



Verhandelt  
zu Frankfurt am Main am 16. April 2018

Vor mir,  
dem unterzeichnenden Notar  
im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt am Main  
**Carsten Wilke**  
mit dem Amtssitz in Frankfurt

erschien heute:

Herr Martim de Brito Corucho, geboren am 16.12.1972,  
geschäftsansässig Obere Terrassenstr. 20, 61348 Bad Homburg,  
dem Notar von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als stets  
einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB allgemein  
befreiter Geschäftsführer für die

**Cosmo Projekte GmbH**  
Obere Terrassenstr. 20, 61348 Bad Homburg

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg zu HRB 13869

- nachstehend "**der Eigentümer**" genannt -

Soweit nachstehend von dem „Notar“ die Rede ist, ist damit der Notar oder seine amtlich bestellte Vertreterin gemeint.

Auf Befragen durch den Notar bestätigte der Erschienene, dass weder der Notar selbst noch eine mit ihm beruflich verbundene Person in der vorliegenden Angelegenheit außerhalb der notariellen Tätigkeit tätig war oder ist.

Aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe bestätigt der amtierende Notar, dass unter HRB 13869 die Cosmo Projekte GmbH mit Sitz in Bad Homburg eingetragen ist und der Erschienene als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen und zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Der Erschienene bat um Beurkundung der folgenden

## **B a u b s c h r e i b u n g**

### **§ 1 Grundstück**

- (1) Die Cosmo Projekte GmbH wird Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main von Kloppenheim

#### **Blatt 1145**

eingetragenen Grundstücke,

#### **lfd. Nr. 17**

eine Teilfläche von 581,09 m<sup>2</sup> des Grundstücks:

Flur 7 Flurstück 335/2

Gebäude- und Freifläche

Brunnenstraße 32

Größe 1397 m<sup>2</sup>

die Teilfläche nunmehr katastermäßig bezeichnet als Flurstück 335/4

#### **lfd. Nr. 27**

Flur 7 Flurstück 335/3

Landwirtschaftsfläche

Am Taunusbrunnen

Größe 8920 m<sup>2</sup>

Flur 7 Flurstück 336

Landwirtschaftsfläche  
Am Taunusbrunnen  
Größe 8279 m<sup>2</sup>

Flur 7 Flurstück 337  
Landwirtschaftsfläche  
Am Taunusbrunnen  
Größe 1374 m<sup>2</sup>

Flur 7 Flurstück 338/1  
Landwirtschaftsfläche  
Am Taunusbrunnen  
Größe 1028 m<sup>2</sup>

Flur 7 Flurstück 339/1  
Landwirtschaftsfläche  
Am Taunusbrunnen  
Größe 425 m<sup>2</sup>

- (2) Der Eigentümer wird auf diesem gesamten Grundstück ein Bauvorhaben durchführen, bestehend aus 11 Wohnhäusern, einem nicht zu dauerhaften Wohnzwecken dienenden Gebäude und einer Tiefgarage.

Der Verkäufer wird die Grundstücke neu vermessen und zerlegen lassen und sodann eine Grundstücksteilung in der Weise durchführen, dass folgende neue Grundstücke entstehen:

- die Teilfläche „**Grundstück 1**“ mit einer Fläche von ca. 5.609 qm,
- die Teilfläche „**Grundstück 2**“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 11.306 qm,
- die Teilfläche „**Grundstück 3**“ mit einer Fläche von ca. 3.688 qm.

**Gesamtgröße ca. 20.603 qm**

Lage und Umfang der Teilflächen ergeben sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten **Lageplan**.

Auf dem Grundstück 2 werden 6 Wohnhäuser errichtet; diese sind in dem als **Anlage 2** beigefügten Plan mit Haus 5 bis Haus 10 bezeichnet.

Die Bauausführung bezüglich Grundstück 2 erfolgt nach den Vorgaben der nachfolgend beurkundeten Baubeschreibung:

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

## **Haus 5 bis 10 mit Tiefgarage**

vom 20.01.2018

Projekt:

**Wohnbebauung Taunusbrunnen Karben**

Bauherr:

**COSMO Projekt GmbH  
Obere Terrassenstr. 20  
61348 Bad Homburg v. d. Höhe**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>ALLGEMEINES ZUM STANDORT</b> .....	<b>6</b>
Standort, Lage, Grundstück.....	6
Äußere Erschließung.....	6
Städtebau und Konzept.....	6
Nutzung und Aufteilung.....	7
Bemusterungen.....	7
Toleranzen.....	7
Abnahmen.....	7
<b>100 GRUNDSTÜCKS- UND PROJEKTDATEN</b> .....	<b>9</b>
Allgemeines zum Projekt.....	9
<b>200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN</b> .....	<b>10</b>
210 HERRICHTEN.....	10
220 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG.....	10
221 Abwasserentsorgung.....	10
222 Wasserversorgung.....	10
224 Wärmeversorgung.....	10
225 Stromversorgung.....	10
226 Telekommunikation.....	10
227 Verkehrserschließung.....	10
228 Abfallentsorgung.....	11
<b>HAUS 5 bis 10 mit Tiefgarage</b> .....	<b>12</b>
300 BAUKONSTRUKTION.....	12
310 ABBRUCH/ERDARBEITEN – BAUGRUBENVERBAU – WASSERHALTUNG.....	12
320 GRÜNDUNG.....	12
322 Fundamente.....	12
324 Unterböden und Bodenplatten/Material/Bauart.....	12
325 Bodenbeläge KG.....	12
Technikräume/Fahrradräume/Müllräume/Lagerräume/Kellerräume/Trockenräume/Flure.....	12
Aufzug.....	12
326 Bauwerksabdichtung.....	12
325 Drainagen.....	12
330 AUßENWÄNDE.....	13
Allgemeines zu den Wänden.....	13
331 Tragende Außenwände/Stützen.....	13
Untergeschosse.....	13
Obergeschosse.....	13
334 Außentüren/Außenfenster.....	13
Hauseingangstür.....	13
Fenster/Fenstertüren.....	14
Fensterbänke.....	14
Fenstertüren.....	14
Treppenhausfenster.....	14
Kellerfenster.....	14
335 Außenwandbekleidung außen.....	14
Perimeterdämmung.....	14
Sockel (EG).....	14
Bekleidung (oberhalb Sockel).....	15

Bekleidung (oberhalb Sockel) .....	15
336 Außenwandbekleidung innen .....	15
338 Sonnenschutz Wohnungen .....	15
339 Außenwände/Sonstiges .....	15
Schließanlage.....	15
Fenster- und Türsicherungen .....	15
Beschilderungen.....	15
Briefkasten und Klingelanlage.....	16
Vordächer .....	16
340 INNENWÄNDE .....	16
341 Tragende Innenwände/343 Innenstützen .....	16
Aufzugsschächte .....	16
Installationsschächte .....	16
Tragende Wände im Untergeschosse.....	16
342 Nichttragende Innenwände .....	16
Flur, Technikraum in Kellergeschossen .....	16
Wohnungstrennwände .....	16
Wohnungsinnenwände.....	17
Bäder, Duschen und WCs.....	17
344 Innentüren/Innenfenster .....	17
Tiefgaragen/Kellertüren.....	17
Wohnungseingangstüren .....	17
Schließanlage.....	17
Beschilderungen.....	17
Klingelanlage .....	18
Wohnungsinnentüren .....	18
345 Innenwandbekleidung.....	18
Putz .....	18
Anstrich.....	18
Fliesen.....	18
350 DECKEN .....	19
Allgemeines zu den Decken .....	19
351 Deckenkonstruktionen .....	19
Decken über Untergeschosse.....	19
Decken über Wohngeschosse .....	19
Treppenräume.....	19
Treppenläufe .....	19
Balkone.....	19
352 Deckenbeläge.....	20
Kellerräume, Technikräume und Flure.....	20
Allgemeines zu den Wohnungen .....	20
Wohnzimmer .....	20
Essplatz.....	20
Flure, Dielen .....	20
Schlaf-/Kinder-Arbeitszimmer .....	20
Offene Küchen .....	20
Bäder, Duschen, Gäste WCs und Abstellräume .....	20
Treppen und Treppenräume, Aufzugskabine.....	21
353 Deckenbekleidungen .....	21
Decken über Untergeschossen .....	21
Treppen und Treppenräume .....	21
Wohnräume.....	21
Abgehängte Decken.....	21
360 DÄCHER.....	22
361 Dachkonstruktion.....	22
362 Dachfenster/Dachöffnungen.....	22
363 Dachbeläge .....	22
Flachdach (Hauptdach).....	22
Tiefgaragendecke.....	22

Flachdach (Staffelgeschoss neben Dachterrassen) .....	22
Bodenbelag für Dachterrassen/Loggien .....	22
Bodenbelag für Balkone .....	22
369 Dächer/Sonstiges .....	22
390 TIEFGARAGE .....	23
Allgemeines zur Tiefgarage .....	23
Oberflächen .....	23
Decken/Wand .....	23
Boden .....	23
Markierung .....	23
Rampe .....	23
Technik .....	24
Lüftung .....	24
Elektro .....	24
Sonstiges .....	24
<b>400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN .....</b>	<b>25</b>
410 ABWASSER-, WASSERANLAGEN .....	25
411 Abwasseranlagen .....	25
412 Wasseranlagen .....	25
419 Abwasser/Wasseranlagen/Sonstiges .....	26
Einrichtungsgegenstände Bäder .....	26
Allgemeines zu den Sanitärobjekten .....	26
Badewannen-Anlage .....	26
Bodengleiche Duschen .....	26
Waschtisch-Anlage .....	26
WC-Anlage .....	26
Waschmaschinenanschluss .....	27
Wohnungen mit zusätzlichem Duschbad oder Gäste-WC .....	27
Große WC-Anlage (soweit nach Plan vorgesehen) .....	27
420 WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN .....	27
Allgemeines zu den Wärmeversorgungsanlagen .....	27
421 Wärmeerzeugungsanlagen .....	27
Dezentrale Warmwasserbereitung .....	27
Hauseigene Heizwasserverteilung über folgende Heizkreise .....	27
422 Wärmeverteilernetz .....	28
423 Raumflächen/Fußbodenheizung .....	28
Allgemeines zu den Heizflächen .....	28
Heizflächen in den Wohnräumen .....	28
Heizflächen in den Bädern und Duschen .....	28
Heizflächen in den Treppenhäusern .....	28
Heizflächen in den Untergeschossen .....	28
430 LUFTECHNISCHE ANLAGEN .....	29
Allgemeines zu den Lufttechnischen Anlagen .....	29
431 Lüftungsanlagen .....	29
440 STARKSTROMANLAGEN .....	29
442 Eigenstromversorgungsanlagen .....	29
443 Niederspannungsschaltanlagen .....	29
444 Niederspannungsinstallationsanlagen .....	30
Allgemeines zu den Niederspannungsinstallationsanlagen .....	30
445 Beleuchtungsanlagen .....	30
Ausstattung Wohnungen .....	30
Zusätzlich Balkon/Terrasse .....	30
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen .....	30
450 FERNMELDE-UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN .....	31
451 Telekommunikationsanlagen .....	31
452 Such- und Signalanlagen .....	31
455 Fernseh- und Antennenanlagen .....	31

456 Gefahrenanmelde- und Alarmanlagen .....	31
Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.....	31
460 FÖRDERANLAGEN .....	32
461 Aufzugsanlagen .....	32
Allgemeines zu den Aufzugsanlagen .....	32
470 NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN .....	32
471 KÜCHENEINBAUTEN.....	32
480 GEBÄUDEAUTOMATION .....	32
<b>500 AUßENANLAGEN .....</b>	<b>33</b>
520 BEFESTIGTE FLÄCHEN .....	33
550 EINBAUTEN IN AUßENANLAGEN .....	33



## ALLGEMEINES ZUM STANDORT

### Standort, Lage, Grundstück

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ am nördlichen Rand der Gemarkung Kloppenheim und ist Teil des Gesamtkonzeptes der „Neuen Mitte“ der Stadt Karben. Südlich gegenüber der L 3205 wird derzeit das Gebiet „Dreiecksgrundstück“ entwickelt.

