänge, Gemeinschaftsräume, Technikräume, die Garagenzufahrt (Schlüsselschalter) usw.; Lieferumfang je Wohnungseinheit 4 Schlüssel. Für die Wohnungseingangstüren und die Individualkeller ist keine Schließanlage vorgesehen. Es kommen dort separate (für Wohnung und Keller gleichschließende) Profilzylinder zur Ausführung; Lieferumfang je Zylinder 3 Schlüssel. Für die Tiefgarage wird zusätzlich je Stellplatz ein Funkhandsender ausgehändigt.

2.17 Beschilderung

Die notwendige Beschilderung von Türen zu Technikräumen und eine Fluchtwegbeschilderung nach behördlichen Auflagen sowie sonstige erforderliche Beschilderungen werden angebracht.

3. Haustechnik

3.1 Elektrotechnik

Die Elektroversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens (Netzgesellschaft mbH). Das Gebäude hat im Keller eine Niederspannungshauptverteilung. Diese enthält die Zähler für die einzelnen Einheiten, Tiefgarage, Außenbeleuchtung, Aufzug und die Allgemeinbereiche. Von den Zählerverteilungen werden die Zuleitungen sternförmig zu den Unterverteilungen in den Wohnungen verlegt.

Es wird eine Erdungsanlage nach DIN 18014, bestehend aus Fundamenterder in der Bodenplatte und Ringerder im Erdreich errichtet. Die Erdung von größeren leitfähigen Teilen im Gebäude erfolgt nach DIN VDE 0100-540.

Für die Telefon- und Internetversorgung erhält jedes Haus einen vorgerüsteten Anschluss der Telekommunikationsnetzbetreiber (Telekom oder Unitymedia nach Wahl, Unitymedia). Die Telefonleitungen werden vom Hausanschlussraum separat für jede Einheit verlegt.

In den einzelnen Wohneinheiten werden 4-reihige Unterverteilungen in den Diele oder Abstellräumen in Form von Unterputz- bzw. Hohlwandverteilungen installiert. Diese enthalten die Sicherungen der einzelnen Stromkreise. Die Stromkreise sind auf mindestens zwei Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) aufgeteilt. Die Beleuchtung an den Hauseingängen wird über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr gesteuert.

3.1.1 Installationen allgemein

Im Kellergeschoss wird die Installation auf der Wand ausgeführt. Innerhalb der ausgebauten Wohneinheiten erfolgt die Installation unter Putz. Falls nichts anderes vereinbart, wird wie folgt installiert (OKFF = Oberkante Fertigfußboden):

- Schalter ca. 1,05 m über OKFF
- Steckdosen ca. 0,30 m über OKFF
- Arbeitssteckdosen Küche ca. 1,20 m über OKFF
- Steckdose für Dunstabzugshaube ca. 2,25 m über OKFF
- Herdanschlussdose ca. 0,3 m über OKFF
- Steckdose für Küchenschrankbeleuchtung ca. 2,25 m über OKFF
- Steckdosen Bäder ca. 1.20 m über OKFF
- Raumthermostate Fußbodenheizung ca. 1,40 m über OKFF
- Taster Rollläden ca. 1,05 m über OKFF
- Sprechanlage ca. 1,40 m über OKFF

Für Schalter, Taster und Steckdosen bei Unterputz-Installation wird als Fabrikat Gira Standard 55 oder gleichwertig, reinweiß-glänzend verwendet. Weitere Schalterprogramme stehen als Sonderwunsch zur Verfügung. Für Außensteckdosen auf Balkonen oder Terrassen bei Unterputz-Installation ist als Fabrikat Merten Aquadesign, Gira TX-55 oder Gleichwertiges vorgesehen.

3.1.2 Installation Treppenhaus

Die Installation erfolgt in Unterputzausführung. An jedem Treppenpodest werden Nurglasleuchten installiert. Das Treppenhauslicht wird über Präsenzmeldern geschaltet, der Kellerbereich inkl. Treppenabgang vom EG zum KG erhält dabei eine eigene Schaltsektion. Die Klingeltaster haben eine Namensschildanlage.

