

# Baubeschreibung

Eigentumswohnungen „WEG Hoher Weg, Friedrichsdorf“  
Friedrichsdorf, Mirabellenweg, 2, 4 und 6 und Hoher Weg 31  
1. Bauabschnitt -- Häuser 1, 2, 3 und 4



## Inhalt

1. Allgemeines .....	4
1.1 Projektgebiet .....	4
1.2 Umfang und Nutzung .....	4
1.3 Ausführungsgrundlagen .....	5
1.4 Erschließung .....	6
1.5 Entwässerung .....	6
1.6 Baunebenkosten .....	6
1.7 Bauendreinigung .....	7
2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche .....	7
2.1 Erdarbeiten .....	7
2.2 Bodenplatte / Erdung / Konstruktion Tiefgarage / Untergeschoss .....	7
2.3 Ausbau Tiefgaragen / Untergeschoss- und / Kellerbereiche (Ebene -01 und teilweise Ebene 0) .....	8
2.4 Geschosse ab Ebene 0, oberirdisch (Wohnungen und Treppenhaus) .....	8
2.5 Balkone / Terrassen / Dachterrassen / Loggien .....	9
2.6 Außengeländer .....	9
2.7 Dach .....	9
2.8 Fassade ab Oberkante Gelände .....	10
2.9 Wohnraumfenster .....	10
2.10 Rollläden .....	10
2.11 Außenfensterbänke .....	10
2.13 Treppen / Treppenhaus .....	10
2.14 Hauseingangselement .....	11
3. Innenausbau Wohnungen .....	11
3.1 Tapezier- und Anstricharbeiten .....	11
3.2 Estrich und Bodenbeläge .....	11
3.3 Fliesenarbeiten .....	11
3.4 Innenfensterbänke .....	12
3.5 Türen .....	12
4. Haustechnischer Ausbau .....	13
4.1 Heizungsinstallation .....	13

4.2	Sanitäre Installation .....	14
4.2.1	Sanitärobjekte / Armaturen .....	14
4.2.2	Küche .....	15
4.2.3	Allgemeine Sanitärinstallation .....	15
4.3	Elektroinstallation .....	15
4.4	Lüftung .....	19
5.	Technische Einrichtung .....	20
5.1	Aufzug .....	20
6.	Außenanlagen .....	20
6.1	Geländegestaltung .....	20
6.2	Bepflanzung / Begrünung / Einfassung .....	20
6.3	Hauszugang / Fahrradstellplätze außen .....	20
6.4	Spritzschutz .....	21
6.5	Terrassen .....	21
6.6	Abfalleinhausung .....	21
6.7	Gemeinschaftsflächen, Stellplätze .....	21
7.	Ergänzung für barrierefreie Wohnungen gem. § 54 HBO .....	21
8.	Allgemein / Sonstiges .....	22

## 1. Allgemeines

### 1.1 Projektgebiet

Auf dem ehemaligen Areal der Philipp-Reis-Schule errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Das Gesamtareal der Mehrfamilienhäuser wird von den Gärten der Taunusstraße, dem Friedhof sowie dem Mirabellenberg am Freibad und nordöstlich von der Straße Hoher Weg eingefasst.

Das Wohnbauvorhaben wird unter dem Projektnamen „Hoher Weg“ in voraussichtlich zwei Bauabschnitten realisiert.

### 1.2 Umfang und Nutzung

In dem ersten Bauabschnitt entstehen auf dem Grundstück Flur 7, Flurstücke 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12 der Gemarkung Friedrichsdorf ca. 76 Wohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern mit den Bezeichnungen „Haus 1“, „Haus 2“, „Haus 3“ und Haus 4“ auf zwei gemeinsamen Tiefgaragen über zwei Ebenen. Entlang des Mirabellenweges sind 3 bauähnliche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffel- und Sockelgeschoss, die Häuser 1-3 geplant. Das Haus 4 wird ein Punkthaus mit insgesamt 7 Wohnungen in drei geschossiger Bauweise und mit zusätzlichem Staffelgeschoss.

Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen, in denen insgesamt 120 PKW-Stellplätze, Motorrad- und Fahrradstellplätze untergebracht sind, erfolgen über den Mirabellenweg. In den Außenanlagen werden weitere 14 PKW-Stellplätze sowie Außenaufenthaltsbereiche mit Spielmöglichkeiten, Abfallenthausungen und Grünanlagen realisiert.

Die Freiflächen werden in Teilen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen. Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude und der Freiflächen ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Mehrfamilienhäuser sind auf einem in Richtung Süden abschüssigen Gelände geplant. Der Höhenverlauf ist in der Architektur und den Außenanlagen eingeplant. Die Ebene 0 hat von Seiten des Mirabellenweges die Anmutung eines wohngenutzten Erdgeschosses, wird mit Sockelgeschoss bezeichnet und ist in Richtung Taunusstraße in das Erdreich mit den Nutzungen Keller und einem Teil der Tiefgarage integriert. Die Ebene 01 entspricht, in Richtung der Taunusstraße/Hoher Weg der eines Erdgeschosses, auf der Seite des Mirabellenweges der des ersten Obergeschosses. In den Ebenen 01 bis 04 befinden sich nur Wohnungen.

