

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

**OBJEKTBESCHREIBUNG:**

Auf dem Baugrundstück ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten in Massivbauweise geplant. Es handelt sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit Aufzug, einer seitlichen Zufahrt zu den auf der Gebäuderückseite gelegenen Stellplätzen und einem Spielplatz im Garten.

**GRUNDLAGEN DER BAUBESCHREIBUNG UND AUSFÜHRUNG**

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde auf Grundlage der Entwurfs- und Bauantragsplanung vom 22.02.2022 erstellt und beschreibt das Bauvorhaben mit der geschuldeten Standardausstattung. Abweichende Leistungen sind im Kaufvertrag gesondert zu vereinbaren.

Grundlagen für die Ausführung sind:

- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN-Normen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften.
- Die Baugenehmigung einschl. möglicher behördlicher Auflagen im Rahmen der Abnahme.
- Die Werk- und Detailplanung des Architekten sowie die noch zu erstellen den Fachplanungen anderer Fachingenieure.
- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Baustoffe und Ausführungsarten werden entsprechend den Anforderungen aus den erstellten Fachplanungen Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und ggf. weiteren baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen gewählt.

Das Haus entspricht den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Das Haus entspricht den Schallschutzanforderungen der VDI 4109, SSt II.

Das Gebäude wird an das öffentliche Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.

**Ingenieurleistungen**

Alle für die Planung und Errichtung des Gebäudes erforderlichen Ingenieurleistungen sind in der Leistung des Verkäufers enthalten. Dies umfasst z.B. den Vermesser, Architekt, sowie Fachingenieure für Statik, Wärmeschutz, Schallschutz und Haustechnik.

**Abbruch- und Erdarbeiten**

Abbruch des Bestandsgebäudes und ordnungsgemäße Entsorgung.

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Baubeschreibung**

Datenstand: 17.08.2022

Ausheben der Baugrube und Lagerung bzw. Abfuhr des Aushubmaterial, je nach Eig-  
nung und Bedarf für späteren Wiedereinbau

Verfüllung und Verdichtung der Baugrube mit vorhandenem oder neu geliefertem Ma-  
terial

Verbauarbeiten, sofern technisch erforderlich

## **ROHBAU**

---

### **Gründung**

Gründung gemäß statischer Berechnung als Plattengründung oder mit Einzel- und  
Streifenfundamenten mit statischer Bewehrung nach Angabe des Statikers.

### **Wände**

Außenwände

Kellergeschoss/ Tiefgarage

Ausführung in WU-Beton, wo technisch erforderlich als Weiße Wanne. Überwachung  
der Betoniervorgänge und der Abdichtung des Kellergeschosses durch ein zertifi-  
ziertes Bauabdichtungsunternehmen. Oberfläche der Innenseite: schalungsrauh. Die  
Wände werden außenseitig nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises gedämmt.

Weitere Geschosse

Ausführung in Wärmedämmmauerwerk gemäß statischer Berechnung und auf Grundlage  
des Wärme- und des Schall- schutznachweises. Kellergeschoss

Soweit statisch erforderlich, Ausführung in Beton, Oberfläche schalungsrauh.  
Sonstige Wände in Beton, Oberfläche schalungsrauh, oder Mauerwerk, z.B. Kalk-  
sand- stein- oder Bimsmauerwerk.

Alle Geschosse

Tragende Innenwände nach Anforderungen aus den Nachweisen für Statik und Schall-  
schutz in Beton oder Mauerwerk, z.B. Kalksandstein- oder Bimsmauerwerk. Nicht-  
tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Bims- wand 11,5cm oder als Tro-  
ckenbau-Ständerwände gemäß Schallschutzgutachten.

### **Geschossdecken**

Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung in Ortbeton oder alternativ als  
Fertigbeton-Filigrandecken.

### **Treppenläufe**

Ausführung in Ortbeton oder als Betonfertigteilelemente, schallentkoppelt.

### **Dach / Balkon / Terrasse**

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

Flachdach als Betondach gemäß statischen Vorgaben und Wärmeschutznachweis gem. GEG.