3.1.3 Installation Wohnungen/Keller/Außenanlage

Die Wohnungsinstallation erfolgt mittels NYM-Leitungen unter Putz, Deckenauslässe werden i. d. R. durch Deckenbohrungen realisiert.

Die Räume werden wie folgt ausgestattet: Wohnzimmer/Esszimmer

- 2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung
- 1 Raumthermostat
- mindestens 2 Dreifachsteckdosen,
- 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose
- 1 Einzelsteckdose in Wechselschaltung
- 1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für die Außenbeleuchtung
- 1 Außenleuchte Fabrikat IS-Leuchten, Kollektion Ari, AL1 m. LED-Platine oder gleichwertig
- 1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für eine

Außensteckdose

- 2 Sat-Anschlussdosen, 1 Telefondose
- Jalousieschalter (nach Anzahl Rollläden) inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Schlafraum

- 1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Raumthermostat
- 1 mindestens Vierfachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose
- 1 Sat-Anschlussdose, 1 Telefondose
- 1 Rauchmelder
- Jalousieschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Zimmer

- 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 Raumthermostat
- 1 Vierfachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen
- 1 Sat-Anschlussdose, 1 Telefondose
- 1 Rauchmelder
- Jalousieschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Küche

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Raumthermostat
- 1 Einzelsteckdose in Ausschaltung
- 1 Herdanschluss
- je eine Steckdose für Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowellengerät, Spülmaschine, Dunstabzug
- mindestens 3 Doppelarbeitssteckdosen in WE01-WE04, 4 Doppelarbeitssteckdosen in WE05 (Staffelgeschoss).
- Jalousieschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

Bad

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Raumthermostat
- 1 Einzelsteckdose in Ausschaltung
- 1 Herdanschluss
- je eine Steckdose für Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowellengerät, Spülmaschine, Dunstabzug
- mindestens 3 Doppelarbeitssteckdosen in WE01-WE04, 4 Doppelarbeitssteckdosen in WE05 (Staffelgeschoss).
- Jalousieschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor
- 1 Aus- bzw. Kontrollausschaltung für 1 Deckenleuchte
- 1 Ausschaltung für 1 Wandleuchte
- 1 Raumthermostat
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Anschluss Lüfter (wo erforderlich)
- 1 Anschluss Badheizkörper
- Jalousieschalter inkl. Steuerleitung zum Motor und Anschluss Rollladenmotor

WC (wo geplant)

- 1 Anschluss Lüfter (wo erforderlich)
- 1 Raumthermostat
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose

Diele/Flure

- 1-2 Deckenbrennstellen in Kreuz- oder Tasterschaltung
- 1 Raumthermostat (bei geschlossenen Fluren)
- 1 Anschluss Heizkreisverteiler
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Rauchmelder
- 1 Wohnungssprechstelle mit Farbdisplay, Fabrikat. GIRA Wohnungsstation Video AP mit Standard 55 Rahmen oder gleichwertig,

Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose

Individualkeller

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung mit Schiffsarmatur und Leuchtmittel, geschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler

Flure Kellergeschoss

- Jede Flurzone erhält Deckenbrennstellen nach Erfordernis inkl. Leuchtmittel in Aufputz- Installation. Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder mit einem Zeitrelais.

Wasch- und Trockenraum Kellergeschoss

- FR-Wannenleuchten, Anzahl nach Erfordernis, Steuerung über Bewegungsmelder
- 1 Festanschluss für eine Hebe-Fix-Anlage
- je Wohneinheit 2 Steckdosen, abschließbar für einen Trockner und eine Waschmaschine, separat abgesichert, auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet

Fahrrad-/Technik-/Uhrenraum im Kellergeschoss

- 1 FR-Feuchtraumleuchte, Steuerung über Bewegungsmelder

Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung des Eingangsbereichs erfolgt über eine Wandleuchte. Im Bereich der Mülltonnen und des Fahrradunterstandes ist je Haus eine Wandleuchte mit integriertem Bewegungsmelder vorgesehen.