Im westlichen Teil entlang der S-Bahn-Linie im Westen befindet sich das Gelände des ehemaligen „Tanusbrunnens“. Die erhaltenswerte historische Bausubstanz wird aktuell für neue Nutzungen umgeplant und soll in Zukunft ein der Öffentlichkeit zugängliches Freizeit- und Kulturzentrum mit Naherholungscharakter und Gastronomie bilden.

Im Zusammenspiel mit dem Planungsgebiet wird so ein wichtiger Teil der „Neuen Mitte“ Karbens geschaffen. Der Bereich unmittelbar nördlich des Baugrundstücks bleibt bewaldet und wird einen parkartigen Charakter mit Waldspielplatz bieten.

Östlich angrenzend, auf der anderen Seite der Brunnenstraße, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun geplanten Plangebiet „Am Tanusbrunnen“ schaffen soll. Die Hauptstraße Karbens (L3205) führt am südlichen Rand des Plangebiets entlang. Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

### Äußere Erschließung

Die zehn Punkthäuser, der Solitär als auch der Riegel werden über barrierefreie Zugänge (gemäß hessische Bauordnung §46) im Erdgeschoss erschlossen, hängen aber auch, bis auf den Solitär, über ein gemeinsames Tiefgaragengeschoss mit

Kellerräumen baulich zusammen. Die oberirdischen Zugänge befinden sich im Norden der Gebäude. Die Zu- sowie Ausfahrtsrampen der privaten Tiefgarage liegen auf der neu zu errichtenden Quartiersstraße zwischen den Punkthäusern. Die Straße ist im

Einrichtungsverkehr geplant und bietet am Straßenrand Parkmöglichkeiten. Sie verläuft U-förmig um möglichst wenig Fläche zu versiegeln und dennoch jedes Gebäude anzubinden. Es gibt weitere oberirdische Stellplätze im nord-westlichen Plangebiet sowie im südlichen Teil des Gebietes.

Fahrradstellplätze sind in den privaten Kellerbereichen geplant. Den einzelnen Häusern zugeordnet, sind teilweise weitere Fahrradstellplätze in der Nähe der Kellerzugänge in der Tiefgarage zu finden.

Zusätzlich gibt es den einzelnen Baukörpern zugeordnete Besucherstellplätze im Bereich der Hauszugänge.

### Städtebau und Konzept

Bei der Planung handelt es sich um den Neubau von 11 Wohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage und eine Beherbergungsstätte.

Das Plangebiet umfasst 10 Punkthäuser (Haus 1-10) in der Mitte und im Norden des Gebietes, einen Riegel (Haus 11) im Süden des Gebietes im Verlauf der L3205, sowie einen Solitär (Haus 12) an der Kreuzung L3205/Brunnenstraße gelegen.

Das Baugrundstück ist gemäß Bebauungsplan im Bereich der 10 Punkthäuser als „WA“ ausgewiesen. Im Bereich des „Riegels“ (Haus 11) und des „Solitär“ (Haus 12) handelt es sich um ein Mischgebiet, „MI 2“.

Die Tiefgarage liegt zum Großteil unter dem allgemeinen Wohngebiet, überschneidet sich aber auch mit dem Mischgebiet.

Haus 11 verfügt über eine oberirdische BGF (R) von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und bildet den Wohnanteil im „MI 2“ Gebiet ab.

Haus 12 verfügt über eine oberirdische BGF (R) von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und bildet als Beherbergungsstätte den gewerblichen Anteil im „MI 2“ ab.

Das Mischgebiet erstreckt sich als Gebiet „MI 1“ über das Baugrundstück hinaus auf die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Tanusbrunnens, die derzeit ungenutzt sind und deren geplante Entwicklung nicht Bestandteil dieses Bauantrags ist.

Die Tiefgarage verbindet alle Gebäude bis auf den Solitär im Untergeschoss miteinander. Es handelt sich nach GaV §1 (vom 17.11.2014) um eine unterirdische Großgarage.

Bei den Punkthäusern handelt es sich um Wohngebäude (Eigentum) mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Der Riegel dient dem Plangebiet als Schallschutz gegen die L3205 und besteht aus einem viergeschossigen Langbau in dem sich Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen (Miete) befinden.

Der Solitär an der Kreuzung zur L3205/Brunnenstraße im Südosten des Plangebietes ist ein viergeschossiger Punktbau.

Er ist als Beherbergungsstätte geplant und soll Kleinstapartments beinhalten. Die südöstliche Gebäudespitze bildet einen Hochpunkt, so dass die Ostfassade und die Südfassade zu diesem Punkt hin ansteigen.

## **Nutzung und Aufteilung**

Die Ausführung sämtlicher Arbeiten erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN-Normen.

Weiterhin gelten die amtlichen Zulassungen, sowie die Empfehlungen der jeweiligen Fachverbände und/oder Arbeitskreise.

Wärmeschutz und Energiestandard:

EnEV 2016 sowie KfW-Effizienzhaus 55 der KfW zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages

Einhaltung aller erforderlichen bauphysikalischen Nachweise

Blower-Door-Test für alle Einheiten

Barrierefreies Bauen:

Die Gebäude werden behindertenfreundlich ausgeführt. Barrierefreiheit lt. HBO wird eingehalten. Die Gebäude entsprechen den bauordnungsrechtlichen, gesetzlichen Vorgaben.

Über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus sind sämtliche Wohnungen auf allen Ebenen barrierefrei zugänglich.

## **Bemusterungen**

Alle sichtbar bleibenden Oberflächen, Objekte und Armaturen sowie Elemente des Sondereigentums- oder Sondernutzungsflächen sind vorab zu bemustern und durch den Auftraggeber und Käufer freizugeben.

Die Art der Bemusterung ist durch eine Bemusterungsliste zu definieren.

Für folgende Oberflächen sind min. 2 m<sup>2</sup> große Musterflächen vor Ort zu erstellen:

Natursteinbeläge (Innen und Außen);

Putzoberflächen (Innen und Außen);

Spachteloberflächen Beton/Gipskarton.

## **Toleranzen**

Grundsätzlich wird die DIN 18 201 bis 18 203 zu Grunde gelegt.

## **Abnahmen**

Zur Abnahme werden sämtliche Dunkelbereiche provisorisch beleuchtet, z. B. durch Bestückung mit Lampenfassungen und Leuchtmittel an den Deckenauslässen.

Ein Anspruch auf Aushändigung von technischen Unterlagen, Protokollen und anderen im Planungs- und Bauprozess anfallenden Dokumenten an jeden einzelnen Erwerber besteht nicht.

Der Verkäufer wird nach Abschluss der Baumaßnahme dem Verwalter folgende Unterlagen (Digital) übergeben:

- Baugenehmigung
- Anschlussgenehmigung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz
  
- Bodengutachten
- Teilungserklärung, ggfls. Ergänzung zur Teilungserklärung
- Baubeschreibung
- Mitteilungen der Eintragung einer Baulast (wenn vorhanden)
- Fertigstellungsmeldung an die Bauaufsicht
  
- Einmessbescheinigung
- Bescheinigung des Kampfmittelräumdienstes über die Kampfmittelfreiheit
- Bescheinigung der Nachweisberechtigten für Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz
- TÜV-Abnahme der Aufzüge, Palettensystem
- Unterlagen vom Statiker/Prüfstatiker: Prüfendberichte, geprüfte Nachträge
  
- Schallschutznachweis
- geprüfte statische Berechnung/Baugrubenverbau- Statik und Positionspläne
- EnEV Berechnungen/-nachweis
- Ausführungs- und Detailplanung (Architektenpläne)
  
- Ausführungsplanung Außenanlagen
- Farbkonzept
- Bauleitererklärungen, Fachunternehmererklärungen und Errichterbescheinigung der beauftragten Unternehmer
- Bedienungs-, Wartungs-, und Pflegeanleitungen für eingebaute Teile
  
- Erstinbetriebnahmeprotokoll und Prüfbuch der TG-Tore
- Einbau- und Wartungsanleitung Brandschutztüren
- Prüfbericht CO-Warnanlage (wenn vorhanden)
- Prüfprotokolle elektrischer Anlagen, Messprotokolle für die Unterverteilung
- Druckprobe, Dichtheitsprüfung und Funktionskontrolle des Wärmenetzes
  
- Druckprüfung von Trinkwasserleitungen
- brandschutztechnische Abnahme
- Beschreibung und Prüfbuch Aufzugsanlagen

Ein Anspruch auf die Übergabe weiterer Unterlagen besteht nicht.

## 100 GRUNDSTÜCKS- UND PROJEKTDATEN

### Allgemeines zum Projekt

Die genaue Lage der zu errichtenden Gebäude kann dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan entnommen werden.

## **200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN**

### **210 HERRICHTEN**

Eventuell notwendige Leistungen im Bereich Abbruch, Dekontamination, Altlastenentsorgung sowie das ggf. Freimachen wird gemäß den behördlichen Anforderungen erbracht.

### **220 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG**

Für den Nutzungsbereich Wohnen werden Hausanschlussräume gemäß den Vorgaben der Versorger in den jeweiligen Untergeschossen vorgesehen.

#### **221 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung der Wohngebäude erfolgt über die öffentliche Kanalisation der umliegenden Straßen.