In der Ebene -01 befinden sich Technik, Fahrrad- und Stellplatzflächen. Die Ebenen 02 bis 04 sind die Obergeschosse mit der Ebene 04 als Staffelgeschoss.

Die Häuser 1-3 werden mit jeweils zwei Treppenhäusern, das Haus 4 über ein Treppenhaus mit jeweils Treppe und Aufzug erschlossen. Somit hat dieser Bauabschnitt insgesamt 7 Hauseingänge.

In den Untergeschossen befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, mehrere Fahrrad- und Kinderwagenräume, Technikräume sowie PKW - und Motorrad- Stellplätze. Diese sind als Einzelparkplätze auf den Tiefgaragenebenen geplant.

Teile der Freiflächenbereiche werden gemäß Außenanlagenplanung den Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrecht (Gärten) zugewiesen.

Die lichte Raumhöhe in den Tiefgaragen beträgt mindestens ca. 2,10 m. In Teilbereichen der Stellplätze und bei Beschilderungen kann diese Höhe aufgrund von technischem Erfordernis entsprechend der Pläne unterschritten werden.

Alle Häuser weisen folgende lichte Raumhöhen auf:

Untergeschosse:	mindestens ca. 2,0 m
Wohnräume Ebene 0 bis Ebene 03:	mindestens ca. 2,60 m
Wohnräume Staffelgeschosse:	mindestens ca. 2,80 m

In Bereichen von abgehängten Decken kann die lichte Raumhöhe um ca. 30 cm geringer ausfallen.

Die energetische Versorgung der Gesamtanlage erfolgt durch eine gemeinschaftliche Pelletanlage mit ergänzender Gasbrennwertherme.

Das Projekt befindet sich im Regelungsbereich des rechtskräftigen „Bebauungsplan Wohngebiet Hoher Weg - Süd“. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind als Ortsgesetz zu erfüllen und werden in der Planung umgesetzt.

Weitere Vereinbarungen sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

Im zweiten Bauabschnitt nördlich der Straße Hoher Weg werden Reihen- Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser geplant.

### **1.3 Ausführungsgrundlagen**

#### **Planung**

Ausführung entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung (HBO 2018), des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sowie den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit energetischem Standard für Bauanträge ab dem 1.1.2016).

#### **Schallschutz**

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist durch Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Bei den Gebäuden 1-3 sind in der Planung die Festsetzungen des Bebauungsplanes

zum Schutz vor Schwimmbadgeräuschen berücksichtigt worden. Die in den Vertriebsplänen markierten und mit „Verglasung raumhoch“ bezeichneten Bereiche stellen Glaswände zum Schallschutz dar. Nähere Beschreibungen hierzu sind in der Gemeinschaftsordnung enthalten.

Beim Schallschutz innerhalb der Gebäude werden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung in Hessen eingeführten baurechtlichen Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-1:2016-07 erfüllt.

Anforderungswerte für den Schallschutz nach DIN 4109, berücksichtigt, mit folgenden verbesserten Werten für einen erhöhten Schallschutz

*Wohnungstrenndecken*  $R'_{w} \geq 55 \text{ dB} / L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$

*Wohnungstrennwände*  $R'_{w} \geq 55 \text{ dB}$

*Geräusche aus Wasserinstallationen*  $L_{AF, \text{max. } n} \leq 27 \text{ dB(A)}$

Die Wohnungseingangstür wird mit einem Prüfwert in Höhe von 42 dB nach DIN 4109 eingebaut.

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 nach Erfordernis geeignet schallentkoppelt auszuführen.

#### **1.4 Erschließung**

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation (Glasfaser-Technik der Telekom) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern bis in die Technikräume.

#### **1.5 Entwässerung**

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz. Versickerung des Regenwassers gem. behördlicher Auflage mittels Rigolen auf dem Grundstück. Zusätzlich ist eine Zisterne als Regenwasserpufferspeicher mit teilweiser Gartenwassernutzung und gedrosselter Ableitung in das öffentliche Kanalnetz mit Frischwassernachspeisung eingeplant. Die gesamte Entwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden.

#### **1.6 Baunebenkosten**

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

## 1.7 Bauendreinigung

Gemeinschaftsbereiche und Wohnungen werden besenrein übergeben.

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

### 2.1 Erdarbeiten

Aushub für Baugrube Fundamente und Leitungen einschließlich Wiederverfüllungen und Verdichten der Arbeitsräume. Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen. Sofern erforderlich Herstellung eines Baugrubenverbaus, wobei einzelne Teile des Verbaus ggf. auch nach Abschluss der Arbeiten im Erdreich verbleiben.

