



# CITYHAUS KÖNIGSTRASSE

BAUBESCHREIBUNG  
SANITÄRAUSSTATTUNG

# INHALTSVERZEICHNIS BAUBESCHREIBUNG

<b>1. Einleitende Bemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Ausführungsgrundsatz   Energieeffizienz .....	4
<b>2. Bauleistungen .....</b>	<b>4 - 8</b>
2.1 Fundament   Bodenplatte   Kelleraußenwände .....	4
2.2 Außenmauern   Wärmeschutz Erd- und Obergeschoße .....	4
2.3 Innenwände .....	4
2.4 Decken .....	5
2.5 Putz- und Malerarbeiten .....	5
2.6 Dachkonstruktion .....	5
2.7 Spenglerarbeiten .....	5
2.8 Treppe .....	5
2.9 Balkone   Terrassen .....	6
2.10 Fenster   Verglasung .....	6
2.11 Rolläden .....	7
2.12 Türen .....	7
2.13 Schließanlage .....	7 - 8
2.14 Estrich .....	8
2.15 Fliesen .....	8
2.16 Fensterbänke .....	8
2.17 Bodenbeläge .....	8
2.18 Malerarbeiten .....	8
<b>3. Heizung, Lüftung, Sanitär .....</b>	<b>9 - 10</b>
3.1 Heizung .....	9
3.2 Lüftung .....	9
3.3 Sanitär .....	9 - 10
<b>4. Elektroinstallation .....</b>	<b>10 - 12</b>
4.1 Verkabelung   Leitungsführung .....	10
4.2 Medien .....	11

## INHALTSVERZEICHNIS BAUBESCHREIBUNG

4.3 Ausstattung in den Wohnungen .....	11
4.4 Sprechanlage   Briefkastenanlage   Treppenhaus .....	11
4.5 Steckdosen   Lichtauslässe .....	11
4.6 Sonstiges .....	12
<b>5. Förderanlagen .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Tiefgarage .....</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Freianlagen .....</b>	<b>13</b>
7.1 Wege   Stellplätze   Freianlagen .....	13
<b>8. Allgemeine Hinweise .....</b>	<b>13</b>
8.1 Pläne .....	13
8.2 Darstellung .....	13

## 1. Einleitende Bemerkungen

### 1.1 Ausführungsgrundsatz . Energieeffizienz

Die Ausführung erfolgt nach den Plänen und Auflagen der Baugenehmigung, nach Maßgabe der Werkpläne des Architekten und der beteiligten Fachingenieure, insbesondere der Statik und der Anforderungen des Wärme-, Schall- und Brandschutzes.

Die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55" der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main, (Berechnung auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 vom 1. Juni 2014) werden erfüllt.

## 2. Bauleistungen

### 2.1 Fundamente I Bodenplatte I Kelleraußenwände

Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände werden in Stahlbeton nach statischem Erfordernis unter Beachtung der ortsüblichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ausgeführt.

### 2.2 Außenmauern I Wärmeschutz Erd- und Obergeschoße

Die Außenwände bestehen aus Beton. Der Wärmeschutz wird durch ein außenseitig aufgebracht es Wärmedämm-Verbundsystem mit mineralischem Dämmstoff gewährleistet. Die Putzoberflächen werden von EG zum DG unterschiedlich strukturiert.

### 2.3 Innenwände

Treppenhauswände und Wohnungstrennwände werden aus Beton oder schwerem Mauerwerk errichtet. Die tragenden Innenwände werden aus Beton ausgeführt.

Die nicht tragenden Innenwände werden in den Wohnungen aus Mauerwerk bzw. in Trockenbauweise mit Gipskarton erstellt. Installationsverkleidungen werden in Trockenbauweise oder als Mauerwerk nach Maßgabe der Werkpläne des Architekten erstellt.

# BAUBESCHREIBUNG CITYHAUS KÖNIGSTRASSE I TEXTTEIL

Trennwände der Abstellräume im Untergeschoß werden als verzinkte Stahlgitterelemente ausgeführt.

## 2.4 Decken

Die Geschoßdecken werden aus Stahlbeton nach Statik erstellt.

Die lichte Raumhöhe in den Wohngeschoßen (gemessen ab fertigem Fußboden) beträgt mindestens ca. 2,55 m.