Abdichtung mit Kunststoff- oder Bitumenabdichtung, Dämmung gem. Wärmeschutznachweis.

Balkone als Ortbeton oder Beton-Fertigteil, ggf. thermisch entkoppelt, Betonstein-Platten auf Stelzlager, oder Splittbett, Farbe grau, Fa. KANN, Modell Viori, oder gleichwertig, Abmessungen ca. 40x60.

Balkone erhalten vor den bodentiefen Fenstern ein Gitterrost.

Soweit technisch möglich werden die Austritte zu Balkonen und Dachterrassen stufenlos mit einer barrierefreien Schwelle von max. ca. 2,5 cm Höhe ausgeführt. Diese Ausführung weicht von den Vorgaben der DIN und den Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks ab und kann bei Starkregenereignissen zu geringem Wassereintritt durch drückendes Wasser führen.

Die Dachentwässerung der Dachflächen erfolgt über Flachdacheinläufe die an die außenliegenden Regenfallleitungen angeschlossen werden. Sofern technisch erforderlich werden Sammelkästen ausgeführt.

Balkone, Dachterrassen und sonstige Flachdächer werden über Flachdacheinläufe oder vorgehängte Regenrinnen entwässert, die an die außenliegenden Regenfallleitungen angeschlossen werden. Sofern technisch erforderlich werden Sammelkästen ausgeführt.

Sofern erforderlich erhalten die Balkon-, Dachterrassen oder Flachdachflächen einen Notablauf als Wasserspeicher.

Regenrinnen, Fallrohre, Dachrandprofile, Mauerabdeckungen und andere Klempnerarbeiten werden aus verwittertem Zinkblech, oder gleichwertig ausgeführt.

Dachflächenfenster werden gemäß Planung von der Fa. Velux oder gleichwertig eingebaut und erhalten eine Verschattung durch ein außen liegendes Rollo. Die Steuerung erfolgt über Funk gemäß den Vorgaben des Herstellers.

### **Fenster, Rollläden und Fensterbänke**

Die Fenstermontage erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Fenster:

- Fenster und Fenstertüranlagen aus Kunststoffprofilen
- Farbe: innen grau, außen grau
- Wärmeschutzverglasung nach Vorgaben des GEG
- Fensterflügel mit verdeckt liegendem Ein-Hebel-Dreh-Kipp-Beschlag
- Ausführung als Stulp-Fensterflügel, wenn technisch möglich.
- Fenstergriffe anthrazit.

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

Alle Wohnungsfenster im Erdgeschoss und Balkone werden in Bauart RC2N mit zusätzlichen Pilzkopfverriegelungen und Fenstergriffen mit Druckknopfverriegelung ausgeführt.

Innenfensterbänke aus Naturstein / Werkstein, hell nach Vorgabe des Architekten, oder gleichwertig in allen Räumen der Wohnungen.

WCs, Duschbäder und Bäder erhalten, davon abweichend, geflieste Fensterbänke, siehe Fliesenarbeiten.

Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbton wie Fensterprofile außen.

Alle Wohnungsfenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden aus grauem Aluminium. Ausgenommen sind Dachflächenfenster.

Rollläden an Fenstern, die als baurechtlich erforderlicher 2. Rettungsweg dienen, sind zusätzlich mit einer Nothandkurbel ausgerüstet.

Die Fenster werden gem. Vorgabe des Lüftungskonzeptes mit Fensterfalzlüftern ausgestattet.

**Haustür** als thermisch getrennte Metallkonstruktion mit Isolierverglasung, Stoßgriff und Sicherheits-PZ- Rosette und elektrischem Türöffner. Sicherheit RC2.

### **Außenputz**

Als Außenputz wird ein mineralischer, glatter Scheibenputz aufgebracht. Die Hauptflächen werden in weißem Farbton ausgeführt, einzelne Bereiche werden zur Fassadengliederung nach Konzept des Architekten farbig abgesetzt. Die Sockelbereiche werden farbig abgesetzt.