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

Die erdberührten Bauteile Bodenplatte und Wände der Kellerräume sowie der Tiefgarage werden aus Beton hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Räume in Untergeschossen dienen als Lagerräume, Technikräume, Fahrrad-, Kinderwagen- 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 die Einfahrtstore und Lüftungsschachtbauwerke frei belüftet.

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

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

**Decken, Stützen und Treppenläufe** in Stahlbeton oder als Betonfertigteile. Decke der Tiefgaragen 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 Doppelpumpenhebeanlage. Die Ausbildung der Bodenplatte erfolgt gefällelos. Pfützenbildung in der Tiefgarage ist bedingt durch Schleppwassereintrag nicht zu verhindern und stellt keinen Mangel dar. Für diesen Fall werden in der Fahrbahn und / oder im Randbereich Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben angeordnet, in die eventuell anfallendes Schöpfwasser eingekehrt und über die Schöpfgruben durch den Hausmeister mittels einer Tauchpumpe abgeführt werden kann. Ein Verbleib von Wasser in den Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben stellt keinen Mangel dar.

### **2.3 Ausbau Tiefgaragen / Untergeschoss- und / Kellerbereiche (Ebene -01 und teilweise Ebene 0)**

**Oberflächen Decken, Stützen und Wände:** Stahlbetonflächen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Wände in den Kellerräumen und den gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie in den Tiefgaragen (in den Technikbereichen eingeschränkt) in hellem Farbton angelegt. Mauerwerkswände erhalten einen hellen Farbanstrich. Die Treppenhauseingänge erhalten tiefgaragenseitig eine Kennzeichnung mit postalischer Hausnummer.

**Türen / Trennwandsystem:** Zwischenwände und Türen der den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume z.T. als Metall-Trennwand-System, soweit nicht aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Ausstattung der Türen mit Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage. Türen im UG und der Tiefgarage nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren mit Anstrich.

**Oberflächen Böden** mit staubbindendem Schutzanstrich in den Keller- und gemeinschaftlich genutzten Flächen. Der Betonboden der Tiefgaragen (Stellplätze, Fahrradräume und Fahrgassen) erhält ein Oberflächen-Schutzbeschichtungssystem (OS 8). Die Beschichtung unterliegt der regelmäßigen Wartung durch die Eigentümergemeinschaft. PKW- und Motorrad- Stellplätze werden nummeriert. Die Rampenoberfläche wird in Gefällebereichen (bis zu 15%) beschichtungsfrei in Beton ausgeführt und erhält eine Profilierung.

**Metallgittertor** in offener Ausführung an den Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrten, 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 Ebene 0, oberirdisch (Wohnungen und Treppenhaus)**

**Außenwände:** Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton 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 tapezierfähig verputzt oder nach Erfordernis gespachtelt.

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

**Decken und Unterzüge** in Stahlbeton oder als Halfertigteil (Filigrandecken), tapezierfähig verputzt bzw. bei Einsatz von Halfertigteilen (Filigrandecken) werden die unterseitigen Stöße in den Wohnbereichen tapezierfähig fugengespachtelt.

Teilweise werden in den Wohnungen (gem. Verkaufsplan mit „AD“ bezeichnet) abgehängte Decken bzw. Abkofferungen aus Gipskartonplatten tapezierfähig fugengespachtelt ausgeführt. Die Tiefgaragendecken werden als Betonkonstruktion hergestellt.



**Schachtverkleidungen und Vormauerungen** als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, ta-  
pezierfähig fugengespachtelt

## 2.5 Balkone / Terrassen / Dachterrassen / Loggien

**Konstruktion** der Balkonplatten in Stahlbeton. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in  
Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Decken der Dach-  
terrassen und Loggien aus Stahlbeton mit Abdichtung und zusätzlicher Wärmedämmung. Teilflä-  
chen der Staffelgeschosse (Ebene 04) als nicht begehbares Flachdach mit Kiesschüttung. Zur Se-  
parierung der Sondernutzungsbereiche auf den Dachterrassen werden Pflanztröge nach Vorgabe  
BPD gestellt.

**Belag** aus Betonplatten ca. 40/40 cm nach Vorgabe BPD mit Natursteinvorsatz auf Unterbau. Der  
Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kies- oder Splittfüllung eingefasst.

**Entwässerung** der Balkone, Loggien und Dachterrassen über Fallrohre an der Fassade und innerhalb  
der Balkon-/ Loggia-Flächen nach Fachplanung; Dachterrassen erhalten zusätzlich einen Notüber-  
lauf als Speier. Positionierung der Fallrohre in den Vermarktungsunterlagen können teilweise ab-  
weichen.

