

# Baubeschreibung

## Allgemeines

Die nachstehende Beschreibung gilt für den Neubau des Mehrparteienhauses

## in 53177 Bonn, Muffendorfer Str. 18

### Gebäude

Das Gebäude wird entsprechend der Bauantragsplanung, den statischen Berechnungen und den gesetzlichen Vorschriften als Wohnhaus mit einer Tiefgarage errichtet.

Grundlage für die Bauerrichtung sind der Lageplan, die Bauantragsplanung sowie behördliche Auflagen.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise, unter Beachtung der aktuellen Energieeinsparverordnung und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), erstellt.

### Dachkonstruktion- und Eindeckung

Das Dach wird entsprechend der Bauantragsplanung als Holzsparrendach mit Dampfsperre und mineralischer Dämmung zwischen den Sparren, gem. der EnEV, errichtet.

Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Ton- oder Betondachsteinen.

### Erdarbeiten

Nach Abriss des Altgebäudes, erfolgt der Aushub der Baugrube, der Fundamente, der Arbeitsräume und der Leitungsgräben; der überschüssige Bodenaushub wird abgefahren.

Der Oberboden wird in der Baugrube aufgetragen und grobplaniert; unter der Bodenplatte wird eine kapillarbrechende Sauberkeitsschicht eingebracht.

Der Arbeitsraum wird nach der Rohbaufertigstellung verfüllt und verdichtet.

### Fundamente

Die Gründung erfolgt nach den statischen Vorgaben durch Einzel-, und/oder Streifenfundamenten sowie Fundamentplatten.

### Hausanschlüsse

Die Versorgungsleitungen für Telefon, Kabelanschluß, Strom, Gas und Wasser werden vom öffentlichen Versorgungsnetz in den Hausanschlussraum gelegt und die Abwasser- und Regenwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

### Wände

Die Außenwände und tragenden Innenwände sind den statischen Vorgaben entsprechend aus Stahlbeton oder Mauerwerk; nichttragende Innenwände werden gemauert oder im Trockenbau erstellt.

Zum Schutz gegen Wasser wird für das im Erdreich liegende Aussenmauerwerk wasserundurchlässiger Stahlbeton (WU-Beton) oder Stahlbeton mit einer dichten Beschichtung verwendet.

### Decken

Die Decken werden als Stahlbetonfertigtecken (Filigranplatten) gefertigt oder in Ortbeton gegossen.

## **Schallschutz**

Zur Minderung von Schallübertragungen aus Nachbarwohnungen werden die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 eingehalten.

Für Aufzugswände, die auch Wohnungstrennwände sind, und für Wohnungen, die ohne Trennung zwischen Diele und den Wohnräumen errichtet werden, gelten die Anforderungen nach DIN 4109.

## **Belüftung Tiefgarage und Kellerräume**

Die Tiefgarage wird natürlich belüftet.

Die Kellerräume werden natürlich gelüftet und soweit erforderlich zusätzlich mechanisch be- und entlüftet.

## **Brandschutz**

Die Brandschutzmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt.

## **Fassade**

Die Fassade wird mit einem Scheibenputz, 2-3 mm, Mittelkorn und einem Sockelputz als Spritzschutz verputzt und gestrichen.

## **Kellergeschoß und Tiefgarage**

Der Boden der Kellerräume und der Flur zu den Kellerräumen wird farbig gestrichen.

Die Tiefgaragenzufahrt und der Tiefgaragenboden werden gepflastert.

## **Treppenhaus und Flure**

Alle Innenwände und Decken werden in Q3 Qualität verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

## **Wände und Decken in den Wohnungen**

Die lichte Raumhöhe beträgt in allen Wohnungen mindestens 2,70 m. Abweichungen

von diesen Höhen können sich durch einen erhöhten Bodenaufbau und Abhängungen im Deckenbereich, insbesondere bei erforderlichen Abkofferungen von Leitungen und statisch notwendigen Unter- oder Überzügen ergeben.

Alle Innenwände und Decken werden in Q3 Qualität verputzt oder gespachtelt und weiß gestrichen.

## **Wände im Bad und Gäste-WC/Bad**

Die Bäder werden im Spritzbereich der Dusche, Wanne, Waschtisch und WC gefliest (Fliesen-Bruttolistenpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup>).

Nicht geflieste Wandflächen werden in Q3 Qualität verputzt oder gespachtelt und weiß gestrichen.

## **Böden**

Die Räume in den Wohnungen und die Treppenhausflure erhalten einen Estrich mit Trittschalldämmung.

Die Räume in den Wohnungen erhalten einen Belag (Parkett, Fliesen, Teppich) nach Wahl des Käufers (Bruttolistenpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup>).