## **HAUSTECHNIK**

---

### **Energiedienstleistungen und Wartungsverträge**

Der Bauherr wird vorab für sämtliche notwendigen Energielieferungen und Verbrauchserfassungen, wie zum Beispiel für die Heizung, Strom, Wasser etc. Verträge abschließen, die nach der Übergabe vom Erwerber mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen werden. Hierunter fällt ebenso der Abschluss von Verträgen für den Zählereinbau für Strom, Wasser etc. Gleiches gilt auch für ggf. abzuschließende Wartungsverträge für sämtliche technische Anlagen.

### **Aufzugsanlage**

Aufzugsanlage der Fa. Schindler mit Teleskopschiebetüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 90 cm und einer lichten Durchgangshöhe von mind. 201 cm im Aufzugsschacht. Die Kabine ist mindestens 110 cm breit und mindestens 140 cm tief.

- Aufzugskabineninnenverkleidung aus farbigen Paneelen.
- Lichtraster-Decke oder gleichwertig in der Aufzugskabine.

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 4 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Baubeschreibung**

Datenstand: 17.08.2022

- Boden der Aufzugskabine im gleichen Material wie der Boden im Eingangsbereich des EG.

### **Ver- und Entsorgung**

Regenwasser und Abwasser werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Haus wird an das öffentliche Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.

### **Heizung**

Die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung erfolgt über eine Luft- Wärmepumpe gemäß Ausführungsplanung der TGA – Planung und nach Stand der aktuellen GEG. Die Aufstellung erfolgt in einem separaten Aufstellraum im Kellergeschoss, die Aufstellung des Außengerätes gemäß Herstellervorgaben im Garten. Die Anlagengröße richtet sich nach dem Wärmebedarf. Die gesamte Wärmeversorgung erhält eine witterungsabhängige, außentemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Speicherwärmwasserbereiter bzw. über eine zentrale Frischwasserstation. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Wohn- und Schlafräume, Duschbäder, Bäder und WCs sind jeweils separat über einen eigenen Raumthermostat zu regeln. Küchen erhalten nur dann einen eigenen Thermostat, wenn es sich um abgetrennte Räume handelt, offene Küchen zählen zum Wohnraum. Räume mit weniger als 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden nach technischen Gegebenheiten evtl. ohne eigenen Heizkreis ausgeführt. Je Wohnung wird ein Heizungsunterverteilungsschrank mit weißer Metallabdeckung installiert. Der Schrank wird in einer Wandnische montiert und ist in der Regel zum Wohnungsflur hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung. Die Heizkostenabrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler die in den Verteilerkästen der Fußbodenheizung vorgerüstet werden.

Die Wärmemengenzähler sind durch die Eigentümergeinschaft bei der Abrechnungsgesellschaft zu mieten. Die Zähler werden durch den Verkäufer bestellt und eingebaut und dann von der Eigentümergeinschaft übernommen.

Alle Bäder und Duschbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

### **Sanitärinstallation**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss im Hausanschlussraum.

Um einheitliche Druckverhältnisse im Haus zu erreichen, wird nach dem Hauptwasserzähler ein Druckminderer montiert. Zur Filterung von Schmutzpartikeln wird ein Rückspülfilter vorgesehen. Die Wartung obliegt der Eigentümergeinschaft.

Trinkwasserleitungen (Kalt- und Warmwasser) werden in Edelstahlrohr, Aluverbundrohr oder Kunststoffrohr mit entsprechender Isolierung gemäß GEG ausgeführt.

Abwasserleitungen (Sammelleitungen im Keller, Steigleitungen Wohnungen) werden mit schallgedämmten Kunststoffrohren verlegt. Die Anschluss- sowie die Sammel-

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 5 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

leitungen in den Bädern erfolgen mit Kunststoffrohr. Im Bereich der Wand- und Deckendurchführungen werden die Rohre körperschallisoliert. Die Installation erfolgt gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien des Schall- und Brandschutzes.

Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte werden in KG-Rohren in der entsprechenden Nennweite nach DIN verlegt.