**Verglasung** der Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen erfolgt nach schallschutztechni-  
schem Erfordernis gemäß Planung und den Anforderungen des Bebauungsplanes. Die schallschutz-  
technisch erforderliche Verglasung ist in den Vertriebsplänen mit „Verglasung raumhoch“ darge-  
stellt. In diesen Bereichen werden in den ebenerdigen Wohnungen vertikal segmentierte, raumhohe  
Verglasungen ausgeführt. In den Obergeschossen werden Geländer mit Glassegmenten und aufge-  
setzten, vertikal segmentierten Gläsern ausgeführt (siehe auch 2.6).

Entsprechend den Ausführungen der Gemeinschaftsordnung sind die schallschutztechnisch erforder-  
lichen Verglasungen fest und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Die feststehenden  
Glaswände führen systembedingt dazu, dass es innerhalb der verglasten Loggien und Dachterrassen  
wärmer werden kann als die Außenlufttemperatur.

## 2.6 Außengeländer

Geländerteile als Absturzsicherungen ab den Obergeschossen aus verzinkter und farbig endbehan-  
delter Metallkonstruktion oder mit Glassegmenten nach Festlegung durch BPD. An Dachterrassen  
wird die Absturzsicherung als massive Brüstung mit Metall-Abdeckung ausgeführt.

## 2.7 Dach

**Konstruktion / Wärmedämmung** als Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter  
Wärmedämmung und Abdichtung sowie extensiver Begrünung mit darauf verlaufender Haustechni-  
k. Attika und Flugbalken erhalten eine Metallabdeckung.

Jedes Treppenhaus erhält eine Dachausstiegs Luke mit Ausstiegsmöglichkeit zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche im Zuge der erforderlichen Wartungen.

**Dachentwässerung** über Dachabläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre und Notabläufe mit Wasserspeichern.

## 2.8 Fassade ab Oberkante Gelände

Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit Brandriegeln aus Mineralwolle gem. Brandschutzvorgaben mit hellem oder farbigem Außenputz nach Festlegung BPD.

## 2.9 Wohnraumfenster

Fenster und Fenstertüren in allen oberirdischen Geschossen als Kunststofffenster (innen weiß, außen grau nach Festlegung BPD) mit Isolierverglasung (Klarglas oder satiniertem Glas entsprechend dem Verkaufsgrundriss), Gummilippendichtung sowie Einhebel-Beschlag (außer bei Festverglasungen). Alle Fensterelemente mit Dreh-bzw. Dreh-/ Kipp-Beschlag bzw. als feststehendes Element (gem. Plan). Fenster werden als Stulp- oder Pfostenfenster nach Planung ausgeführt. Bodentiefe Fenster werden mit feststehendem Unterteil und bodentiefe Fenstertüren mit gestalterischem Querprofil gem. Plan ausgeführt. Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen der Ebene 0 sowie den Terrassenwohnungen der Ebene 01 werden ~~für den erhöhten Einbruchschutz~~ mit Pilzkopfbeschlägen ausgeführt.

## 2.10 Rollläden

Elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoffprofilen an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem eine Nothandkurbel.

## 2.11 Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung.

## 2.13 Treppen / Treppenhaus

**Treppenläufe und Podeste** in gemeinschaftlichen Treppenhäusern aus Stahlbeton mit Steinbelag nach Festlegung durch BPD.

**Metall-Geländer** im Treppenhaus mit Ober- und Untergurt sowie Füllstäben (farbig endbehandelt) und Edelstahl-Handlauf.

**Wände und Decken** der Treppenhäuser verputzt bzw. gespachtelt und weiß angelegt (Teilflächen ggf. farbig).

## 2.14 Hauseingangselement

Aluminiumkonstruktion, farbig beschichtet, mit Isolierverglasung Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilzylinder (Schließanlage mit Sicherungskarte), innenseitigem Edelstahl-Drücker und außenseitiger Edelstahl-Griffstange.

Neben den Eingängen in die Fassade teilintegrierte Briefkasten- und Klingelanlage. Klingel und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und integriertem Farb-Videomodul sowie postalischer Hausnummer.

## 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 gestrichen.

### 3.2 Estrich und Bodenbeläge

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Fußbodenheizungs-Konstruktion einschl. nach Schall- und Wärmeschutz nachweis erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung.

Wohnräume ohne Bodenfliesen erhalten ein Eiche-Massivparkett, ca. 8 mm, Oberfläche geölt (kostenneutral als Sonderwunsch auch versiegelt möglich), engl. Verband, inklusive rechteckigen Sockelleisten in der gewählten Holzart gem. Mustervorlage BPD.

### 3.3 Fliesenarbeiten

**Bodenfliesen** in den im jeweiligen Grundrissplan der Wohnung dargestellten Räumen, wie z.B. Küche, Bäder oder WC. Fliesensockel in Bereichen ohne Wandfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen. Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie LOBBY Farbe Grey (kostenneutral als Sonderwunsch folgende Farben ebenso möglich: Creme, Beige, Greige, Dark Grey, Anthrazit) oder gleichwertig. Format jeweils ca. 60x30 cm.