3.1.4 Schwachstromanlagen Telefon

Die Gebäude und die Wohnungen werden mit einem Telefonleerrohrsystem bis in die einzelnen Einheiten ausgestattet, inkl. eingezogenen Leitungen und Telefonanschlusseinheiten. Der Abschluss des Versorgungsvertrages ist Sache des Erwerbers.

Fernsehanschluss

Im Objekt ist eine Breitband-Kommunikationsanlage vorgesehen, bestehend aus einer Koaxialverkabelung in einem geschlossenen Leerrohrsystem der Struktur Wohnungsstern. Der Übergabepunkt des BK-Netzbetreibers befindet sich im Keller. Im Hausanschlussraum wird eine vollständig ausgebaute und eingepiegelte Breitband-Verteilung vorhanden sein, die die Wohnungen mit einer ausreichenden Signalstärke versorgt.

Alle Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer erhalten eine Anschlussdose, die Wohnzimmer erhalten zwei.

Rauchmelder

Die Wohnungen werden gemäß § 49 der Landesbauordnung NRW mit Rauchmeldern ausgestattet. Es werden Einzelbatteriemelder mit 10-Jahresbatterien eingesetzt. Die Wartung der Rauchmelder obliegt gemäß Landesbauordnung NRW dem Nutzer der Wohnung.

3.2 Sanitär**3.2.1 Entwässerungsanlage**

Das Schmutz- und Regenwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser bestehen aus PVC-KG-Rohren, einschließlich der erforderlichen Revisionsschächte. Die Regenwasserableitung erfolgt über außen an der Fassade liegende Fallrohre. Diese erhalten ein Standardrohr aus Loro-X-Rohr mit Reinigungsöffnung. Balkone und Dachterrassen werden an die Grundleitung über außen liegende Fallrohre angeschlossen. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene werden über den Pumpensumpf entwässert und gegen Rückstau gesichert.

3.2.2 Trinkwasser

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt im Hausanschlussraum, gemäß den technischen Anforderungen des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens (Kreiswerke Grevenbroich). Keller-, Steige- und Verteilungen bestehen aus Kunststoffrohr. Die Außenanlage erhält eine Außenzapfstelle im Bereich des Müllplatzes für den allgemeinen Bedarf.

Je Wohneinheit sind Kalt- und Warmwasserzähler mit UP-Absperrung vorgesehen. Im Kellergeschoss ist je Wohnung für den Anschluss einer Waschmaschine ein Kaltwasserzähler vorgesehen.

Sämtliche Wasserzähler sind von der Eigentümergemeinschaft zu mieten, zu leasen oder zu kaufen, ggf. mit Abschluss von (Garantie-)Wartungsverträgen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral mittels

Frischwasserstation im Durchlaufprinzip gemäß Trinkwasserverordnung im Heizraum. Versorgt werden Küchen, Bäder und WCs.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine bivalente, umweltschonende, energiesparende Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Brennwertheizung zur Spitzenlastabdeckung.

3.2.3 Einrichtungsgegenstände/ Ausstattung**Allgemeines**

Die Ausstattungen der Bäder und WCs (wo geplant) sind grundsätzlich in der Farbe weiß vorgesehen.

Für die einzelnen Räume ist folgende Ausstattung vorgesehen:**Bad**

Duschbereich als gefliester Duschbereich mit Bodenablauf, Gefälleestrich mit Abdichtung. Unterputzarmatur als Einhebel-Mischbatterie „Cristina Omega“ (oder gleichwertig), Kopfbrause „Christina Sandwich Plus“ mit Brausearm und einer Handbrause inklusive Wandanschlussbogen und Halterung.

Stahl-Einbauwanne 180x80 cm mit Wannenträger aus Styropor, „Bette One“ (oder gleichwertig) mit Exzentergarnitur, Einhebel-Mischbatterie Unterputz „Cristina Omega“ (oder gleichwertig), Brausegarnitur „Cristina Wannenbrauseset“ (oder gleichwertig) mit Wandhalter.