Die Regenwasserentsorgung der Wohngebäude erfolgt ebenfalls über den öffentlichen Regenwasserkanal, bzw. Mischwasserkanal, oder wird auf dem Grundstück versickert

#### **222 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der Wohngebäude erfolgt über das öffentliche Netz.

#### **224 Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung der Wohngebäude soll über eine primärenergieeinsparende Kraft-Wärme-Kopplungsanlage in der Bauart eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) erfolgen. Die Spitzenlast wird mittels Brennwert-Kessel gedeckt. Als Brennstoff ist Erdgas aus dem öffentlichen Gasnetz vorgesehen. Jeweils ein BHKW und ein Gas-Spitzenlast-Kessel bilden im Technikraum eine Heizzentrale für einen Bauabschnitt.

#### **225 Stromversorgung**

Die Stromversorgung geschieht aus dem öffentlichen Netz.

#### **226 Telekommunikation**

Die Häuser werden an das öffentliche Telefonnetz, z. B. der Telekom AG bzw. einen anderen Netzbetreiber und soweit möglich an das öffentliche Breitbandkabelnetz von z. B. Kabel Deutschland angeschlossen. Die Übergabe erfolgt im Hausanschlussraum Elektro.

#### **227 Verkehrserschließung**

Als Zufahrtsstraße bleibt die bereits bestehende Straße „Am Taunusbrunnen“. Diese wird im Zuge der geplanten Tiefbauarbeiten grundhaft saniert und mit einer Mindestbreite von 5,25 m hergestellt. Dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr LKW / PKW bei eingeschränkter Fahrweise.

Um dieser gerecht zu werden, ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h vorgesehen. Der Straßenbelag wird in Pflaster- oder Asphaltbauweise ausgeführt.

Die weitere innere Erschließung des Baugebietes wird durch eine U-förmige Erschließungsstraße gemäß Bebauungsplan gewährleistet. Diese mündet jeweils in die Straße „Am Taunusbrunnen“ und wird im Einrichtungsverkehr geplant. Die geplante Straßenbreite beträgt 6,10 bis 8,60 m.

Die „Einfahrt“ ist der höherliegende Arm der U-Straße zwischen dem Gebäude Nr. 5 und 8.

Die „Ausfahrt“ liegt zwischen den Gebäuden Nr. 1 und 5.

Der Gesamtaufbau richtet sich nach dem Bodengutachten. Ein versickerungsfähiges Pflaster kann aufgrund der stellenweise darunterliegenden Tiefgarage und der Bodenverhältnisse nicht zum Einsatz kommen.

Die Erschließungsstraße (U-Straße) wird mit einer durchgehenden Mittelrinne und einem beidseitigen Quergefälle von 2,50 % geplant. Das maßgebliche Mindestlängsgefälle von 0,50 % wird stets übertroffen. In der Mittelrinne sind in regelmäßigen Abständen (ca. alle 25-30 m) Sinkkästen angeordnet die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Unter den drei Bauriegeln ist eine Tiefgarage mit Zugängen *in* allen Gebäuden geplant. Die beiden Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage sind über die Erschließungsstraße zu erreichen. Vor Beginn der Rampenneigung wird jeweils eine 0,50 m breite Querrinne angeordnet, diese werden auch an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung der Tiefgarage ist nicht Bestandteil dieser Planung und wird voraussichtlich über eine oder mehrere Hebeanlagen sichergestellt.

Im Straßenraum werden die Straßenbeleuchtung, einige Längsparkplätze und Bäume sowie die mit Gitterrosten abgedeckten Belüftungsöffnungen der Tiefgarage angeordnet.

Die Gitterrostabdeckungen werden nicht überparkt.

Zwischen dem oberen Gebäuderiegel und dem denkmalgeschützten Bereich, rund um die ehemalige Mineralwasserquelle, wird eine weitere Erschließungsstraße angeordnet.

Diese wird ebenfalls in Pflasterbauweise mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgeführt und ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Diese Straße dient auch dazu dem Brandschutzkonzept für das Baugebiet gerecht zu werden.

## **228 Abfallentsorgung**

Die allgemeine Müllsammlung erfolgt über ausreichend dimensionierte Sammelbehälter in oberirdische, in die Außenanlagen integrierte eingehauste Müll-Container. Die Entsorgung erfolgt durch die Stadtreinigungsbetriebe.

# HAUS 5 bis 10 mit Tiefgarage

## 300 BAUKONSTRUKTION

### 310 ABBRUCH/ERDARBEITEN – BAUGRUBENVERBAU – WASSERHALTUNG

Alle erforderlichen Erdarbeiten, Verbauarbeiten und ggf. Arbeiten zur Wasserhaltung, einschl. Einholen aller notwendigen Genehmigungen zur Herstellung der nachfolgend beschriebenen Gebäudes sind Gegenstand der Bauleistung.

### 320 GRÜNDUNG

#### 322 Fundamente

Bodenplatte bewehrt auf Sauberkeitsschicht nach Erfordernis und gemäß Statik.  
Einzel- oder Streifenfundamente z. B. für Außenanlagen soweit erforderlich, gemäß Statik.  
In Ausnahmefällen Ausführung als WU Beton

#### 324 Unterböden und Bodenplatten/Material/Bauart

Bodenplatten bewehrt auf Sauberkeitsschicht, gemäß Statik. Sofern wegen Grundwassersituation gemäß Bodengutachten erforderlich: Ausführung als weiße Wanne

Oberfläche Kellerräume abgezogen, Toleranzen nach DIN

#### 325 Bodenbeläge KG

Allgemein: Die erforderlichen Rutschfestigkeitsklassen sind einzuhalten.

#### *Technikräume/Fahrradräume/Müllräume/Lagerräume/Kellerräume/Trockenräume/Flure*

Oberfläche allgemein Staubbindender Anstrich, resistent gegen Weichmacher z. B. aus Reifen, inkl. Sockelanstrich

#### *Aufzug*

Unterfahrten: Herstellung einer glatten Oberfläche mit staubbindendem Anstrich. Beschichtungen bei Hydraulikaufzügen ölfest und mit umlaufendem Sockel nach Anforderung.  
Der Belag des Treppenhauses wird ebenfalls in der Aufzugskabine der Personenaufzüge eingebaut.

#### 326 Bauwerksabdichtung

Evtl. Abdichtungen der Bauteile der Untergeschosse gegen Wasser werden nach DIN bzw. nach Vorgaben hergestellt.

#### 325 Drainagen

Eine Drainage nach DIN in Verbindung mit DAfStb ist nur vorzusehen, wenn es die Bodenverhältnisse erfordern (schwachdurchlässige bis bindige Böden) und es das Bodengutachten vorsieht oder empfiehlt.

## 330 AUßENWÄNDE

### Allgemeines zu den Wänden

Abmessungen/Dicke nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk oder Stahlbeton, nach EnEV, Schallschutz nach DIN (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Schallschutzverordnung bzw. Vorgaben Brandschutzes.

### 331 Tragende Außenwände/Stützen

#### Untergeschosse

Material	Stahlbeton, Dicke nach Statik
Oberfläche	Sichtflächen mit glatter, nicht saugender Schalung, mit geordneten Stößen, entgratet, einheitliches Erscheinungsbild; mit außen liegender Wärmedämmung wo erforderlich, sowie
Wärmedämmung außen	gem. EnEV-Nachweis
Wärmedämmung innen	gem. EnEV-Nachweis

#### Obergeschosse

Material	Stahlbeton, Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein, Dicke nach Statik und Schallschutz. Sofern die Ausführung in Mauerwerk erfolgt, werden im letzten Obergeschoss ausreichend Zugstützen vorgesehen.
Oberflächen	geeignet für Innenputz, sonst siehe 345 Innenwandbekleidung

### 334 Außentüren/Außenfenster

#### Hauseingangstür

Bauart	Aluminium – Fassadensystem, Farbton nach RAL Die genaue Ausgestaltung obliegt dem Leistungsbestimmungsrecht des Bauträgers.
Material Füllung	Rahmen thermisch getrenntes Alu-Element, pulverbeschichtet großflächige Verglasung mit Isolierglas (Klarglas mit Durchlaufschutz/-Mattierung gen o. vgl.) als Sicherheitsglas, Wärmedämmung gem. EnEV-Nachweis
Einbruchschutz Ausstattung	RC-2-N Im Bereich der Punkthäuser wird ein geschlossenes Holztürblatt in Eiche mit Schutzblech, im unteren Bereich L-förmig, gestaltet Falze mit Lippendichtung, selbstschließend, Obertürschließer mit Gleitschiene, Beschläge und vertikaler Stoßgriff aus Edelstahl (passend zu Türdrücker) nach Bemusterung



### **Fenster/Fenstertüren**

Material	Aluminium – Fensterelemente
Farbe in den Geschossen :	Außen + Innen: nach RAL .
Verglasung	Isolierverglasung gemäß EnEV-Nachweis
Bäder/WCs	mattiert oder Satinatofolie
U-Wert	gemäß EnEV-Nachweis
Schallschutz	siehe 300 BAUKONSTRUKTION
Öffnungsflügel	min. Dreh- oder Drehkipplügel je Fenster oder je Raum, bei 2-flügligen Fenstern als Stulpfenster (ohne Mittelposten) soweit technisch machbar
Belüftung	im Rahmen integrierte (Fensterlüfter/ Zwangslüftung)
Beschläge Material	Edelstahl, die Beschläge sind nach DIN und den zu erwartenden Belastungen sowie den entsprechenden Beanspruchungsklassen entsprechend auszubilden
Modell	Standardmodell des Fensterherstellers

### **Fensterbänke**

Fenster außen:	Eloxiertes Aluminium mit Antidröhnbeschichtung, Endkappen (Aluminium) und darunter liegenden Vorschublechen und Unterstützungswinkel.
Innen, Treppenhaus	Naturstein wie Bodenbelag
Innen, Wohnbereich	Naturstein, Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Innenfensterbänke im Bad werden analog den jeweiligen Wandfliesen ausgeführt.

### **Fenstertüren**

Austrittsbleche trittfest unterfütert

### **Treppenhausfenster**

Die Treppenhausfenster erhalten im obersten Geschoss elektrisch betriebene Rauch- und Wärmeabzugsanlagen gemäß den Vorgaben der HBO.

### **Kellerfenster**

Notwendige Fenster im Kellerbereich werden als Kunststofffenster mit 2-facher Verglasung ausgeführt. Farbton RAL gem. Angabe des Architekten.

## **335 Außenwandbekleidung außen**

### **Perimeterdämmung**

Dämmung im Erdbereich, Lage und Stärke nach EnEV-Nachweis, passend zum System der Fassade und des Wärmedämmverbundsystems, Drainagematten bzw. Platten mit Drainagewirkung nach Erfordernis.