## **Bodenbelag im Treppenhaus und Hausflur**

Der Hausflur sowie die schallentkoppelten Treppen erhalten einen Feinsteinzeugbelag und wandseitige Sockelleisten.

## **Balkone**

Die Balkone und Terrassen werden entsprechend der Bauantragsplanung errichtet und mit Feinsteinzeugplatten belegt.

## **Fenster und Rollläden**

Fenster mit einem innen und aussen farbigen Kunststoffrahmen, 3-fach-Wärmeisolierversglasung und Beschläge der Widerstandsklasse 2.

Bodentiefe Fenster, die nicht auf einen Balkon oder Terrasse führen, erhalten zur Absturz-sicherung vorgesetzte Sicherheitsscheiben.

Mehrteilige Fenster und Fenstertüren mit mindestens einem Dreh-Kipp-Element und einem Stulpelement oder als Schiebeelement gemäß den Ansichten zur Baugenehmigungs-planung.

Die Fenster in den Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Raffstores.

Aus brandschutztechnischen Gründen muss in jeder Wohnung ein Fenster als 2. Rettungsweg zusätzlich mit einer handbetriebenen Kurbel für den Raffstore ausgestattet werden.

### **Tiefgaragentor**

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes, schallentkoppeltes Sektionaltor, mit ausreichenden Luftöffnungen, gemäß den Anforderungen des Lüftungskonzeptes.

Das Tor hat eine Selbstschließnachlaufautomatik und kann mit einem Schlüssel und Funksender bedient werden.

### **Metallbau**

Handlauf im Treppenhaus und Balkongeländer aus farbig lackiertem Stahl.

### **Hauseingangstür**

Die selbstschließende Eingangstür besteht aus Verbundsicherheitsglas mit einem mehrfach verriegelnden Sicherheitsschloss und einer Griffstange aus Edelstahl.

Die Klingel-, Gegensprech- und Briefkasten-anlage befindet sich neben der Haustür an der Außenwand.

Zur optischen Identifizierung von Besuchern wird eine Kamera in das Tableau eingebaut, die mit der Gegensprechanlage in der Wohnung verbunden ist.

### **Türen**

Wohnungseingangstür 101,5 cm breit und 213,5 cm hoch, Einbruchwiderstandsklasse WK 2, Klimaklasse III, Vollröhrenspan, weiß lackiert mit Türspion und Drückergarnitur; falls aus Brandschutzgründen erforderlich als Feuerschutztür mit Freilauf-Obertürschließer.

Die stumpf einschlagenden, weißen Innentüren aus Röhrenspan mit verdecktem Band sind 213,5 cm hoch und 87,5 cm breit.

Die Türen der Hauswirtschaftsräume und Bäder können von diesen Maßen abweichen.

Die Kellerräume erhalten Türelemente mit Umfassungszargen.

Die Schleusen zur Tiefgarage und Keller erhalten Stahltüren, soweit keine besonderen Brandschutztüren nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes erforderlich sind.

### **Aufzug**

Das Haus erhält einen Aufzug gemäß der Bauantragsplanung, der rollstuhlgeeignet ist.

Die Kabine, die Schiebetür und Zarge bestehen aus geschliffenem Edelstahl.

Die Kabine hat eine Beleuchtung und einen telefonischen Notruf.

### **Heizung**

Alle Wohnungen werden über eine Heizungsanlage, die die Anforderungen der ENEV erfüllt, geheizt und erhalten eine legionellenfreie Warmwasseraufbereitung.

In allen Wohnräumen und Bädern wird eine Fußbodenheizung verlegt.

### **Küche**

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Eckventile als Vorrichtung zum Anschluss für die Küchenbe- und Entwässerung, sowie 1 Spülmaschinenanschluss- und -abfluss als Aufputzinstallation.

## Sanitäre Ausstattung

Die Objektanordnung erfolgt gemäß der Bauantragsplanung.

**Fabrikat:** Wand-WC und Wachtisch von Villeroy+Boch, Modell Subway 2.0.

Badewanne von Duravit; Modell Starck III.

**Armaturen:** Firma Grohe, Modell Eurocube

**Accessoires:** Handtuchhalter, Ablageflächen, Glashalter, Toilettenpapierhalter, Spiegel und sonstige Badaccessoires sind **nicht** im Lieferumfang enthalten.

### Bad:

Badewanne mit Einhand-Unterputz-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause, Brauseschlauch und Halter.