Küchen erhalten einen Kalt- und einen Warmwasseranschluss mit Eckventil, sowie einen Abwasseranschluss. Die Anschlüsse werden auf der Wand liegend, im Bereich hinter den Küchenunterschrank vorgerichtet.

Wasserzähler werden innerhalb der Wohnungen installiert. Sie werden durch den Verkäufer bestellt und eingebaut, der Mietvertrag wird durch die Eigentümergemeinschaft übernommen. Die Zähler im Bad sind auf der Wand im Bad sichtbar montiert.

Im Waschmaschinenraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss für das Gemeinschaftseigentum installiert.

Sofern nicht anders beschrieben, werden alle Leitungen in den Wohnungen, ausgenommen in Küchen, unter Putz oder in Installationsschächten, -vorsatzschalen oder -wänden verlegt.

Insbesondere in WCs, Duschbädern und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung Haustechnik und kann auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen.

Alle Leitungen im Bereich des Kellergeschosses werden sichtbar in Auf-Wand-Montage verlegt.

### **Sanitärobjekte**

Die Ausstattung der WCs, Duschbäder und Bäder mit WC, Waschtisch/ Handwaschbecken, Dusche und Badewanne ergibt sich aus der Darstellung in den Aufteilungsplänen.

Gäste-WC Waschbecken Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ ca. 45/32 cm, weiß mit Unterschrank

Badezimmer Duravit D Neo Weiss 600mm mit Überlauf mit Unterschrank

mit Einhebelmischer, Fa. Duravit, Modell C1

WC Wandhängendes Tiefspül-WC, Fa. DURAVIT, Modell „Starck 3“ weiß, mit Sitz und Deckel, Kunststoff, weiß, mit Absenkautomatik

Ausführung als bodengleiches Duschelement mit Ablaufrinne, Dallmer, oder gleichwertig. Das Duschelement wird mit Fliesen, passend zur Bodenfliese belegt. mit

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 6 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

Einhebelmischer-Brausearmatur, Fa. Duravit C1 Ausführung „Unterputz“, verchromt, Brausekopf Duravit C1 Unterputz

Falls eine bodengleiche Dusche aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist, wird eine Flachduschtasse, Fa. GEBERIT, Modell "Setaplano" oder gleichwertig, weiß, ausgeführt. Die Montage erfolgt dann nicht bodengleich sondern erhöht, entsprechend den technischen Anforderungen.

Die Bezeichnung „Unterputz“ bei den vorgenannten Armaturen ist ein Fachbegriff für die Bezeichnung der Bauart der Armatur. Die Montage kann in Abhängigkeit von den Schallschutzanforderungen in einer erkennbaren raumhohen oder halbhohen Installationsvorsatzschale oder -wand erfolgen, siehe weiter oben.

### Lüftung:

Zur Ausführung kommt eine freie Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946/6, gemäß Lüftungskonzept. Der Luftaustausch erfolgt über Fensterfalzlüfter. Diese Lüftung stellt den Feuchteschutz sicher. Die Luftzirkulation erfolgt, auch bei geschlossenen Türen, über Lüftungsquerschnitten im Kopfstück des Türfutters, wo erforderlich. Anordnung und Größe der Lüftungsdurchlässe richten sich nach den technischen Anforderungen aus dem noch zu erstellenden Lüftungskonzept.

Innenliegende WCs, Duschbäder, Bäder oder Abstellräume erhalten eine Entlüftung nach DIN 18017/3. Die Betätigung erfolgt über Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Innenliegende Bäder erhalten einen zusätzlichen Feuchtesensor. Für Abstellräume gilt das nur, sofern es sich um abgeschlossene Räume handelt, nicht für offene Abstellbereiche in Fluren.

### Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Vorschriften.

Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lampenauslässen orientiert sich an der vorgeschlagenen Möblierung der Aufteilungspläne, sofern vom Erwerber bis zu Beginn der Rohbauarbeiten keine anderen Angaben gemacht werden.

Im Technikraum im Kellergeschoss wird ein Zählerschrank mit Zählerplatz für jede Wohnung sowie für den Allgemeinstrom installiert.