### **Sockel (EG)**

Wärmedämmverbundsystem	Siehe „Bekleidung (oberhalb Sockel)“
Farbe	Farblich abgesetzt gemäß Farbkonzept.
Schutz	Feuchteschutz bis ca. 30cm über Geländeoberkante gemäß den anerkannten Regeln der Technik

### **Bekleidung (oberhalb Sockel)**

Art	Wärmedämmverbundsystem
Material Dämmung	Polystyrol; Brandriegel gemäß DiBt Merkblatt, Wärmeleitfähigkeit und Dicke nach EnEV-Nachweis
Putz	mineralischer Putz nach DIN
Putzstruktur	Kratzputzstruktur
Körnung	min. 2-3 mm
Farbe	nach Farbkonzept des Architekten, abgestimmt auf das System des Wärmedämmverbundsystems

### **Bekleidung (oberhalb Sockel)**

Art	Wärmedämmung mit Vollklinker Vormauerschale
Material Dämmung	Mineralwolle; Wärmeleitfähigkeit und Dicke nach EnEV-Nachweis
Befestigung	Edelstahlanker
Hersteller/Fabrikat	Die Klinkerfassade richtet sich nach der Optik des historischen Taunusbrunnens. Die genaue Ausgestaltung obliegt dem Leistungsbestimmungsrecht des Bauträgers.

### **336 Außenwandbekleidung innen**

Siehe 345 Innenwandbekleidungen

### **338 Sonnenschutz Wohnungen**

Generell Sonnenschutzverglasung

Die Wohnungen in den Punkthäusern erhalten im Erdgeschoss außenliegende Rollläden.

Die genaue Ausgestaltung obliegt dem Leistungsbestimmungsrecht des Bauträgers.

Ab dem 1.OG erhalten die Fenster außenliegende Raffstores als Sonnenschutz.

### **339 Außenwände/Sonstiges**

#### **Schließanlage**

Anlagentyp	GHS-Schließanlage mit Sicherungsschein und mit übergeordneten Schlüsseln
Umfang	Haustür, alle allgemein zugänglichen Türen (Keller, Müll, Fahrradraum ...), Wohnungstüren
Zylinder	mechanische Schließzylinder
Eigenschaften	mit Aufbohrschutz, mit Not- und Gefahrenfunktion (von außen aufzuschließen, wenn der Schlüssel von innen steckt)
Schlüssel	3 Stück je Wohnung, damit Zugang zu Gebäude, allgemein zugänglichen Räumen sowie Kellerraum der jeweiligen Wohnung

#### **Fenster- und Türsicherungen**

Soweit Fenster unterhalb des Geländes liegen, sind Kunststoff Fertigschächte mit Gitter und Sicherheitsketten zur Sicherung gegen unbefugtes Abheben vorgesehen.

#### **Beschilderungen**

Namensschilder Whg.-türen	mieterseitig Klingel- und Briefkastenschilder vorhanden
Kellerabteile	Nummernschilder
Allgemeine Kellerräume	Beschilderung nach Funktion (z. B. Heizung, Fahrradkeller, ...)
Fluchtwegbeschilderung	nur sofern baurechtlich gefordert

### **Briefkasten und Klingelanlage**

In den Eingangsbereichen der Fassade werden die Seitenbereiche mit einer Metallverkleidung, Farbe nach RAL, ausgeführt.

In dieser Eingangsfassade sind eine Briefkastenanlage, ein Klingeltableau und eine Video-Gegensprechanlage vorgesehen.

Hausbriefkastenanlagen (für Format C4): z. B. Richtfabrikat Renz oder gleichwertig

### **Vordächer**

Das Vordach an der Eingangstür wird in Sichtbetonoptik gemäß Gesims im WDVS Bereich gestaltet.

## **340 INNENWÄNDE**

Wände allgemein:

Abmessungen nach statischen Erfordernissen, nach EnEV, Schallschutz siehe 300 BAUKONSTRUKTION und nach Vorgaben des Brandschutzes.

### **341 Tragende Innenwände/343 Innenstützen**

#### **Aufzugsschächte**

Stahlbeton, Schallschutz der Aufzugsanlagen inkl. Schächte siehe 300 BAUKONSTRUKTION, Oberfläche glatt geschalt.

#### **Installationsschächte**

Trockenbauweise, Schallschutz (siehe 300 BAUKONSTRUKTION bzw. nach Vorgaben) und Brandabschottung im erforderlichen Umfang (horizontal oder vertikal), Revisionsöffnungen nach Erfordernis der Haustechnik

#### **Tragende Wände im Untergeschosse**

Material	Kalksandstein oder Stahlbeton, Dicke nach Statik
Stürze	Stahlbeton als Fertigstürze oder Mauerwerksstürze
Oberflächen	wie jeweilige Wand.
Oberfläche	Kalksandstein: verputzt (Kalkzementputz) bzw. bei Beton: Sichtflächen mit glatter, nicht saugender Schalung, mit geordneten Stößen, entgratet, einheitliches Erscheinungsbild; siehe 345 Innenwandbekleidung

Treppenraumwände wie Tragende Wände in Obergeschossen

### **342 Nichttragende Innenwände**

#### **Flur, Technikraum in Kellergeschossen**

Wie 341 Tragende Innenwände im Untergeschoss

#### **Wohnungstrennwände**

Material	Stahlbeton- oder Mauerwerkswände, Dicke nach Anforderung, Schallschutz nach DIN (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Vorgaben
Oberflächen	siehe 345 Innenwandbekleidung.

### **Wohnungsinnenwände**

Konstruktion/Material	Stahlbeton- oder Mauerwerkswände, Dicke nach Anforderung, Schallschutz nach DIN (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Vorgaben des Bauphysikers bzw. Trockenbaumontagewand, Wandstärke nach Erfordernis, mindestens 10 cm,
Schallschutz	keiner (siehe 300 BAUKONSTRUKTION)
Ausführungsart	Trockenbau
Oberflächen	siehe 345 Innenwandbekleidung.

### **Bäder, Duschen und WCs**

Bei Trockenbauwänden	Auf Feuchtraumseite mit feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten (imprägniert),
Oberflächen	siehe 345 Innenwandbekleidung

### **344 Innentüren/Innenfenster**

#### **Tiefgaragen/Kellertüren**

Art, Material	Stahl, Zargen- und Falzausbildung (Eck-/Umfassungszarge/ Stahlblockzarge, Dünnfalz- u. dgl.) nach Einbausituation, Türhöhe ca. 213 cm
Brandschutz Ausstattung	gemäß Brandschutzkonzept Drückergarnitur in Edelstahl, vorgerüstet für Profil-Zylinder-Schlösser, bei Brandschutztüren mit aufgesetztem Obertürschließer als Gleitschienschießer
Oberfläche	Lackierung nach Farbkonzept des Architekten.

#### **Wohnungseingangstüren**

Art/Material	
Zarge	lackierte Stahlumfassungszargen, nicht benötigte Öffnungen wie z. B. Bandaufnahmen werden verschlossen und lackiert
Blatt	Massive Vollspan-Türblätter
lichte Türhöhe	ca. 2,25 m
lichte Türbreite	ca. 1,00 m
Schallschutz	3-seitig schalltechnisch wirksame Lippendichtung (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) sowie absenkbarer Bodendichtung (oder 4-seitiger Anschlag, nach Vorgaben Brandschutz), Schallschutzwert siehe 300 BAUKONSTRUKTION
Einbruchschutz	RC-2-N mit Mehrfachverriegelung
Brandschutz	gemäß Brandschutzkonzept
Klimaklasse	III
Beschläge	Aluminium außen Flachknauf mit Langschild für Schließzylinder, innen Drücker, 3-teilige Bänder, Boden- oder Wandstopper
Oberfläche	HPL (High Pressure Laminate) - Beschichtung

#### **Schließanlage**

(siehe 339 Außenwände/Sonstiges).

#### **Beschilderungen**

(siehe 339 Außenwände/Sonstiges).

### **Klingelanlage**

(siehe 339 Außenwände/Sonstiges).

### **Wohnungsinventuren**

Art/Material Zarge	Holzumfassungszargen mit CPL (Continuous-Pressure-Laminat) - Schichtstoff,
Blatt	Röhrenspan mit Hartholzanleimer, einfach gefalzt, mit Unterschnitt oder Bodenluft soweit gemäß Lüftungskonzept erforderlich
lichte Türhöhe	ca. 2,25 m
Schallschutz Beschlüge	ohne Aluminium-Drückergarnituren, Buntbartschlösser, WCs, Duschen und Bäder mit Badgarnitur.
Oberfläche	CPL (Continuous-Pressure-Laminat) - Schichtstoff glatt weiß

### **345 Innenwandbekleidung**

#### **Putz**

Keller Wände aus Mauerwerk	ohne Putz
Wände aus Stahlbeton	ohne Putz (glatt geschalt)
Treppenhäuser	Gipsputz Q3
restl. Massivwände EG bis DG	Gipsputz Q3, geeignet auch für häusliche Feuchträume (Bäder etc.)
Bäder	Zementputz

#### **Anstrich**

Keller-Außen- u. Innenwände	Weißer Dispersionsanstrich nach DIN
Treppenhaus	Malervlies mit hoch strapazierfähigem 2-Komponentenanstrich
Wohnungen	Malervlies mit Dispersionsanstrich nach DIN
Bäder	nicht geflieste Bereiche - Malervlies Latexfarbe matt

#### **Fliesen**

Bäder	keramische Wandfliesen Listenpreis des Herstellers 45,00 EUR/m <sup>2</sup>
Format	30 x 60 cm
Bereich	
Duschkabinen	Höhe raumhoch
Spritzbereiche	Höhe raumhoch
hinter Objekten	Höhe ca. 1,20 m bzw. Höhe Vorwandinstallation
weitere Wände	Fliesensockel (ca. 7 cm) Ausführung s.o.
Ecken	mit Abschlussprofil aus Edelstahl
Küchen	keine Fliesenspiegel
Abdichtung	nach DIN

## 350 DECKEN

### Allgemeines zu den Decken

Abmessungen/Dicke nach statischen Erfordernissen, nach EnEV, Schallschutz (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Vorgaben des Brandschutzes.

### 351 Deckenkonstruktionen

Decken über den Untergeschoss und den Wohngeschossen als Stahlbetonmassivdeckenplatten, alternativ Filigranplatten mit Aufbeton, Oberfläche eben abgezogen, Dicke nach Statik, Schallschutz nach DIN (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Vorgaben und Anforderungen des Brandschutzes.

#### *Decken über Untergeschosse*

Material	Stahlbeton, Dicke nach Statik
Oberfläche	Sichtflächen mit glatter, nicht saugender Schalung, mit geordneten Stößen, entgratet, einheitliches Erscheinungsbild; mit unterseitiger Wärmedämmung wo erforderlich

Wärmedämmung, Oberfläche siehe 353 Deckenbekleidungen

#### *Decken über Wohngeschosse*

Material	Stahlbeton, Dicke nach Statik, Ausführung in Ortbeton oder als Halbfertigteil (Filigrandecke)
Oberfläche oben	abgezogen, Toleranzen nach DIN zur Aufnahme eines schwimmenden Estrichs
unten Putz, Anstrich	mit glatter, nicht saugender Schalung zur Aufnahme einer Spachtelung siehe 353 Deckenbekleidungen

#### *Treppenräume*

(siehe Decken über Wohngeschosse).