**Wandfliesen** im Bad, Duschbad bzw. WC im Bereich der Dusche raumhoch, im Bereich der Vorwände und hinter Sanitärobjekten ca. 0,9 m oder 1,20 m hoch gem. Verkaufsplan. In Wohnungen ohne Dusche wird im Bereich der Badewanne raumhoch gefliest. Vorwände oberseitig gefliest, im Anschlussbereich Boden / Wand und an Innenecken jeweils mit elastischer Verfugung (Wartungsfuge).

Seitlich der Duschbereiche werden, in gleicher Ebene, als Spritzschutz 30 cm mit gefliest. An Schächten im Duschbereich werden die Seitenwände bis zum Abschluss des Schachtes gefliest.

Wandfliesen Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie WHITE & CREAM Farbe weiß matt (kostenneutral folgende Farben ebenso möglich: weiß glänzend, creme matt oder creme glänzend) oder gleichwertig. Format jeweils ca. 60x30 cm.

Eckschutzschienen bzw. Abschlussprofile an vertikalen und horizontalen Stößen (Außenkanten) als weiße Kunststoff-Eckprofile. Fliesenauswahl und Eckschutzschienen nach Mustervorlage BPD.

Hinweis:

Mit Ausnahme der Bäder in barrierefreien Wohnungen wird aus Komfortgründen 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 solle der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Wohnung käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.

### 3.4 Innenfensterbänke

Sofern vorhanden: Innenfensterbänke mit Micro Carrara Kunststein oder gleichwertig (nach Vorgabe BPD) an Fenstern mit massiver Brüstung; Fensterbänke in Bädern und WCs, sofern diese im Fliesenpiegel liegen, gefliest.

Austrittsfensterbänke im Bereich von Übergängen zu Dachterrassen mit Micro Carrara Kunststein oder gleichwertig.

### 3.5 Türen

**Wohnungseingangstüren** mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Holz mit weißer Oberfläche, Türelement einbruchhemmend (RC 2), 42 dB Prüfwert nach DIN 4109, Mehrfach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder (Schließanlage) mit 3 Schlüsseln. Wohnungskeller erhalten mit der jeweiligen Wohnungseingangstür gleichschließende Profilzylinder.

**Wohnungsinnentüren** in Röhrenspanstreifenqualität aus Holz mit weißer Oberfläche, Umfassungszargen mit Anschlagdichtung, Edelstahl-Drückergarnitur Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Mit Rosette, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel.

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

## **4. Haustechnischer Ausbau**

### **4.1 Heizungsinstallation**

#### **4.1.1 Wärmeerzeugung:**

Für die Häuser und die gemeinsam genutzten Bereiche wird eine Pellet-Kessel-Anlage mit angegliedertem Pellet-Lagerraum errichtet. Neben der Pellet-Kessel-Anlage für die Grundversorgung wird eine Gasbrennwerttherme zur Deckung der winterlichen Spitzenlasten installiert. Die Pellet-Kessel-Anlage kann den Jahresenergiebedarf zu ca. 95% decken. Die Brennwerttherme ist zur Deckung der übrigen Leistungsspitzen vorgesehen.

#### **4.1.2 Warmwasserbereitung:**

Für die Warmwasserbereitung werden in den Technikräumen ausreichend dimensionierte Pufferspeicher für die Frischwasserstationen vorgesehen, welche durch den Pellet-/Gaskessel im Heizraum versorgt werden. Die Frischwasserstationen befinden sich Hausweise in den dafür vorgesehenen Technikräumen. Das Warmwassersystem ist als Ladesystem mit Zirkulation ausgeführt.

#### **4.1.3 Brennstoffversorgung:**

Im Untergeschoss befindet sich ein Pellet-Lagerraum mit einer Größe von ca. 30m<sup>3</sup> (ca. 50 Tonnen). Dieser ist voraussichtlich ca. zwei bis drei Mal pro Jahr zu befüllen. Die Gaskesselanlage wird über einen Gashausanschluss an das örtliche Netz versorgt. Beheizung der Wohnräume mit Fußbodenheizung.

**Fußbodenheizung** mit Raumthermostatregelung in allen Räumen außer Fluren und Abstellräumen unter 6 m<sup>2</sup>. Diese dient zur Erwärmung der Räume auf die jeweiligen Raumtemperaturen. Eine gleichmäßige Wärmeverteilung der Bodenflächen ist auf Grund der Anordnung der Heizschleifen und Heizkreise damit nicht verbunden.

Für räumlich nicht geschlossene Küchen und Flure über 6 m<sup>2</sup> ist ein eigener Heizkreis vorgesehen, sie werden über das Raumthermostat des Wohnzimmers gesteuert. Bäder und Duschbäder erhalten einen elektrisch betriebenen Handtuch-Heizkörper, Farbe weiß nach Mustervorlage BPD.

**Verbrauchsmessung** über elektronische Funk-Wärmemengenzähler, die im UP-Heizkreisverteiler vorgesehen sind, je Wohnung auf Mietbasis.