Innerhalb der Wohnungen wird eine Unterverteilung mit entsprechenden Stromkreisen und automatischen Sicherungen installiert. Die Unterverteilung wird auf einer Wand montiert, die Klappe, Oberfläche Metall oder Kunststoff, weiß, ist in der Regel zum Wohnungsflur hin sichtbar. Die genaue Platzierung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung.

Schalter und Steckdosen in quadratischer Grundform, Fa. MERTEN, Serie „M- Smart“  
In den Wohngeschossen werden Leitungen in den Decken als Rohrverlegung, sonst als Mantelleitung unterputz ausgeführt.

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

In den Nebenräumen des Kellergeschosses werden Leitungen sichtbar in auf- Wand- Montage ausgeführt, ggf. in Rohrinstallation oder Kabelkanälen.

**Rundfunk- und Fernsehanschluss / Telefon / Internet:**

Für den TV-Empfang wird eine SAT-Anlage installiert und auf ASTRA ausgerichtet. Die Verteilung der Anlage wird im Keller installiert. Von hier aus werden Leitungen zu allen TV-Anschlussdosen in den Wohnungen verlegt.

Für den Telefon- und Internetanschluss wird ein Telekom-Hausanschluss im Keller hergestellt. Von hier aus wird je eine Leitung in jede Wohnung verlegt.

**Ausstattung Wohnungen**

**Rollläden**

Alle Rollläden in den Wohnungen sind elektrisch bedienbar. Der Schalter wird neben dem jeweiligen Fenster platziert.

**Eingang 1**

Klingeltaster im Treppenhaus an der Wohnungseingangstür

**Diele/Flur**

je nach Größe 1-3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung

3 Steckdosen

1 Telefonanschluss

1 Gegensprechanlage mit Videobildschirm und Signalton

**Abstellraum**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen

Gilt nur für abgeschlossene Abstellräume, nicht für offene Abstellnischen.

**WC**

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

**Duschbad/Bad**

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Steckdosen

**Schlafen/Kind**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

**Gast/Arbeiten**

1 zusätzliche Brennstelle mit Ausschaltung

7 Steckdosen

1 TV-Anschluss

**Wohnen/Essen**

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 8 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutz-undunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938



Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

- 9 Steckdosen
- 1 TV Anschluss

Küche 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 zusätzliche Brennstellen mit Ausschaltung  
6 Steckdosen  
1 Steckdose für den Kühlschrank  
1 Steckdose für die Spülmaschine  
1 Steckdose für die Dunstabzugshaube (nur als Umlufthaube zu betreiben)  
1 Herdanschluss 380 V  
Die Beschreibung gilt gleichermaßen für geschlossene Küchenräume und offene Küchenbereiche. Sofern der Erwerber rechtzeitig eine Küchenplanung vorlegt, kann die Installation nach dessen Vorgabe erfolgen.

### Balkone/Terrassen

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, einschl. Leuchte
  - 2 schaltbare Außensteckdosen
- beides von innen schaltbar

### Kellerabstellraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
  - 2 Steckdosen
- beides in auf-Wand-Ausführung

### Gemeinschaftsbereich

### Treppenhaus

- je Etage 2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder
- Zuleitung für den Telefonanschluss „Aufzugnotruf“

### Hauseingang

- 1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder vor der Haustür
- 1 Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage

### Flure KG

- je nach Größe 1-2 Deckenleuchten mit Bewegungsmelder
- Im Flur zwischen Treppenhaus und rückseitigem Ausgang erfolgt die Ausführung der Leitungen und Schalter unterputz, sonst Aufputz.