#### *Treppenläufe*

Material/Bauart	Stahlbeton, als Ortbetonkonstruktion oder Betonfertigteil
Schallschutz	mit Tronsolen o. vgl. gemäß Schallschutz schallentkoppelt
Oberflächen oben und unten	wie umgebende Bauteile, siehe 353 Deckenbekleidungen und 352 Deckenbeläge
Geländer	siehe 353 Deckenbekleidungen

#### *Balkone*

Material/Bauart	Stahlbetonelemente
Brüstung – Geländer	Stahlsystemgeländer verzinkt und farbig beschichtet nach Angaben Architekt,
Brüstungen - Massiv	Stahlbetonelemente mit Wärmedämmung
Belag - Material Verlegeart Abdichtung	Verkleidung und Abdeckung Betonplatten d = 40 mm, 30 x 60 cm bzw. 40 x 40 cm oder Fliesen im Splittbett nach DIN

## 352 Deckenbeläge

### ***Kellerräume, Technikräume und Flure***

Siehe 325 Bodenbeläge KG

### ***Allgemeines zu den Wohnungen***

Heizestrich	Schwimmender Calciumsulfatestrich, Stärke gemäß DIN je nach Zugfestigkeit
Dämmung	Trittschalldämmung mit für die Fußbodenheizung ausreichendem Wärmedurchgangswiderstand, im EG ggf. zusätzlich mit Wärmedämmung gem. EnEV-Nachweis

### ***Wohnzimmer***

Belag	Eiche – Echtholzparkett (schiffsbodenartig verlegt) als Mehrschichtparkett mit einer Vollholz-Nutzschicht vollflächig verklebt Listenpreis des Herstellers 42,50 EUR/m <sup>2</sup>
Sortierung	A-Sortierung
Oberfläche	matt Versiegelt
Anschlüsse	Anschlüsse an Türzargen, Bodenfugen evtl. Heizkörperleitungen mit Kork geschlossen, Übergang Parkett/Fliesen mit Korkstreifen und Metallanschlagschiene oder Metallübergangsprofil
Sockel	MDF-Sockelleiste weiß, verdeckt befestigt oder geklebt

### ***Essplatz***

Wie Wohnzimmer

### ***Flure, Dielen***

Wie Wohnzimmer

### ***Schlaf-/Kinder-Arbeitszimmer***

Wie Wohnzimmer

### ***Offene Küchen***

Fliesen	Feinsteinzeug – Fliesen Listenpreis des Herstellers 45,00 EUR/m <sup>2</sup>
Format	30 x 60 cm

### ***Bäder, Duschen, Gäste WCs und Abstellräume***

Estrich	wie übrige Wohnräume
Abdichtung	Verbundabdichtungen nach DIN und den nach anerkannten Regeln der Technik; als Polymerdispersion, Kunststoff-Mörtel-Kombination oder Reaktionsharz
Fliesen	Feinsteinzeug - Fliesen
Format	Fliesen 30x60 cm
Abdichtung	nach DIN

### **Treppen und Treppenräume, Aufzugskabine**

Estrich	wie Wohnräume
Belag	Naturstein, Granit oder Muschelkalk (gemäß Bemusterung)
Rutschfestigkeit	gem. DIN
Treppenstufen	gleich wie Podeste
Stufenkanten	optisch hervorgehobene Stufenkanten gem. DIN
Format	30 x 60 oder 30 x 30
Verband	wilder Läuferverband
Sockel	gleiches Material, Höhe ca. 6-8 cm
Untersicht	siehe 353 Deckenbekleidungen
Geländer	Die Geländer werden an den Stahlwangen, welche sich vollflächig über die Treppenwange erstreckt, als Stabgeländer montiert. Konstruktion lackiert bzw. pulverbeschichtet gemäß Farbkonzept des Architekten, Handläufe aus Edelstahl
Sauberlaufmatte innen	im Verlegeraster des Bodenbelages.
Gitterrost außen	Im Außenbereich vollverzinkter Trittrost/Drainrinne über die gesamte Hausbreite mit Anschluss an die Entwässerung sofern erforderlich.

### **353 Deckenbekleidungen**

#### **Decken über Untergeschossen**

Wärmedämmung unten	gem. EnEV-Nachweis (Schleppstreifen siehe 331 Außenwände)
Material	Polystyrol/mineralisch (nach Brandschutzanforderung), an den Kanten mit Schutzwinkel (in den Durchgangsbereichen soweit erforderlich)
Oberfläche	Unterputz mit Armierung
Anstrich	soweit nicht gedämmt: Dispersionsanstrich nach DIN

#### **Treppen und Treppenräume**

Putz	Gipsputz als Dünnputz (bei Ortbeton) bzw. Spachtelung (bei Filigrandecke/Fertigteiltreppe), Q3
Anstrich	Malervlies mit Anstrich auf Spachtelung/Dünnputz
Treppenwangen	bis unter Unterkante Belag gespachtelt und gestrichen.

#### **Wohnräume**

Putz	Gipsputz als Dünnputz (bei Ortbeton) bzw. Spachtelung (bei Filigrandecke/Fertigteiltreppe), Q3
Anstrich	Malervlies mit Dispersionsanstrich nach DIN

#### **Abgehängte Decken**

GK – Decken	Im Bereich der Wohnungen, können zur Verkleidung der haustechnischen Installationen GK – Decken oder Verkleidungen (Q 3) eingebaut werden.
Anstrich	Malervlies mit Latex- oder Dispersionsanstrich matt



## 360 DÄCHER

### 361 Dachkonstruktion

Material/Konstruktion Flachdach in Stahlbeton, Dicke nach Statik und Schallschutz (siehe 300 BAUKONSTRUKTION) bzw. Vorgaben des Bauphysikers.

### 362 Dachfenster/Dachöffnungen

Dunkelklappen mit abschließbarem Griff in den Treppenhäusern als Zugang auf Dächer mobiler Leiter-Zugang zu Dachterrassen über die Wohneinheiten. Dachfenster in den Wohnungen elektrisch öffnbar.

### 363 Dachbeläge

#### *Flachdach (Hauptdach)*

Art/Konstruktion Warmdachkonstruktion  
Wärmedämmung Hartschaumplatten, Stärke nach EnEV-Nachweis  
Abdichtung Bitumendach nach DIN mit extensiver Begrünung

#### *Tiefgaragendecke*

Wärmedämmung nach EnEV-Nachweis,  
Abdichtung Bitumendach nach DIN  
mit extensiver Begrünung

#### *Flachdach (Staffelgeschoss neben Dachterrassen)*

Art/Konstruktion Warmdachkonstruktion-wie vor  
Wärmedämmung Hartschaumplatten, soweit wg. Brandschutz erforderlich Mineralfaser,  
Stärke nach EnEV-Nachweis

Abdichtung Bitumendach, nach DIN  
Bekiesung (soweit nicht Plattenbelag)

#### *Bodenbelag für Dachterrassen/Loggien*

Material Betonplatten d = 40 mm, 30 x 60 cm bzw. 40 x 40 cm oder Fliesen  
Verlegeart gemäß statischen Vorgaben und Verlege-Richtlinien

#### *Bodenbelag für Balkone*

Material Betonplatten d = 40mm, 30 x 60 cm bzw. 40 x 40 cm oder Fliesen  
Verlegeart gemäß statischen Vorgaben und Verlege-Richtlinien

### 369 Dächer/Sonstiges

Regenfallrohre Notentwässerungen, Aufstieghilfen, Abdeckungen und Maueranschlüsse aus Titanzinkblech, oder gleichwertig.

Die Entwässerung der Dachflächen, der Dachterrasse und Balkone erfolgt über an der Außenfassade liegende Regenfallrohre aus Aluminium oder Titanzinkblech oder Geberit Silent-PP (verschweißt)

Die Fallrohre sind in der Dämmebene anzuordnen (nicht sichtbar).

Absturzsicherung der Dachterrasse als Stabgeländer feuerverzinkt und farblich beschichtet, Handläufe aus Edelstahlprofil, Höhe gem. baurechtlichen Anforderungen.

## 390 TIEFGARAGE

### Allgemeines zur Tiefgarage

Die jeweiligen Leistungsausführungen und Qualitätsmaßgaben erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik und den entsprechenden DIN-Vorschriften in ihrer neusten Fassung, der LBO und der Garagenverordnung sowie sämtlichen behördlichen Auflagen sowie den jeweils zugrunde gelegten Gutachten und den Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Die gesamte Erschließung gehört zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Der Tiefgaragenzugang erfolgt über die Treppenhäuser gemäß Planung.

Zufahrten und Ausfahrt erfolgen über Rampen mit Schrammbord. Die Zufahrten und Ausfahrt erhalten Entwässerungsrinnen gemäß Planung.

Die Zufahrten und die Ausfahrt erhalten eine Toranlage mit motorischem Antrieb und Bedienung über Schlüsselschalter/Zugangstaster bzw. Fernbedienung. Die Toranlagen erhalten ggf. eine Fluchttür, eine Schlupftür, nach außen öffnend (bei Sektional- oder Rolltoren). Innerhalb der Tiefgarage sind gemäß Brandschutzkonzept Rauchabschnitte auszubilden. Diese werden mittels Toranlagen ausgeführt (siehe Genehmigungsplanung).

### Oberflächen

Die Außenwände, die Decken, Stützen, Unterzüge, Schächte und die Bodenplatte werden als Stahlbetonkonstruktion ausgebildet.

Die Stärke der Bauteile erfolgt nach statischen Erfordernissen und Brandschutzvorgaben.

Die Abdichtung der Tiefgarage erfolgt nach DIN

Die Dehnungs- und Arbeitsfugen werden mit einem zugelassenen System abgedichtet (Die Art der Abdichtung ergibt sich aus der Ausführungsplanung.).

### Decken/Wand

- Stahlbetonkonstruktion
- Die ungedämmten Decken im Keller und der Tiefgarage werden mit Dispersionsfarbe Weiß gestrichen oder gespritzt, ebenso die Wandflächen.
- Nach Angabe des Wärmeschutznachweises wird die Tiefgaragendecke in Teilbereichen sowie bewohnte Bereiche/Räume mit unbehandeltem, zugelassenem Dämmmaterial (nicht brennbar A 1) beklebt, armiert und gespachtelt.
- Gemäß Wärmeschutznachweis sind Schleppstreifen auszuführen.
- Die Dämmung wird einmal deckend weiß gespritzt oder gestrichen.

### Boden

- Die Tiefgaragen – Bodenplatte erhält eine Beschichtung.
- Die Fuge zwischen Bodenplatte und Wand/Stützen ist mit einer Hohlkehle auszubilden.
- Die Beschichtung der Bodenplatte ist 30 cm auf die aufgehenden Bauteile hochzuführen (Sockel).