#### **Wasseraufbereitung**

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

#### **Medienverteiler**

Der Standort der Medienverteiler für Fußbodenheizung und Elektrounterverteilung ist in den Verkaufsplänen dargestellt und mit HV/EV abgekürzt.

## 4.2 Sanitäre Installation

### 4.2.1 Sanitärobjekte / Armaturen

**Waschtisch** aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat IDEAL STANDARD, Modell: „Connect Air Cube“, ca. 60 cm breit

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

Fabrikat IDEAL STANDARD, Modell: „Connect Air Cube“, ca. 40 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 Modell „Connect Air Cube“

Einbauspülkasten mit 2-Mengen-Technik

**Badewanne** aus weiß emailliertem Stahl

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

#### **Armatur für die Badewanne**

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

Fabrikat HANGROHE, Modell Logis

Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Crometta 100 Vario

(1,25 m Brauseschlauch und Wandhalter)

#### **Armatur für eine Badewanne mit Duschfunktion**

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

Fabrikat HANGROHE, Modell Logis

Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Crometta 100 Vario

(1,60 m Brauseschlauch und Wandstange 90 cm)

#### **Dusche**

Flache Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl mit geringer Schwelle,

Fabrikat KALDEWEI Modell Cayonoplan; Größe gem. Verkaufsplan

#### **Armatur für die Dusche**

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur, in verchromter Ausführung

Fabrikat HANGROHE, Modell Logis

Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Crometta 100 Vario

(1,25 m Brauseschlauch und Wandstange 90 cm)

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

#### 4.2.2 Küche

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser werden vor der Wand bis zur geplanten Spüle geführt, die Abwasserleitung endet an der Vorderkante der Wand des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes. Zeichnerische Darstellungen der Objekte im Verkaufsgrundriss haben nur symbolischen Charakter.

#### 4.2.3 Allgemeine Sanitärinstallation

**Kaltwasser- und Abwasser-Anschluss für Waschmaschine** entsprechend Darstellung im Verkaufsgrundriss im Bad, Duschbad oder Abstellraum. Die Wohnungen, die keinen Anschluss für Waschmaschinen im Verkaufsgrundriss dargestellt haben, erhalten diesen im Waschmaschinenraum in der Ebene 0.

**Verbrauchsmessung** für Wasser mittels Kalt- und Warmwasser-Zählern je Wohnung auf Mietbasis. Nach Erfordernis werden diese in Bad oder Küche sichtbar installiert.

**Gartenwasser-Anschluss** mit frostfreiem Zapfventil für jede Terrassenwohnung mit Sondernutzungsrecht an der Außenanlage. Weitere Gartenwasseranschlüsse in den gemeinschaftlichen Außenanlagen nach Festlegung BPD.

Die Dachterrasse der Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten ebenfalls je ein frostfreies Zapfventil.

**Regenwasser** wird teilweise in einer ca. 25m<sup>3</sup> großen Zisterne gesammelt und kann für die gemeinschaftliche Gartenbewässerung genutzt werden

### 4.3 Elektroinstallation

Zuleitungen zu den Wohnungen und die Installation entsprechen den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens mit Unterverteilungen in den jeweiligen Wohnungen. Die Zählanlage wird in den Technikräumen untergebracht.

Die Hausanschlüsse der Telekom sind inkl. der Verteilung in Gemeinschaftsbereichen der jeweiligen Häuser 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 in den Untergeschossen (außer im Treppenhaus), in der Tiefgarage und im Hausanschlussraum auf den Wänden bzw. unter den Decken. In allen weiteren Bereichen erfolgt die Verlegung unter Putz.

### **Elektrische Rollläden**

Jeder Rollladen ist mittels eines Auf-/Ab-Schalters am jeweiligen Fenster elektrisch bedienbar. *(siehe Punkt 2.10 Rollläden)*

**Raumthermostate** *(siehe Punkt 4.1 Heizungsinstallation)*

### **Elektroschaltersystem**

Schaltersystem in weiß eines namhaften Herstellers, wie z.B. GIRA / Busch Jäger / Merten oder gleichwertig. Die Festlegung des Herstellers und der Serie obliegt BPD.

### **Multimedia-Versorgung**

Der vorbereitete Glasfaseranschluss der Telekom ermöglicht den Empfang der Medien Telefonie, Fernsehen und Internet. Endnutzerverträge können vom Wohnungskäufer bei der Telekom direkt beauftragt werden.

Die Cat7-Netzwerkverkabelung erfolgt vom Wohnungsverteiler in einzelnen Strängen zu den nachstehend angeführten Räumen und endet dort jeweils in einer Leerdose.

### **Klingel-, Sprech- und Video-Türöffnungsanlage**

Je Hauseingang eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Farb-Video-Modul, je Wohneinheit ein Klingeltaster mit Namensschild an der Hauseingangstür und an der Wohnungseingangstür. Die Beschriftung erfolgt durch die Hausverwaltung. In den Wohnungen wird eine Wandsprechstelle mit Freisprechfunktion und Bildschirm als Farbdisplay in Aufputz-Ausführung installiert.