### Technikraum

- 1 Deckenleuchte mit Ausschaltung
  - 3 Steckdosen
- alle für die haustechnischen Anlagen erforderlichen Steckdosen und Anschlüsse

### Fahrradabstellraum

- 1 Deckenleuchte mit Ausschaltung
- Je 1 Steckdosen den Wohnungen zugeordnet und abschliessbar

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 9 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbB

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

- 1 Allgemeinsteckdose, abschliessbar

#### Außenanlagen

- 2 Pollerleuchten mit Bewegungsmelder an Zugang
- 1 abschließbare Außensteckdose
- 1 Pollerleuchte mit Bewegungsmelder zum Spielplatz mit Bewegungsmelder

Im Flur zwischen Treppenhaus und rückseitigem Ausgang erfolgt die Ausführung der Leitungen und Schalter unterputz, sonst Aufputz.

#### Ausbau

---

##### **Trockenbauarbeiten**

Installationsschächte in Wohn- und Schlafräumen werden abgemauert. Installationsschächte und Vorsatzschalen in anderen Räumen werden abgemauert oder mit Gipskartonplatten verkleidet.

In Abhängigkeit von der Fachplanung Haustechnik können in Bädern, WCs, Fluren oder Abstellräumen in Teilbereichen abgehängte Decken erforderlich werden. Diese werden als Gipskartonverkleidungen hergestellt. In den betroffenen Bereichen kann die lichte Raumhöhe bis auf ca. 2,30 m reduziert werden. Für Bereiche mit Dachschrägen gelten unter Umständen abweichende Maße.

Insbesondere in WCs, Duscbädern und Bädern können raumhohe oder halbhohe Installationsvorsatzschalen und -wände ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung Haustechnik und kann auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen.

Die Ausführung von Schächten und Abhangdecken erfolgt nach Vorgabe der noch zu erstellenden Fachplanung Haustechnik. Die Planung kann auf Grund technischer Anforderungen von den Darstellungen in der Verkaufsplanung abweichen.

Nichttragende Innenwände als Metall-Ständerwände mit Verkleidung aus Gipskartonplatten oder ähnlich nach Vorgabe des noch zu erstellenden Schallschutznachweises.

Alle Gipskartonflächen, die nicht gefliest werden, werden tapezierfähig verspachtelt und geschliffen.

##### **Innenputz**

Innenputz als Maschinenputz auf Gipsbasis mit den erforderlichen Eckschutzschienen in den Wohnungen, im Treppenhaus von Keller bis Dachgeschoss. In Nassbereichen innerhalb der Wohnungen erfolgt die Ausführung als Kalk-Zementputz. Die Qualität der Putzoberfläche ist geeignet für die weiter unten beschriebenen Malerarbeiten.

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 10 von 14

---

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

### **Estricharbeiten**

Alle Wohngeschosse sowie das Kellergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmung gem. Vorgabe des noch zu erstellenden Wärme- und Schallschutznachweises.

### **Fliesenarbeiten**

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Bodenfliesen ausgeführt. Offene Küchen erhalten einen Parkettboden. Bereiche mit Bodenfliesen aber ohne Wandfliesen erhalten einen Fliesensockel passend zur Bodenfliese.

- Wandfliesen werden wie folgt ausgeführt:
- WC: umlaufend ab Boden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m
- Duschbad/Bad: umlaufend ab Boden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m, Wände an Duschen raumhoch
- Ausgeführt werden Wand- und Bodenfliesen mit der Fliese Porcelaingres 60x60 R10 Urban Grey 8 mm Farbe 67. M

Bitte beachten Sie, dass es bei Änderungen des Formates, der Verlegeart, der Fugenfarbe oder ähnlichem zu Mehrkosten kommen kann. Fugenfarbe: grau

In WCs, Duschbädern und Bädern werden Ablageflächen in gefliesten Wandbereichen sowie Fensterbänke mit dem Material der Bodenfliese gefliest. Duschen werden gefliest, siehe „Sanitärobjekte“.

### **Oberbodenbeläge**

In allen nicht gefliesten Räumen der Wohnungen, einschl. offener Küchen, wird ein Fertig-Parkett, Eiche verlegt Räume mit Parkettboden erhalten weiß lackierte Fußleisten, ca. 40 mm hoch.