### Markierung

- Stellplatzmarkierungen (Breite der Streifen 15 cm/Schmalstrich) und Fahrbahnmarkierung (Richtungspfeile, Fußgängerbereiche etc.) durch Schablone auf Boden erfolgt mit Komponentenfarbe.
- Stellplatznummerierung an den Wänden mittels Farbnummern.

### Rampe

- TG Zu- und Ausfahrten werden als Rampe in Stahlbetonkonstruktion, Rampenfläche mit entsprechender Rutschfestigkeitsklasse z. B. strukturiert, oder abgesandet ausgeführt (wie TG – Bodenplatte).

## **Technik**

### **Lüftung**

- Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt durch freie Lüftung nach Garagengutachten.
- Teilweise werden Betonlichtschächte mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung am TG-Rand und TG-Innenbereich notwendig (gemäß Planung).

### **Elektro**

- Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt nach VDI – und VDE- Vorschriften.
- Die Flächen werden zusätzlich mit einer Fluchtwegbeleuchtung ausgestattet.
- Die TG erhält eine Brandmeldeanlage entsprechend Planung gemäß den baurechtlichen Vorschriften.
- Die Installation erfolgt als Aufputzinstallation.

### **Sonstiges**

- Die Begrünung der Tiefgarage erfolgt gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan bzw. dem genehmigten Freiflächenplan.
- Außenliegende Entwässerung der Deckenflächen entsprechend Erschließungs- und Freiflächenplanung.
- Wenn es aufgrund der fortschreitenden Bautechnik oder anderer Umstände geboten erscheint, können die in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen durch Materialien ersetzt werden, die in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit mindestens denen der beschriebenen Materialien entsprechen.
- Erforderliche Wartungsverträge werden mit dem Käufer abgestimmt.

## **400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN**

Alle warmgehenden Rohrleitungen und Armaturen erhalten Wärmedämmungen Kaschierung gemäß der aktuell gültigen EnEV und der MLAR.

Alle kaltgehenden Rohrleitungen und Armaturen werden mit einem diffusionsdichten, feuchteunempfindlichen, geschlossenzelligen Dämmmaterial gedämmt.

Leitungen im Durchdringungsbereich von Brandabschnitten werden gemäß Brandschutzkonzept mit Dämmschalen aus Mineralwolle versehen, die mindestens bis 1000 °C hitzebeständig sind oder/und erhalten entsprechende Brandschutzabschottungen. Sichtbar verlaufende Rohrleitungen werden mit alukaschierter Mineralwolle ummantelt, Rohrleitungen in stoßgefährdeten Bereichen (unter 2,5 m) wie z. B. in Zentralen erhalten zusätzlich eine Blechummantelung.

Alle Armaturen erhalten abnehmbare, werkseitig vorgefertigte Dämmkappen.

## **410 ABWASSER-, WASSERANLAGEN**

### **411 Abwasseranlagen**

Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers auf der Grundlage DIN sowie ATV-Arbeitsblatt erfolgt über die öffentliche Kanalisation in den umliegenden Straßen.

Sofern Schmutzwasser unterhalb der Rückstauenebene anfällt, werden diese in eigenen Schmutzwasserhebeanlagen gesammelt und mittels Einzelpumpenhebeanlage über die Rückstauenebene gehoben und entwässert.

Die Schmutzwasserhebeanlage erhält einen Störmeldeausgang.

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Gebäudes erfolgt über Falleitungen in den vorgesehenen Leitungsschächten und wird über Dach geführt zur Be- und Entlüftung.

Falls das anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem Grundstück versickern kann, wird dieses über Regenwasser-Falleitungen und außenliegende Grundleitungen mit Spül- und Kontrollschächten ggf. kontrolliert in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal, gemäß der Entwässerungssatzung und nach gültiger ATV-Vorschrift, eingeleitet.

### **412 Wasseranlagen**

Für das Wohngebäude erfolgt die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz. Trinkwasseranschluss gemäß DIN.

Die Verwendung einer Druckerhöhungsanlage erfolgt bei Erfordernis.

Die Trinkwasserverteilung erfolgt in den jeweiligen Gebäuden wie folgt:

- Punkthäuser (Nr. 1 – 10): Übergabe vom öffentlichen Netz im zentralen Technikraum im Kellergeschoss je Gebäude. Anschluss an den Steigschacht zwischen Treppenhaus und Technikraum. Vertikaler Steigschacht in das jeweilige Geschoss. Verzug im Fußbodenaufbau des Treppenhauses zu den Wohnungen bis zur Wohnungsstation.

Es werden dezentrale Wohnungsstationen zur Erwärmung des Trinkwassers in jeder Wohneinheit eingesetzt. In diesen Stationen wird das kalte Trinkwasser über einen Plattenwärmetauscher durch den Vorlauf des Heizungswassers auf die notwendigen Temperaturen erwärmt und mit möglichst kurzen Anbindeleitungen an die Trinkwarmwasserverbraucher angebunden.

Trinkwarmwasserleitungen sind so dimensioniert, dass 3 Liter Leitungsinhalt im ungünstigsten Fließweg jeder Wohneinheit nicht überschritten werden. Somit sind die Vorgaben der Trinkwasserhygiene für Kleinanlagen eingehalten.

In entfernten Warmwasserverbrauchern, wie zum Beispiel Küche, kann es bei der Entnahme von warmem Wasser zu Verzögerungen kommen. Die Vorgaben der VDI werden eingehalten.

Die Küchen erhalten einen Kaltwasser- und Warmwasseranschluss, diese werden jeweils bis zum Eckventil geführt. Der Kaltwasseranschluss wird für den Anschluss der Spülmaschine als Kombi-Eckventil ausgeführt.

Jede Wohnung erhält in der Wohnungsstation eine Vorrüstung für Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler zur Anmietung z. B. über Techem.

Als Rohrmaterial für die Sanitärinstallation wird eine Kombination aus einem Edelstahl-Presssystem und einem Metall-Mehrverbund-Presssystem vorgesehen. Alle TW-Verteileitungen (vom Technikraum bis zur Wohnungsstation) sind aus Edelstahl im Pressfitting-System auszuführen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen in Fließrichtung von der Wohnungsstation zu den Sanitärobjekten sind mit flexiblem Metallverbundrohr auszuführen.

Das vom Versorger bereitgestellte Trinkwasser wird zentral gezählt und gefiltert. Hierfür ist ein automatisch arbeitender Rückspülenschutzfilter nach DIN vorgesehen. Die Übergabe des Trinkwassers erfolgt im Hausanschlussraum am Hauptwasserzähler. Für die Bewässerung der Außenanlagen wird eine durchgeschleifte frostsichere Außenarmatur vorgesehen.

Die Wasserzählung erfolgt über eigenständige, der Wohnung zugehörige Verbrauchszählung in der Wohnungsstation. Frostgefährdete, wasserführende Leitungen erhalten nach Erfordernis eine Begleitheizung mit Isolierung.

## **419 Abwasser/Wasseranlagen/Sonstiges**

### ***Einrichtungsgegenstände Bäder***

#### Allgemeines zu den Sanitärobjekten

Die Installation der wandhängenden Sanitärobjekte erfolgt an einem mit imprägnierten GK-Platten beplankten GIS-System.

#### Badewannen-Anlage

Material	Sanitär-Acrylwanne, weiß
Farbe	Weiß
Richtfabrikat	Keramag
Armaturen	Einhebelmischbatterie unter Putz aus Messing, verchromt, Höhenverstellbares Wannen-Brauseset, bestehend aus Wandstange, Handbrause verstellbar mit Antikalkfunktion

#### Bodengleiche Duschen

Material/Bauart	gefliest wie umgebende Bodenfläche, ggf. mit erhöhter Rutschhemmung
Ablauf	Rinnenablauf, rechteckig oder quadratisch
Armaturen	singemäß wie bei Badewannen-Anlage

#### Waschtisch-Anlage

Material	Sanitär-Porzellan
Farbe	Weiß
Richtfabrikat	Keramag
Armatur	Einhebelmischbatterie aus Messing (Fabrikat Grohe Lineare oder glw.), verchromt, einschl. Perlator und Zugknopf-Ablaufgarnitur

#### WC-Anlage

Bauart	Wand-Tiefspülklosett
Material	Sanitär-Porzellan
Farbe	Weiß
Drückerplatte	mit Zwei-Mengen-Spüleinrichtung
WC-Papierrollenhalter	verchromt

### Waschmaschinenanschluss

(soweit nach Plan vorgesehen) mit Zu- und Ablaufgarnitur, rückstausicher, z. B. Richtfabrikat Dallmer oder gleichwertig.

### **Wohnungen mit zusätzlichem Duschbad oder Gäste-WC**

Duschwannen sinngemäß wie oben beschrieben,  
Waschtisch-Anlagesinngemäß wie oben beschrieben,

### Größe WC-Anlage (soweit nach Plan vorgesehen)

sinngemäß wie oben beschrieben,

## **420 WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN**

### **Allgemeines zu den Wärmeversorgungsanlagen**

Die Raumtemperaturen in den Wohnungen werden nach DIN ausgelegt.

### **421 Wärmeerzeugungsanlagen**

Die Energieerzeugung aller Gebäudetypen wird durch eine primärenergieeinsparende Kraft-Wärme-Kopplungsanlage in der Bauart eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) geleistet.  
Die Spitzenlast wird mittels Brennwert-Kessel gedeckt. Als Brennstoff ist Gas aus dem öffentlichen Gasnetz vorgesehen.

Jeweils ein BHKW und ein Gas-Spitzenlast-Kessel bilden im Technikraum eine Heizzentrale für einen Bauabschnitt. Das Baugebiet ist in 4 Bauabschnitte aufgeteilt. Analog zu diesen Bauabschnitten wird die Energieverteilung innerhalb eines Bauabschnittes als ein Nahwärmenetz ausgeführt. Insgesamt gibt es somit 4 Nahwärmenetze.

Die Energie aus den Heizzentralen wird über das Nahwärmenetz in die jeweiligen Gebäude und über den Verteilschacht in die jeweiligen Wohneinheiten gebracht. Die Verteilungsleitungen werden in Metall-, Metallverbund- oder Kunststoffrohr verlegt und erhalten eine Wärmedämmung nach Vorgaben der EnEV.

Die maximale Vorlauftemperatur beträgt dauerhaft mindestens 65°C, um eine Trinkwarmwassertemperatur nach der Wohnungsstation von 60°C erreichen zu können.

### **Dezentrale Warmwasserbereitung**

Es werden dezentrale Wohnungsstationen zur Erwärmung des Trinkwassers in jeder Wohneinheit eingesetzt.

Die Heizkreisverteiler werden in einer gemeinsamen Unterputzhaube mit den Wohnungsstationen angeschlossen und nach Angabe des Architekten positioniert.