Wandhängendes Tiefspülklosett „Cristina Sfera“ (oder gleichwertig), einschl. WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Vorwandmontageelement mit UP-Spülkasten, Drückerplatte mit Zweimengenspülung, einschl. Zu- und Ablaufgarnitur und Schallschutzset, Papierrollenhalter verchromt, „Bodenschatz Lindo“ (oder gleichwertig), (Oberkante WC = 48 cm) und einem WC Bürstenhalter „Bodenschatz Lindo“ mit Schließdeckel.

Waschtisch aus titanveredelten Stahl/Email 60 oder 100 cm „Bette Bettelux“ (oder gleichwertig), Wand Waschtisch-Einhebelmischer „Cristina Omega“ (oder gleichwertig) mit Up und Down Ablaufgarnitur Exzenter und Design-Siphon „Optima“, Vorwandmontageelement ohne Handtuchhalter

Gäste-WC (wo geplant)

Wandhängendes Tiefspülklosett wie unter Bad beschrieben, Waschtisch aus titanveredelten Stahl/Email 60 cm „Bette Bettelux“ (oder gleichwertig), Ausführung mit Kalt- und Warmwasser, Wand Waschtisch-Einhebelmischer „Cristina Omega“ (oder gleichwertig) mit Up und Down Ablaufgarnitur Exzenter und Design-Siphon „Optima“ Flachsiphon, Vorwandmontageelement, ohne Handtuchhalter

Küche

Anschluss für Küchenspüle Warm- und Kaltwasser über Eckventile und Doppelspindeckventile für den 2. Anschluss (Spülmaschine)

Waschküchen und Heizraum

je ein Ausgussbecken in Stahl emailiert, mit Siphon und Zapfventil

Terrassen im Erdgeschoss und Balkone

Die Terrassen im Erdgeschoss, die Balkone und die Dachterrassen erhalten jeweils eine frostsichere, abschließbare Außenzapfstelle.

Für die Vorkehrungen zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene durch normgerechte Nutzung sind die Erwerber und Nutzer zuständig.

3.3 Heizung**3.3.1 Heizungsanlage**

Zur Erzeugung der Wärme wird eine Sole-Wasser Wärmepumpe im Kellergeschoss installiert. Die erforderlichen Sonden, die der Wärmeentnahme aus dem Erdreich dienen, werden im Außengelände gesetzt. Aufgrund des ertragreichen Erdbodens werden 6 Sonden bis zu 70m Tiefe vorgesehen.

Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls hauptsächlich über die Sole-Wasser Wärmepumpe. Eine Gasbrennwerttherme wird zur Spitzenlastabdeckung in starken Wintertagen hinzu geschaltet, um keine Unterschreitung der gewünschten Temperatur zuzulassen. Beide Anlagen sind mit einer witterungsgeführten Regelung ausgestattet (Fabrikat: Viessmann oder gleichwertig).

3.3.2 Rohrleitungen

Die Heizungs-Verteilungen und Stränge werden in Kunststoffrohr ausgeführt. Sämtliche Leitungen und Armaturen werden gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung 2016 gedämmt.

3.3.3 Statische Heizung

Das Treppenhaus wird niedertemperiert beheizt und erhält hierzu fertig lackierte Niedertemperaturheizkörper mit Behördenventil. Die Bäder in den Wohnungen erhalten einen elektrisch betriebenen Handtuch-Heizkörper ohne Anschluss an die Fußbodenheizung.

3.3.4 Fußbodenheizung

Die Raumbeheizung erfolgt über eine Fußbodenhei-

zung. Die einzelnen Heizkreise werden jeweils von einem Heizkreisverteiler (mit Verteilerschrank) in den Wohnungen verteilt. Jeder Raum erhält einen Raumregler mit Ausnahme der Abstellräume. Zur Ermittlung der Verbrauchskosten erhalten die Wohnungen in den Verteilerschänken der Fußbodenheizung einen Wärmezähler, der von der Eigentümergemeinschaft zu mieten, zu leasen oder zu kaufen ist, ggf. mit Abschluss von (Garantie-)Wartungsverträgen.