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

Nachfolgend wird die Elektroausstattung der einzelnen Räume beschrieben, sofern diese in den Verkaufsgrundrissen dargestellt sind. Diese können von der DIN und HEA abweichen und werden mit folgenden Ausstattungsstandards definiert:

#### **Flur**

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

#### **Flur 2**

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfach-Steckdosen

#### **Wohnen / Essen**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose



- 1 Leerdose mit Cat7-Netzwerk-Kabel
- 1 Raumthermostat

#### **Küche**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose Spülmaschine
- 1 Einfach-Steckdose Dunstabzug an Wand oder Decke (abhängig vom Verkaufsgrundriss)
- 1 Einfach-Steckdose Mikrowelle
- 1 Doppel-Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- 1 Einfach-Steckdose für Backofen
- 3 Doppel-Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Anschluss Kochfeld 400 V

#### **Schlafzimmer**

- 1 Deckenauslass in Wechselschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel
- 1 Raumthermostat

#### **Zimmer**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Leerdose mit CAT7-Netzwerk-Kabel
- 1 Raumthermostat

#### **Bad**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Raumthermostat

#### **WC**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Raumthermostat

#### **Abstellraum (ABR)**

- 1 Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose

#### **Terrasse / Balkon / Loggia**

- 1 Wandauslass mit Außenleuchte (nach Festlegung BPD) in Ausschaltung

1 Einfach-Außensteckdose (an ebenerdigen Terrassen in Ebene 0 bzw. 01 von innen schaltbar)

**Wohnungskeller** (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

1 Ausschalter mit Wandleuchte (Aufputz-Montage)

1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

**Waschmaschinenanschluss**

2 Einfach-Steckdosen in dem Raum, in dem gem. Verkaufsgrundriss der Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist. Die Wohnungen mit Waschmaschinenaufstellung im Untergeschoss erhalten 2 Einfach-Steckdosen (Aufputz-Montage) abschließbar im Waschmaschinenraum, die Sicherung und Zählung erfolgt im Technikraum an dem zur Wohnung gehörenden Zähler. Aufstellung eines Kondensations-Wäschetrockners als Aufsatzgerät ist möglich.

**Rauchmelder**

Batteriebetriebene Rauchmelder auf Mietbasis als Stand-Alone-Geräte in den gemäß Landesbauordnung notwendigen Räumen der Wohnung.

**Ausstattung gemeinschaftlicher Räume**

**Treppenhäuser**

Decken- und/oder Wandleuchten nach Erfordernis; Schaltung der direkten Treppenräume über Treppenlichtautomat oder Bewegungsmelder.

**Hauseingang / Freianlagen / Außenbeleuchtung**

Außenleuchte am Hauseingang; gemeinschaftliche Freianlage mit Pollerleuchten, im Bereich der öffentlich nutzbaren Durchgangswege Poller- oder Mastleuchten. Alle Beleuchtungskörper in den Freianlagen und an den Hauseingangstüren über Dämmerungsschaltung gesteuert. Auswahl aller Beleuchtungskörper nach Festlegung durch BPD.

**Tiefgarage / Schleusen / Fahrradräume**

Langfeldleuchten über Bewegungsmelder (für segmentierte Teilflächen) gesteuert, zusätzlich an jedem Hauszugang in den Untergeschossen der Tiefgaragen zu den Schleusen 1 abschließbare Feuchtraum-Steckdose für den Hausmeister im Bereich der Fahrgassen.

**Haustechnikraum / Hausanschlussraum**

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmens bzw. der Fachplanung.

**PKW-Stellplatz mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeug**

Die Stellplätze 525, 526, 533, 534, 543, 544, 577, 579, werden mit einer abschließbaren 230 V Steckdose ausgestattet.

## **4.4 Lüftung**

### **Tiefgarage**

Natürlich belüftet mit Lüftungsbauwerken nach Freiflächen- bzw. Fachplanung.

### **Wohnungen**

Bedarfsgeführte, nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz in den Wohnungen im automatischen, ganztägigen Betrieb mit zentraler Abluftanlage über Dach mit hygroskopisch gesteuerten Zuluft- und Abluftelementen. Die Bedarfslüftung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt.

Je Wohnung erhält ein innenliegendes Bad oder WC ein Abluftelement und horizontal bzw. vertikal verlaufende, in Abhangdecken, / Deckenabkofferungen oder Installationsschächten integrierte Abluftleitungen.

Zentrale Dachventilatoren fördern die Abluft nach außen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch. Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe sichergestellt. Die Anordnung der Außenluftdurchlässe in Form von Fensterfalzlüftern, Zuluft-Elementen auf Fensterflügel oder -rahmen oder in Rollladenkästen sowie in Außenwänden integrierten Luftdurchlässen erfolgt in Lage und Anzahl den technischen Erfordernissen gemäß Festlegung durch BPD.