Absperreinrichtungen und Platzhalter für Wärmemengenzähler sind jeweils in den Wohnungsstationen vorhanden.

### **Hauseigene Heizwasserverteilung über folgende Heizkreise**

- Fußbodenheizung ggf. mit statischer Heizung (Wohnungen)
- statische Heizung für allgemeine Bereiche (Treppenhäuser)
- Warmwasserbereitung

#### **422 Wärmeverteilernetz**

Die Verbrauchserfassung erfolgt je Wohnung.

Sämtliche Verbraucher werden mietbereichsbezogen erfasst und abrechenbar ausgeführt und für den Einbau von Verbrauchszählern vorgerüstet für die Wärmemengenerfassung zur Anmietung über z. B. Techem.

Die Wärmeverteilung erfolgt als Verteilung zwischen den Gebäuden im Außenbereich. Die Aus- und Einführung aus/ins Gebäude erfolgt im Technikraum im Untergeschoss.

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Verteilung analog zum Trinkkaltwasser wie folgt:

- Punkthäuser (Nr. 1 – 10): Übergabe vom Nahwärmenetz im zentralen Technikraum im Kellergeschoss je Gebäude. Anschluss an den Steigschacht zwischen Treppenhaus und Technikraum. Vertikaler Steigestränge in das jeweilige Geschoss. Verzug im Fußbodenaufbau des Treppenhauses zu den Wohnungen bis zur Wohnungsstation.

Als Rohrmaterial von der Technikzentrale bis zu den jeweiligen Wohnungsstationen wird dünnwandiges Präzisionsstahlrohr (C-Stahlrohr) verwendet.

Die Verlegung der Heizungswasserverteilungen in den Wohnungen bis zu den Bad-Heizkörpern erfolgt je nach dem mittels C-Stahlrohr bzw. Kunststoff-Metall-Verbundrohr.

Sämtliche Steigstränge und Wohnungsheizkreise erhalten Absperr- und Regulierventile mit Entleerungsmöglichkeit.

#### **423 Raumflächen/Fußbodenheizung**

##### ***Allgemeines zu den Heizflächen***

Sämtliche Heizkörper erhalten bodennahe Thermostatventile und absperzbare Rücklaufverschraubungen.

##### ***Heizflächen in den Wohnräumen***

Alle Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung mit autarken Einzelraumreglern beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels sauerstoffdiffusionsdichten PE-Xa-Rohren.

##### ***Heizflächen in den Bädern und Duschen***

In den Bädern zusätzlich Handtuchheizkörper, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, Anschlussleitungen aus Wand- nicht aus Bodenflächen führend, einschließlich Entleerungs- und Entlüftungsstopfen vorgesehen. Ausführung ohne elektrische Heizpatrone.

##### ***Heizflächen in den Treppenhäusern***

Zur Beheizung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind Plattenheizkörper aus Stahlblech mit glatter Oberfläche, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, einschließlich Entleerungs- und Entlüftungsstopfen vorgesehen.

##### ***Heizflächen in den Untergeschossen***

Heizkörper im Untergeschoss soweit erforderlich als Plattenheizkörper.

## **430 LUFTECHNISCHE ANLAGEN**

### **Allgemeines zu den Lufttechnischen Anlagen**

Die Luftwechselraten in den Wohnungen werden für die Bäder, Duschen, Küche und Wohnräume nach DIN ausgeführt.

### **431 Lüftungsanlagen**

Die Abluftansaugung erfolgt über mehrere zentrale differenzdruckgeregelte Dachventilatoren die jeweils einen Gebäudeteil bedienen. Sämtliche Wohnungen in den Geschossen erhalten je Abluftraum ein Abluftventil ohne Ventilator. Dieser ist in der abgehängten Decke im Bad bzw. WC anzuordnen.

In den Wohneinheiten sind Abluftelemente mit verschiedenen Betriebsweisen vorgesehen.

Im Bad erfolgt ein dauerhafter Grundlastbetrieb mit einem Mind.-Volumenstrom. Bei Bedarf wird über Präsenzerfassung automatisch auf Volllastbetrieb umgeschaltet.

Eine Feuchteregelung ist zusätzlich vorgesehen. Für das WC erfolgt es ebenfalls mit Grund- und Volllastbetrieb, jedoch ohne Feuchteregelung; für die Küche und HWR nur mit Grundlastbetrieb und Feuchteregelung. Der Wohnungsabluftventilator ist differenzdruckgeregelt.

Die Abführung der Wohnungsabluft in den Geschossen wird nach der Art gemäß DIN bis zum Dach ins Freie ausgeführt. Die Steigleitungen verlaufen in den Installationsschächten.

Die Leitungen werden aus verzinkten Wickelfalzrohren und unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes und DIN ausgeführt.

Wohnungen im obersten Geschoss erhalten in jedem Abluftraum einen Einzellüfter, welcher mit Grundlastschaltung und Feuchtesteuerung ausgestattet wird. Für Bad und WC ist der Lüfter zusätzlich über einen Lichtschalter manuell auf Volllastbetrieb umzuschalten.

Die Ablufführung für die obersten Geschosse erfolgt direkt durch das Dach ins Freie.

Die erforderliche Zuluft für die Wohnungen erfolgt nach den Vorgaben der DIN, EnEV und in Abstimmung mit dem Bauphysiker mittels eines geeigneten Zuluftsystems, z. B. mittels eines in den Außenwänden der Wohnungen eingebauten Nachströmsystems über die Fenster/Fassade.

Neben- und Abstellräume im Untergeschoss erhalten nach Erfordernis eine natürliche Be- und Entlüftung über Fenster. Ggf. aus innenliegenden Räumen im Untergeschoss mit einer Fläche von mehr als ca. 20 m<sup>2</sup> ist eine maschinelle Rauchableitung nach Vorgaben der Behörde und des Brandschutzes erforderlich.

Die aus den genannten Räumen abgesaugte Luft wird über vertikal verlaufende, in den Installationsschächten integrierte Abluftleitungen aus den Gebäuden geführt.

Die Abluftstränge werden aus verzinkten Wickelfalzrohren und unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes und DIN erstellt.

## **440 STARKSTROMANLAGEN**

Ausführung nach den geltenden VDE Bestimmungen und den Richtlinien des ortsansässigen Versorgers.

### **442 Eigenstromversorgungsanlagen**

Für die Bereiche Notbeleuchtung, Brandmeldeanlage, CO<sub>2</sub>-Warnanlage etc. werden Batterieanlagen nach Bedarf oder behördliche Auflagen vorgesehen.

### **443 Niederspannungsschaltanlagen**

Das Haus erhält einen eigenen Hausanschlusskasten des EVU. Von hier erfolgt die Einspeisung zum Zählerschrank. Vom Zählerschrank im Untergeschoss werden die jeweiligen Wohnungen mit Kabel in Steigschächten an die Stromversorgung angebunden.



#### **444 Niederspannungsinstallationsanlagen**

Jede Wohnung erhält einen Hauptschalter und zwei FI-Schutzschalter, 4-polig.

Die sonstige Installation der Stark- und Schwachstromtechnik der Wohnungen erfolgt gemäß DIN, Mindestausstattung (Ausstattungswert 1), im Wohnzimmer erfolgt Ausstattung nach Standard 2

Es sind folgende Zähler vorgesehen:

- je Wohnung 1 Zähler,
- 1 Gemeinschaftszähler für das Haus

#### **Allgemeines zu den Niederspannungsinstallationsanlagen**

In sämtlichen Räumen der Obergeschosse des Gebäudes erfolgt der Einbau der Schalter und Steckdosen in Unterputzausführung.

Die Elektroinstallation in den Untergeschossen erfolgt sichtbar auf Putz mit Kabelrinnen, Rohre oder Kanäle. Lichtschalter und Steckdosen, Qualitätsstandard als Flächenschalter in reinweißer Ausführung oder gleichwertig.

Die genaue Festlegung erfolgt nach Bemusterung und Freigabe durch den Auftraggeber.

#### **445 Beleuchtungsanlagen**

Die Beleuchtungen in den öffentlichen Bereichen erfolgt über Einbau- und Anbauleuchten.

Alle Lampen sind mit EVG ausgestattet.

Für die verschiedenen Gebäudebereiche werden die Beleuchtungsstärken in Anlehnung an DIN sowie VDE und ASR ausgelegt, soweit erforderlich werden die Erfordernisse der Barrierefreiheit berücksichtigt.

Die Fluchtwegkennzeichen werden durch nachleuchtende Schilder ausgestattet. Die Beleuchtung der Treppenträume erfolgt mit Aufbauleuchten, Montagehöhe zwischen 2,00 und 3,00 m, über Schaltung mit Taster und Treppenhauszeitschaltern.

Technikräume erhalten Leuchtstofflampen und je eine Schukosteckdose am Lichtschalter.

Die Technikräume, Lagerbereiche erhalten Aufbau-Feuchtraumwanneleuchten. Beleuchtung der Hauszüge und Zuwege mit blendfreien Pollerleuchten, Schaltung über Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Leuchten am Eingang über Bewegungsmelder geschaltet.

Öffentliche Bereiche wie Treppenhäuser, Technikräume und Außenanlagen sowie Balkone und Terrassen erhalten jeweils Wand- oder Deckenleuchten.

Leuchten in den Wohnungen sind vom Mieter zu liefern und montieren. Die Lichtauslässe erhalten Deckel und Haken für Befestigung sowie Klemmen für die Kabelverbindungen der Leuchten.

#### **Ausstattung Wohnungen**

Die Wohnungen erhalten Schalter, Steckdosen, TV- und Telefondosen und Auslässe für die Beleuchtung in erforderlicher Anzahl, Anordnung nach Detailplanung, als Flächenschalterprogramm eines Markenherstellers, Farbe Reinweiß.

#### **Zusätzlich Balkon/Terrasse**

Terrassen/Dachterrassen und Balkone erhalten zusätzlich eine Außensteckdose. Je 1 Steckdose auf Balkon oder Terrasse, ab 5 m Länge 2 Steckdosen

#### **446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen**

Die Anlage wird unter Berücksichtigung der VDE 0185 und den Richtlinien der Blitzschutzbauer errichtet.

Zur Einleitung evtl. auftretender Blitzströme wird ein Fundamenterder (vermascht) vorgesehen.

Der innere Blitzschutz wird mit Blitzstromableiter am Hausanschluss erstellt.

Der Fundamenterder wird in Stahl feuerverzinkt ausgeführt.

Bei Fundamenten mit erhöhtem Erdübergangswiderstand ist ein Ringerder um das Gebäude mit Maschen unter der Bodenplatte in Edelstahl V4A auszuführen.

Dieser ist mit den dann erforderlichen Funktionspotentialausgleich (verzinkter Stahl) in der Bodenplatte verbinden.