1 Handwaschbecken, mit 2 Eckventilen, Design-Sifon und Einhand-Waschtischbatterie.

1 Wand-WC mit Tragegerüst und UP-Spülkasten, WC-Sitz und Drückerplatte.

Dusche gefliest mit Ablaufrinne oder Duschtasse, soweit möglich bodengleich, mit Unterputz-Brausegarnitur und einer Handbrause.

### Gäste Bad

Waschbecken und Einhandmischbatterie.

1 Wand-WC mit Tragegrüst und Unterputz-Spülkasten, WC-Sitz und Drückerplatte.

Dusche gefliest mit Ablaufrinne oder Duschtasse, soweit möglich bodengleich, mit Unterputz-Brausegarnitur zusätzlich mit einer Handbrause.

Duschen, die keine geflieste Trennwand von mehr als 1,30 m haben, erhalten einen Spritzschutz aus Sicherheitsverbundglas.

## Lüfter

Innenliegende Bäder erhalten einen ausreichend dimensionierten Lüfter.

## Waschmaschinen- und Trockneranschluß

Waschmaschinen – und Kondensattrockneranschluss in der Wohnung gemäß der Bauantragsplanung, sonst im Kellergeschoss.

## Außenbewässerung

Außenzapfstelle mit Frostschutzsicherung auf dem Balkon oder Terrasse.

## Elektro-Installation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften; innerhalb der Wohnungen und dem Treppenhaus unter Putz, im Kellerbereich und der Tiefgarage Aufputz.

	W S	ST	DBS	WBS	KL	TV	T e l.
Räume bis 20 qm	1	8	1			1	1
Räume über 20 qm	1	11	2			1	1
Küche		8	1				
Herd		1					
Spülmaschi- ne		1					
Diele	1	2	1		1		1
Bad		3	1	1			
Balkon		1		1			
WC		2	1				
Kellerraum		1	1				

WS=Wechselschaltung

ST=Steckdose

DBS=Deckenbrennstelle

WBS=Wandbrennstelle,

KL=Klingel

TV=Fernsehanschluss (Satellit)

Tel=Vorbereitung Telefonanschluss

Die Stromkreise werden mit automatischen Sicherungselementen (FI-Schalter) und Überspannungsschutz abgesichert.

Die Wohnungen erhalten ein Free@Home System (zur zentralen Steuerung der Raffstores und Klingel/Videoanlage).

Der TV-Anschluss erfolgt über eine Satellitenanlage.

Die Klingelanlage erhält eine Gegensprechanlage mit Kamera und einem Monitor in der Wohnung.

Die Treppenhaus-, Kellerflur- und Kellerraumbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Die Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine Außenbeleuchtung.

Schalter und Steckdosen Fa. Busch Jäger, Modell Future Linear.

Der Zählerschrank befindet sich im Keller; der Sicherungskasten in der Wohnung.

## Außenanlage

Das Grundstück wird im Gartenbereich mit Rasen eingesät. Zur Abgrenzung der Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss und straßenseitig wird eine Hecke gepflanzt.

Die Bewässerung der Hecke erfolgt über einen Tröpfchenschlauch mit Zeitschaltuhr.

Die Bewässerung erfolgt über eine separate Entnahmestelle mit Wasseruhr; die hier entstehenden Bewässerungskosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## Kinderspielplatz

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in ca. 400 m Entfernung; aus diesem Grunde wird auf dem Grundstück kein Spielplatz angelegt. Die Wohnungseigentümer sind mit dem Verzicht auf einen Kinderspielplatz ausdrücklich einverstanden und werden bei einem Verkauf ihrer Wohnung diese Verpflichtung formwirksam weitergeben.

## Reinigung

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

## Versicherung

Der Bauherr/Werkunternehmer wird für die gesamte Bauphase, bis zur Abnahme und Übergabe der einzelnen Wohnung und des Allgemeingutens an die Erwerber, eine ausreichende Bauherrenhaftpflicht- und Gebäudeversicherung abschließen und aufrechterhalten.

## Ausführung

Alle verwendeten Baustoffe, Bauelemente und Ausführungen entsprechen den technischen Erkenntnissen und Anforderungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

## **Anmerkung**

Die im Internet, Zeitungen und in anderen Veröffentlichungen dargestellten Grundrisse und die in den Bauplänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisaden, Bepflanzungen, Spaliere und Farbgebungen dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung oder im notariellen Kauf-/Werkvertrag ausdrücklich erwähnt sind, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfanges.

Risse bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Trockenbau, Mauerwerk ) sowie dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistung, ebenso die witterungsbedingte Abnutzung von Holz, insbesondere Setzungen und Schrumpfungen, die bis zu 5 Jahre auftreten können.

**Bonn, 02. Mai 2018**