Um einen hygienischen Luftwechsel zu erreichen, muss der Käufer mit einer aktiven Fensterlüftung hierzu beitragen. Das bedeutet, dass die Fenster manuell bedarfsgerecht geöffnet werden müssen.

### **Luftführung**

Die Wohnungsinnentüren erhalten abweichend von den anerkannten Regeln der Technik einen erhöhten Abstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau zur notwendigen Luftnachströmung. Somit wird die Querlüftung innerhalb der Wohnung durch unterschrittene Innentürblätter gewährleistet.

### **Wrasenabzug Kochen**

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

## **5. Technische Einrichtung**

### **5.1 Aufzug**

Personenaufzug mit Anfahrstationen in jeder Geschossebene von den Tiefgaragen bis zum obersten Geschoss. Aufzugskabinengröße für Rollstuhlfahrer geeignet, Bodenbelag, Kabinenwände und Spiegel nach Vorgabe durch 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 Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstell- und -anleiterflächen, Geländeversätzen, Böschungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. erfolgt durch BPD nach örtlichem Erfordernis; Abweichungen von den Darstellungen in den Planunterlagen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar.

Höhenunterschiede auf dem Grundstück und zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abge-  
böschzt bzw. mit Stützelementen ausgebildet.

### **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.

Entlang der Nord-östlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen der gemäß Bebauungsplan weitgehend erhalten wird.

Die Pflege nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft bzw. den Sondernutzungsberechtigten.

### **6.3 Hauszugang / Fahrradstellplätze außen**

Oberbelag aus Betonpflaster- bzw. Platten oder gleichwertig; verzinkte Metallbügel für die Abstellmöglichkeit von Fahrrädern gem. Fachplanung

#### **6.4 Spritzschutz**

Spritzschutzstreifen um die Gebäudeaußenwände gem. Fachplanung mit Kies, im Bereich der offenen Übergänge der Terrassen mit Betonplatten ca. 40/40.

#### **6.5 Terrassen**

Belag aus Betonplatten, ca. 40/40 cm, mit Entwässerungsrinne vor dem Fenster.

#### **6.6 Abfalleinhausung**

Abfalleinhausungen für die Aufnahme der Abfallbehälter sind je Hauseingang an zentralen Sammelstellen geplant. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt auf Anforderung der Hausverwaltung beim zuständigen Entsorgungsbetrieb.

Entgegen der Darstellungen in Grundrissen, Schnitten oder Ansichten können sich die Sammelstellen in ihrer Bestückung sowie in Bezug auf den Flächenbedarf ändern.

#### **6.7 Gemeinschaftsflächen, Stellplätze**

Entlang des Mirabellenweges sind insgesamt 8 Besucherstellplätze und 6 Sondernutzungsrechte für Außenstellplätze dargestellt. Diese werden gepflastert ausgeführt.

An der östlichen Grundstücksgrenze sowie auf der Gemeinschaftsfläche an der Straße Hoher Weg werden entsprechend der Baugenehmigung Spiel- und Verweilmöglichkeiten in den Außenanlagen integriert. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der Fachplanung.

### **7. Ergänzung für barrierefreie Wohnungen gem. § 54 HBO**

Gemäß § 54 HBO ist ein Teil der Wohnungen für die barrierefreie Nutzung vorzubereiten. Die baurechtlichen Anforderungen an die Ausstattung der barrierefreien Wohnung weicht in Teilbereichen von der allgemeinen Bauart ab. Insofern gilt in Ergänzung zur Baubeschreibung die folgende Ausstattungsbeschreibung für diese Wohnungen. Es werden hier nur die von der allgemeinen Baubeschreibung abweichenden Ausstattungen aufgeführt.

Erforderliche Bewegungsflächen in den Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen sind baurechtlich nachgewiesen.

### zu 4.3 Sanitäre Installation

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

Je Wohnung ist in einem Badezimmer im Bereich der Dusche eine Bewegungsfläche mit mindestens 120 x 120 cm vorgesehen. In dem barrierefreien Bad ist in Teilbereichen nach Angabe der Fachplanung eine Wandverstärkung zur nachträglichen Montage von Stütz- und Haltegriffen an WC und in der Dusche vorgesehen.

### zu 2.5 Balkone / Terrassen / Dachterrassen / Loggien

Die Ausführung der Loggia- und Balkonaustritte der barrierefreien Wohnungen erfolgt schwellenreduziert. Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht dadurch nicht den Vorgaben der Flachdachrichtlinie.

## 8. 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 Leistungsumfanges von BPD.

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 den Tiefgaragen 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 Dach- und Belichtungselementen 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.

An Außenfassaden können je nach Auflage der zuständigen Behörden Nistkästen für diverse Vogelarten/Fledermäuse angebracht; diese sind zu dulden und dauerhaft von der Eigentümergemeinschaft zu unterhalten.

Frankfurt, 16.07.2020