3.4 Lüftung - Lüftungskonzept

Gemäß dem Lüftungskonzept werden Bäder und Toilettenräume 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 oder Strömungsgittern 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. Abluftgeräte sind nicht zulässig. Die Käufer werden auf die Notwendigkeit der benutzerunterstützten Fensterlüftung hingewiesen.

Durch richtiges Lüften wird Heizenergie gespart und es können Bauschäden vermieden werden. Die vorgesehene Lüftung gemäß Punkt 3.4 unterstützt den Nutzer hierbei. Dennoch kann es aufgrund des hohen Energieschutzstandards und der damit verbundenen Dichtigkeit des Gebäudes erforderlich sein, auch mehr als dreimal am Tag eine Stoßlüftung durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die ersten fünf Jahre, solange noch Baurestfeuchte vorhanden sein kann.

3.5 Aufzug

Es kommt je ein Personenaufzug ohne Maschinenraum mit Teleskopschiebetüren aus grundiertem Stahlblech zur Ausführung. Die Auskleidung des Fahrkorbes erfolgt mit hell beschichteten Wandfeldern, ergänzt durch einen Spiegel. Auf einer Seite wird ein Handlauf aus Edelstahl montiert. Die Decke wird passend zur Fahrkorbauskleidung hergestellt und mit einer mit LED-Beleuchtung versehen. Das Fahrkorbbild enthält alle Bedienungs- und Signalelemente in übersichtlicher Form und Größe. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wird ein Telefonnotruf-System installiert.

Für die Aufzugsanlagen wird ein Wartungsvertrag und für das Notrufsystem ein Servicevertrag abgeschlossen, die von der Gemeinschaft zu übernehmen sind.



4. Bauphysik

4.1 Wärmeschutz

Das Bauvorhaben wird die Energieeinsparverordnung von 2014 mit Stand vom 18.11.2013 erfüllen. Der Nachweis wird rechnerisch geführt und während der Bauausführung durch einen Sachverständigen für Wärmeschutz auf Einhaltung kontrolliert.

Alle Dämmwerte aus dem Nachweisverfahren werden bei allen beschriebenen Bauteilen und Leistungen ausgeführt.

Bei der Ausführung kann von Materialien und Aufbaustärken aus dem Nachweis abgewichen werden, solange der Gesamtdämmwert eingehalten oder verbessert wird.

4.2 Schallschutz

Das Gebäude erfüllt in seiner Konstruktion und Ausführung den Schallschutz gemäß dem Schallschutznachweis des Fachingenieurs.

Hierbei werden die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Schallübertragung aus einem fremden Wohn- und Arbeitsbereich nach DIN 4109 Beiblatt 2 (erhöhte Anforderungen) erbracht. Innerhalb der Wohnung wird der erhöhte Schallschutz ebenso wie die VDI 4100 ausgeschlossen.

Gemäß der DIN 4109, Tabelle 2 (zwischen fremden Wohn- und Arbeitsbereichen) gelten folgende Werte:

BAUTEIL	Erf. R'w	Erf. L'n,w
Wohnungstrenndecken	≥ 55	≤ 46
Decke über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen, unter allgemein nutzbaren Dachböden	≥ 55	≤ 46
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	-	≤ 46
Treppenläufe und -podeste	-	≤ 46
Wohnungstrennwände	≥ 55	-
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 55	-
Wohnungseingangstüren	≥ 37	-
Haustrennwände	≥ 55	-
Aufzugsschachtwände an Wohnräumen entsprechend VDI 2566	≥ 57	-
Decken oberhalb von Technikräumen zu Wohnräumen bzw. gem. Schallschutznachweis	≥ 55	-

Erf. R'w = Bewertetes Schalldämm-Maß mit Schallübertragung über flankierende Bauteile [dB] Erf. L'n,w = Bewerteter Norm-Trittschallpegel [dB]

Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen wird rechnerisch geführt.