### **Natursteinarbeiten**

Das Treppenhaus erhält in allen Geschossen einen Belag aus Naturstein / Werkstein, grau nach Vorgabe des Architekten. Im Bereich der Haustür wird eine Sauberlaufmatte verlegt, Einbau bodengleich mit dem Belag des Treppenhauses. Die Treppenläufe erhalten einen Belag im gleichen Material wie das Treppenhaus.

### **Innentüren**

#### Wohnungseingangstür

Als Wohnungseingangstüren werden Türen Fabrikat Astra WE Türblatt SK3 ( RW, P 42db) mit Umfassungszuge smart, Klimaklasse 3, Schloss PZ- 3 Punkt Verriegelung 65 D, AS 2372, Stulp neusilber, WE 3 Punkt Schließblech, Spion mit Klappe, Verkehrsweiß ähnlich RAL 9016 CPL, Türblatt 985 x 2110x 270 mm DIN L/R verbaut.

#### Wohnungsinnentüren

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Baubeschreibung**

Datenstand: 17.08.2022

Innentüren Fabrikat Astra Türblatt mit Umfasszarge und smart Kante, Röhrenspan Klimaklasse 1, Verkehrsweiß ähnlich Ral 9016 CPL BB- Schloss Stulp neusilber, Türblatt 985 x 2110 x 160 mm, Din L/R

Die Wohnungseingangstüren erhalten ein PZ-Schloss mit Schließzylinder passend zur Schließanlage und Ziehschutz in Richtung Treppenhaus.

Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Freilaufobentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren werden in RC 2 ausgeführt

Nebenräume im Kellergeschoss

Sämtliche Kellertüren (außer Trennwand-Systemtüren) u. ä. werden als lackierte Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Brandschutztüren nach Brandschutzkonzept als T30- oder T30-RS-Stahltür.

Türen von WCs, Duscbädern und Bädern erhalten, davon abweichend, eine WC-Schließung.

**Malerarbeiten**

Im Außenbereich werden der Zementsockel anthrazit und die Balkonuntersicht weiß gestrichen.

Im Nebenraumbereich des Kellergeschosses erhalten die Wände einen wischfesten, weißen Anstrich, ausgenommen Treppenhaus.

Die Fußböden im Nebenraumbereich des Gartengeschoss einen grauen Fußbodenanstrich.

Das Treppenhaus wird in allen Geschossen mit einer Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Gleiches gilt für den Kellergeschoss-Flur.

In den Wohnungen werden die Decken gestrichen und die Wände mit einer Vliestapeete auf Stoßtapeziert und mit einer Binderfarbe weiß gestrichen.

**Schlosserarbeiten**

Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus erhalten im Treppenauge ein lackiertes Geländer aus Flachstahlprofilen. Treppenläufe erhalten zusätzlich einen Holzhandlauf an der Wandseite.

Balkone und Dachterrassen erhalten Geländer aus senkrechten Flachstahlprofilen, feuerverzinkt und im Farbton 7016 gestrichen.

**Briefkastenanlage**

Im Hauseingangsbereich als Aufputzanlage, Fa. RENZ oder gleichwertig. Die Klingel- und Videogegensprechanlage wird Aufputz im Bereich der Haustüranlage installiert.

**Schließanlage**

Das Haus erhält eine Schließanlage. Entsprechende Profilzylinder werden für Haustür, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellraumtüren sowie die übrigen Kellerräume vorgesehen.

**Reinigung**

[22-08-17 Baubeschreibung Bensberger Straße 307]

Seite 12 von 14

**lutz und unglaube** architekten PartGmbH

hauptstraße 15 · 53604 bad honnef · fon 0 22 24 – 8 16 11 · fax 0 22 24 – 8 16 18 · architekten@lutzundunglaube.de · Amtsg. Essen · PR 4938

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

Die Wohnungen werden bauendgereinigt (besenrein) übergeben.

### **Außenanlagen**

---

Zwischen Haus- und Gartenflächen wird ein Spritzschutz hergestellt. Die Gartenflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung und sind komplett begrünt mit Rasen oder Strauchwerk.