## **450 FERNMELDE-UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN**

### **451 Telekommunikationsanlagen**

Eine Telefonanlage ist nicht vorgesehen. Es werden die Leitungswege und Leitungen für mehrpaarige Versorgungsleitungen (ISDN) zu allen Telefondosen in den Dielen, Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer in den einzelnen Wohnungen hergestellt.

Es wird die Vorrüstung einer Netzwerkanlage mit RJ45-Dosen und CAT 7-Verkabelung vorgesehen.

Alle Telefonanschlüsse werden mit RJ45-Dosen ausgestattet und sternförmig in Elektroverteiler zusammengeführt

### **452 Such- und Signalanlagen**

Alle Wohnungen werden mit Videosprechanlagen ausgestattet.

Diese Videosprechstellen kommunizieren mit der zentralen Türsprechstelle am Gebäudezugang.

Das System enthält auch die Klingeltaster und die Türöffner sowie einen Klingelknopf an jeder Wohnungseingangstür.

### **455 Fernseh- und Antennenanlagen**

Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das öffentliche Breitbandkabelnetz (BK-Netz) oder dem Provider Unity Media. Hierzu werden die Signale über die zentrale Einspeisung auf Hausverteiler aufgeteilt und von dort zu den Antennensteckdosen in alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer der jeweiligen Wohnungen verkabelt

Je ein Strang pro Haus wird bis auf das Dach verlegt um eine nachträgliche Satellitenschüsselanbringung zu ermöglichen.

### **456 Gefahrenanmelde- und Alarmanlagen**

Brandmeldeanlage Die Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure sind mit Rauchmeldern auszustatten.

Die Rauchmelder sind batteriebetrieben und nicht vernetzt.

### ***Rauch- und Wärmeabzugsanlagen***

In den Treppenhäusern sind Rauch- und Wärmeabzugsanlagen nach behördlichen Auflagen vorgesehen. Die Auslösung erfolgt manuell.

Die Lage der manuellen Auslösestellen für die RWA-Anlagen wird im Zuge der Entwurfsplanung mit der Branddirektion geklärt. Sollten die RWA-Öffnungen zu Lüftungszwecken benutzt werden, erfolgt die Ansteuerung erfolgt über abschließbare Lüftungstaster.

## 460 FÖRDERANLAGEN

### 461 Aufzugsanlagen

Für den Transport der Bewohner ist ein Aufzug nach DIN je Haus bzw. Treppenhaus vorgesehen:

1 Personenaufzug als Seilaufzug

Die Aufzugsanlagen sind für bis zu 630kg Tragkraft oder bis zu 8 Personen bemessen.

#### *Allgemeines zu den Aufzugsanlagen*

Fahrgeschwindigkeit 1m/s,

maschinenraumlos,

sehr leise, Antrieb schallentkoppelt gelagert, getriebelos und mit geringem Energieverbrauch,

Länge der Kabine: 1,40 m

Breite der Kabine: 1,10 m

Höhe der Kabine: 2,20 m

Durchfahrtsbreite der Fahrstuhlzugangstür mindestens 90 cm (lichte Größe).

Kabinenausstattung: Wandflächen als Edelstahlpaneele (nach Bemusterung), rückseitiger Kristallspiegel und Edelstahlhandlauf.

Beleuchtung in der Decke integriert (keine Spots) z. B. Lichtdecke mit gelochtem Edelstahlblech (hinterleuchtet), Bedientableau mit integriertem Notrufsystem.

Bedienelemente Vandalismus sicher. Bodenbelag wie Belag in Treppenhäusern, mit Edelstahlsockelleisten.

Automatische Teleskopschiebetüren 900 mm breit, kabinenseitig Edelstahl, treppenhausseitig Edelstahl, Zarge Edelstahl, Stockwerksportale, Zargen und Türleibungen mit Naturstein (Farbe nach Angabe des Architekten).

## 470 NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN

### 471 Kücheneinbauten

Keine

## 480 GEBÄUDEAUTOMATION

Für die Lüftungsanlagen (z. B. Kellerräume, Nebenräume) werden örtliche Schaltschränke mit Automatisierungsstationen vorgesehen.

Störmeldungen werden an einem zentralen Tableau angezeigt und bei Bedarf auf ein Handy per SMS weitergeleitet (Störmeldesystem).

Die Heizungs- und Warmwasseranlagen erhalten örtliche Regelungen Störmeldungen werden auf das o. g. Störmeldesystem aufgeschaltet.

## 500 AUßENANLAGEN

### 520 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gebäudezugänge	Verbundpflaster
Feuerwehr-Umfahrt	höhere Stärke für Belastungsklasse D 400 Restflächen der Feuerwehr Fahr- und Aufstellflächen im Bereich der Rasenfläche: Schotterrassen oder glatte Betonrasenwabensteine entsprechend der geforderten Belastungsklasse, Rasenansaat
Private Terrassenflächen	Betonplatten

### 550 EINBAUTEN IN AUßENANLAGEN

Außenliegende Mülleinhausung als Einfriedung mit Zaun und Toranlage (Breite Tor ca. 1,25 m) zur Aufnahme aller Mülltonnen. Innen Rammschutz zum Schutz des Müllhauses.

Beleuchtung durch Feuchtraum-Wannenleuchte mit Bewegungsmelder.

Fahrradständer in ausreichender Zahl bei jedem Hauszugang. Art und Farbgestaltung nach Entwurfskonzept Architekt.

Außenbriefkästen in freier Wandscheibe integriert. Kästen farbig nach Standard-Farbfächer des Herstellers.

- Baumbesatz nach Vorgabe Bauaufsicht
- Grünflächen als Rasenflächen. Einfassung der Rasenflächen mit Rasenkantensteinen
- Parkplätze mit Verbundpflaster oder Ökopflaster, Einzelstellplätze farbig markiert. Einfassung der Parkplätze mit Bordsteinen.
- Fußwegverbindungen als wassergebundene Wegeflächen, 2-lagig, oder mit Verbundpflaster gepflastert
- Baumsicherungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für die schützenswerten Bäume
- Beschilderung Feuerwehraufstellplatz
- Beleuchtung Gehwege mit Strahlern an Hausecke
- Zufahrt gemäß Entwurfsplan mit Mastleuchten

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen, Anlagen 1 und 2 vorgelegt, die Niederschrift und die Anlagen von ihm genehmigt und sodann von ihm wie folgt unterschrieben:



  
\_\_\_\_\_  
Martin de Brito Corucho

  
\_\_\_\_\_  
Carsten Wilke  
Notar

# **Anlage 1**

**zur Urkunde 186/2018  
des Notars Carsten Wilke**

**- Teilungsplan -**



**BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN**  
 PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA  
 STRASSHEIMER STR. 7 TEL.: 0 60 31/ 60 02-00 E-MAIL: mailto@bfp.de  
 61169 FRIEDBERG FAX: 0 60 31/ 60 02-22 www.bfp.de

**PROJEKT**  
**Karben am Taunusbrunnen**  
 Am Taunusbrunnen 91164, Karben

**BAUHERR**  
**Cosmo Projekte GmbH**  
 Obere Terrassenstr. 20 81348, Bad Homburg

**PLANINHALT**  
**Lageplan**

<b>PROJEKT NR.</b> 17020	<b>PLAN-NR. INDEX</b> KAT X ARC 000 00 00 LP 0001 1000		
<b>PLANSFAND</b> 12.03.2018	<b>PLAN ERSTELLT AM</b> Datum	<b>Format</b> DIN A4	<b>Maßstab</b> 1:1000

DAS URHEBERRECHT AN DIESER ZEICHNUNG VERBLEIBT BEI UNS. SIE DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRITTEN PERSONEN, INSBESONDERE WETTBEWERBERN ÜBERLASSEN ODER SONSTWIE ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. (§ NR.3 DES GESETZES VOM 16.05.1901)

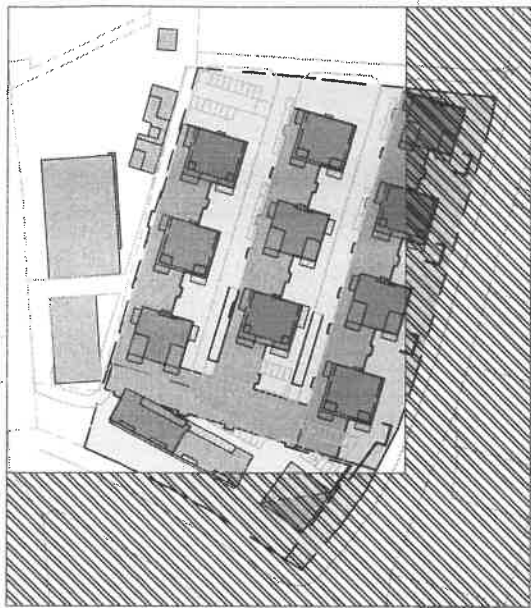
CAD-File: P:\aktuell\17020\_Karben am Taunusbrunnen\_Cosmo Projekt\03 Planung\031 CAD \Grundstückstellung\Modell\_Einzel\17020\_14012\_Karben am Taunusbrunnen\_Parzellierung.ph

## **Anlage 2**

**zur Urkunde 186/2018  
des Notars Carsten Wilke**

**- Plan Häuser Grundstück 2 -**





**Grundstück 2**

**Haus  
8**

**Haus  
5**

**Haus  
9**

**Haus  
6**

**Haus  
10**

**Haus  
7**

**Grundstück**

**BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN**

PLANUNGS GMBH · BAULEITUNGS GMBH · ARCHITEKTEN BDA

STRASCHHEIMER STR. 7 TEL.: 0 60 31/ 60 02-00 E-MAIL: molto@blfp.de  
61169 FRIEDBECK FAX: 0 60 31/ 60 02-22 www.blfp.de

PROJEKT

**Karben am Taunusbrunnen**

Am Taunusbrunnen

01104, Karben

BAUHERR

**Cosmo Projekte GmbH**

Obere Terrassenstr. 20

61348, Bad Hamburg

PLANINHALT

**Bezeichnungen Häuser Gr. 2**

PROJEKT NR.

**17020**

PLAN-NR. INDEX

**KAT\_X\_ARC\_000\_00\_00\_LP\_0016\_1000**

PLANSTAND

**12.03.2018**

PLAN ERSTELLT AM

**Datum**

Format

**DIN A4**

Maßstab

**1:750**

CAD-File : P:\aktuell\17020\_Karben am Taunusbrunnen\_Cosmo Projekte\03 Planung\031 CAD  
1Grundstueckstellung\Modell\_Einzel\17020\_14012\_Karben am Taunusbrunnen\_Parzellierung.pln

DAS URHEBERRECHT AN DIESER ZEICHNUNG VERBLEIBT BEI UNS. SIE DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRITTEN PERSONEN, INSBESONDERE WETTBEWERBERN  
ÜBERLASSEN ODER SONSTWEG ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. (§ NR.3 DES GESETZES VOM 10.06.1901)