Für den maximalen zulässigen Installationsgeräuschpegel gilt DIN 4109/A1:2001-01: Schutzbedürftiger Räume in fremden Bereichen L IN < 30 dB (A).

Hinweis:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der Einhaltung aller Normen und des fachmännischen Einbaus aller Produkte und Dämmungen, Geräusche innerhalb einer und zwischen verschiedener Wohneinheiten wahrgenommen werden. Maßgeblich ist das Verhalten der Bewohner, welches einen erheblichen Einfluss auf die nutzerabhängigen Schallemissionen hat.

Die Wahrnehmung üblicher Geräusche aus Nachbarwohnungen kann wie folgt beschrieben werden: (VDI-4100 – Tabelle 1 – Ausgabe August 2007)

- Laute Sprache „im Allgemeinen verstehbar“
- Sprache mit angehobener Sprechweise „im Allgemeinen nicht verstehbar“
- Sprache mit normaler Sprechweise „nicht verstehbar“
- Gehgeräusche „im Allgemeinen nicht mehr störend“
- Geräusche aus haustechnischen Anlagen „gelegentlich störend“
- Hausmusik, laut eingestellte Rundfunk- und Fernsehgeräte, Partys „deutlich hörbar“

Das Gebäude ist gemäß aktuellen technischen Richtlinien zum Schallschutz geplant. Von diesem bautechnischen Schallschutz ist die Frage individuellen Schallempfindens zu trennen. Die Ausbreitung von Schall, schon durch normale Wohngeräusche, ist nicht nur von den baulichen Begebenheiten, sondern insbesondere von der individuellen Möblierung abhängig.

Die vorliegende Planung geht daher von einer durchschnittlichen Möblierung aller Räume aus. Insbesondere in sehr großen Wohnräumen treten Schallreflexionen auf, die umso negativer hörbar sind, je weniger Möblierung vorhanden ist. Dies stellt keinen Mangel dar.

Sollen Wohnräume nicht oder in nicht üblichem Umfang möbliert werden, sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die aber weder optisch noch kostenmäßig im Auftrag und damit auch der vorliegenden Planung enthalten sind.

Diese Frage ist mit jedem Erwerber individuell vor Vertragsschluss abzuklären und dann gegebenenfalls die Planung um entsprechende, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen.

5. Außenanlagen

Pflasterarbeiten/Außenanlagen/Einfriedung

Die Zuwegung zum Eingangsbereich sowie der Bereich der Müllsammelstelle und der Fahrradüberdachung werden in anthrazitfarbenem Betonsteinpflaster ausgeführt. Die Terrassenflächen erhalten anthrazitfarbene Betonsteinplatten (60x60cm). Entlang des Hauses wird ein mit Kantenstein abgrenzender Spritschutzstreifen aus Basaltschotter angelegt.

Die den Wohnungen zugewiesenen Gartenflächen erhalten Rollrasen, die gemeinschaftliche Gartenanlage eine Bepflanzung mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern, vereinzelt Solitärgehölzen und eine Uferzonenbepflanzung des nicht immer vollgefüllten Bachlaufs. Für Pflanzen und Rasen besteht eine 6-monatige Anwachsgarantie. Die notwendige Pflege der Gemeinschaftsflächen und der Sondernutzungsflächen hat durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Erwerber zu erfolgen. Der Aufbau oberhalb der Tiefgarage entspricht einer „intensiven Begrünung“. Diese intensive Begrünung erfordert gerade nach der Fertigstellung und in Sommermonaten eine intensive Pflege und Wässerung durch den Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft.

Sämtliche Maßnahmen, die zu einer Schädigung des Baukörpers führen könnten, sind zu unterlassen, z.B. das Pflanzen von tief wurzelnden Sträuchern oder Bäumen. Zudem dürfen keine Bäume auf der Tiefgaragendecke gepflanzt werden.

Das Grundstück erhält zur Einfriedung einen anthrazitfarbenen Stabgitterzaun zur Straße Am Alten Rhein. Die Trennung der Sondernutzungsflächen zum Nachbarn erfolgt durch eine Hainbuchenhecke mit Durchlaufschutz.