Die Zuwegungen, Zufahrten und der barrierefreie Stellplatz werden aus hell- und dunkelgrauem Pflaster hergestellt. Die übrigen Stellplätze erhalten einen wasserdurchlässigen Belag, z.B. aus Rasengittersteinen.

### **ALLGEMEINES Qualitätssicherung**

---

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird durch den TÜV Rheinland begleitet.

### **Allgemeine Hinweise**

---

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Verkaufszeichnungen durch behördliche Auflagen, durch Änderungen der DIN-Vorschriften oder anderer Richtlinien oder aufgrund technischer / architektonischer Anforderungen sind möglich und bleiben vorbehalten.

Bei den Maßangaben in der Verkaufsplanung handelt es sich um Rohbaumaße, Fertigmaße weichen davon ab. Maße für Einbauküchen, Einbaumöbel oder ähnliches, sind daher erst nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten im Objekt aufzumessen.

Die in Grundrissen, Lageplan, Ansichten, Animation und anderen Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen usw. dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt, nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

Die zeichnerische Darstellung der Badezimmereinrichtung ist ein Planungsvorschlag. Verbindlich für die Sanitärobjekte ist ausschließlich die Baubeschreibung.

Aus Gründen der Sicherheit darf der Käufer die Baustelle nur nach Abstimmung mit und Genehmigung durch den Verkäufer betreten.

### **Technische Hinweise**

---

Konstruktionsbedingte Risse in Beton und Mauerwerk sind bei normalem und üblichem Aufwand auch bei Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht immer mit Sicherheit zu vermeiden. Unter Beachtung der DIN 1045 Rissbreitenbeschränkung eventuell auftretende Risse, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Baustoffe entstehen, z.B. schwinden oder kriechen, sind werkstoffabhängig und stellen keinen Mangel dar.

Estrichflächen können während des Trocknungsvorgangs anfangs schüsseln, sich also an den Randbereichen nach oben biegen. Im Laufe der vollständigen Trocknung geht diese Schüsselung wieder zurück. Da die Dauer dieses Prozesses jedoch über die Bauphase hinausgehen kann, kann es zur Bildung einer Schattenfuge zwischen Bodenbelag und Fußleiste kommen.

Projekt:

Bensberger Straße 307, 51503 Rösrath

Bauherr:

RHB Wohnungsbaugesellschaft mbH

### Baubeschreibung

Datenstand: 17.08.2022

Die vorgenannten Rissbildungen und Estrichbewegungen unterliegen nicht der Gewährleistung und stellen keinen Mangel dar. Um Schäden zu vermeiden, sind diese Fugen durch den Eigentümer jährlich zu warten und ggf. wieder zu schließen.

Die elastischen Dehn- und Bewegungsfugen im Bereich von Fliesen, Naturstein, Fenstern oder Gipskarton, in der Regel aus Silikon oder Acryl hergestellt, sind als Wartungsfugen anzusehen. Sie haben eine wesentlich kürzere Lebensdauer als andere Materialien und unterliegen oft starken Spannungen und Bewegungen. Es kann z.B. zu Abrissen, Schwindungen oder Verfärbungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar, die Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung. Die Fugen sind durch den Eigentümer regelmäßig zu prüfen und ggf. zu erneuern.

Durch unterschiedliche Belastungen von Bodenflächen, wie es z.B. vornehmlich in Küchen zu beobachten ist, kann es vorkommen, dass sich die Estrichdämmung ungleichmäßig zusammendrückt. Dadurch kann es zu unterschiedlichen Setzungen mit Veränderungen von Fugen kommen. Hierfür kann der Verkäufer keine Gewährleistung übernehmen.

Bauteile aus Naturprodukten, wie z.B. Naturstein oder Parkett, können in ihrem Erscheinungsbild natürlich bedingte Unterschiede aufweisen, insbesondere in Bezug auf Farbe, Maserung, Struktur oder ähnlichem. Solche Unterschiede sind nicht zu vermeiden und stellen keinen Mangel dar.

### Wartung

Zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche sind durch Eigentümergemeinschaft und Käufer die regelmäßig erforderlichen Wartungen durchzuführen bzw. zu beauftragen.