Die privaten Gärten erhalten jeweils eine anthrazitfarbene Gartenbox von 1,58m x 1,58 m an dem im Plan festgelegten Standort.

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt gemäß der Planung des Landschaftsarchitekten.

6. Baureinigung

In den Bereichen der Wohnungen und Treppenhäuser werden alle Böden, Fliesenflächen, Fenster, Türen, Heizkörper, Sanitärartikel usw. gereinigt übergeben (keine Feinreinigung). Keller, Haustechnikräume u. ä. werden sauber übergeben, d. h. Reinigung aller Einrichtungsgegenstände, Rohrleitungen, Fußböden usw., ggf. durch Feuchtwischen. Die Tiefgarage wird besenrein, Pflasterflächen eingesandet und Außenanlagen frei von jeglichem Bau- und Schuttmaterial übergeben.

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.

Größe Abweichungen die aus geänderten Vorschriften, Auflagen der Bauhöfen oder technischen Notwendigkeiten resultieren sind ebenfalls hinzunehmen.

8. Allgemeines

Die Bauausführung richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, den bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Normen, der Energieeinsparverordnung Stand 18.11.2013 (EnEV 2014), den einschlägigen Bestimmungen der Stadt Düsseldorf und der VOB.

Der Zeitpunkt der Gültigkeit wird durch den Tag der Antragsstellung auf Baugenehmigung (09.03.2016) bestimmt.

Im Bereich der Terrassen- und Balkonaustritte sowie der Wohnungszugänge kommen aber auch eingeführte Sonderkonstruktionen zum Einsatz, die von der Dachdecker- bzw. Flachdachrichtlinie und der DIN 18195 abweichen. 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, Beiblatt 2-2006 (erhöhter Schallschutz).

Die Elektro-Ausstattung der Wohnungen erfüllt nicht 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 vorgesehen ist.

Ebenso kommt die Richtlinie DIN EN 50173 nicht zur Anwendung, da keine EDV-Anschlüsse vorgesehen sind. Eine Netzwerkverkabelung ist jedoch auf Sonderwunsch vor Beauftragung der Elektroinstallation möglich.



Der konstruktive Aufbau der Stahlbetondecke oberhalb Tiefgarage / Kellerflächen ohne Abdichtung entspricht nicht der DIN 18195, Teil 5 und den Flachdachrichtlinien, hinsichtlich der Gefällausbildung und der Abdichtungsmaßnahmen.

In Plänen und Ansichten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände 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.

Die Lage und Größe der in den Plänen eingetragenen bzw. auch noch fehlenden Installationsschächte, von Leitungsführungen und Abkastungen, Verteilungskästen, sowie deren Standorte werden mit den beauftragten Fachplanern festgelegt. Diese sind nur teilweise dargestellt.

Da Setzungen des Erdreichs unter den Pflasterflächen durch Verfüllung des Arbeitsraumes nicht auszuschließen sind, wird hierfür keine Gewährleistung übernommen. Das Pflaster wird im Splitt- oder Sandbett verlegt. 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 im Estrich unvermeidbar und unterliegt nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Ein Neubau beinhaltet grundsätzlich eine hohe Bau(rest)feuchtigkeit. Aufgrund der hohen Gebäude-dichtigkeit 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 (z. B. Heizungs- und Aufzugsanlage, Tiefgaragentoranlage) 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, Dachflächen und die Bodenbeschichtung der Tiefgarage regelmäßig gewartet werden müssen, wir empfehlen den Abschluss von Wartungsverträgen. Der Abschluss von Wartungsverträgen dient zudem der Wahrung von Mängelansprüchen innerhalb der Gewährleistungszeiträume.

Stand 08.01.2017



PETER BUSCH
IMMOBILIEN SEIT 1910

Peter Busch Immobilien GmbH
Neustraße 23
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 13 99 13
Fax: 02131 / 13 99 55
www.alter-rhein.de