## 2.5 Putz- und Malerarbeiten

Die Wände in den Bädern und WCs erhalten einen Kalk-Zementputz.

Die restlichen Beton- und Mauerwerkswände in den Wohnungen werden mit Kalk-Gips verputzt bzw. gespachtelt.

Trockenbauwände werden nicht verputzt, sondern an den Stoßfugen verspachtelt und glattgeschliffen (Q2). Betonwände im Keller werden entgratet und bleiben unverputzt. Die betonierten Geschoßdecken in den Wohngeschoßen erhalten einen Spritz-Spachtelputz.

## 2.6 Dachkonstruktion

Die oberste Geschoßdecke wird als geneigtes Betondach mit Abdichtung und Wärmeschutz ausgebildet.

Soweit außerhalb der Dachterrassen ein besonderer Schutz der Abdichtung erforderlich ist, wird eine Schicht Rollkies aufgebracht oder es erfolgt eine Dachbegrünung.

## 2.7 Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Dachabläufe, Schutzbleche und Mauerabdeckungen bestehen aus Titanzink- oder Edelstahlblechen. Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Die Farben werden nach Vorgabe des Architekten ausgewählt.

## 2.8 Treppe

Die Treppe ist aus Stahlbeton und wird von den Wänden schallentkoppelt. Die Treppenhausflure, die Tritt- und Setzstufen der Stahlbeton-Massivtreppe und die Podeste werden mit Naturstein belegt.

Im Treppenhaus ermöglicht ein Handlauf aus Edelstahl den sicheren Halt.

## 2.9 Balkon | Terrassen | Loggien

Die Türschwellen zu den Austritten zu Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachterrassen werden soweit technisch möglich reduziert.

Die nach DIN-Vorschriften geforderte Aufkantungs- oder Abdichtungshöhe von mindestens 15 cm wird dadurch nicht eingehalten. Es handelt sich hier um eine Sonderkonstruktion. Die gewählte Ausführung hat sich in der Praxis bewährt und schützt die angrenzenden Bauteile vor eindringender Feuchtigkeit

Dachterrassen werden fachgerecht als Flachdach abgedichtet, wärmegeklämt und mit einem Belag aus Betonplatten oder Fliesen geschätzt. Die Fugen des Belages bleiben offen.

Balkone oder Loggien sind Kragplatten aus Stahlbeton, die als Fertigteile thermisch vom Hauptgebäude getrennt werden oder wie Dachterrassen abgedichtet, gedämmt und belegt werden. Absturzsicherungen bestehen - soweit sie nicht als massive Mauerbrüstung geplant sind - aus einer Stahlkonstruktion mit Füllung.

Alternative Ausführungen sind im Rahmen der Gestaltung der Außenansichten des Hauses möglich und bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Unmittelbar aneinander angrenzende Dachterrassen, Loggien oder Balkone erhalten einen Sichtschutz bis ca. 1,80 m entsprechend der Genehmigungsplanung und nach Architektenvorgabe.

## 2.10 Fenster | Fensterbänke | Verglasung

Fenster und Terrassentüren sind aus Kunststoff mit Mehrkammer-Profilsystem mit Mitteldichtung und Drei-Scheiben-Isolierverglasung mit hohem Dämmwert (UW mind. 1,1 W/m<sup>2</sup> 2K).

Anzahl und Lage der Dreh-Kippflügel und feststehender Elemente sowie Rahmenmaße richten sich nach der Planung des Architekten. Schiebetüren werden möglichst barrierefrei als Hebeschiebetüren ausgeführt. Die nach DIN-Vorschriften geforderte Aufkantungs- bzw. Abdichtungshöhe von mindestens 15 cm wird dadurch nicht eingehalten. Die von uns gewählte Ausführung hat sich in der Praxis bewährt und schützt die angrenzenden Bauteile vor eindringender Feuchtigkeit.

## 2.11 Rolläden

Alle Fenster und Fenstertüren innerhalb der Wohnungen erhalten Rolläden/Raffstore-Anlagen mit Elektroantrieb.

## 2.12 Türen

Die Hauseingangstür und die Fensterelemente des Treppenhauses sind stabile Aluminiumkonstruktionen. Die Türen erhalten einen Sicherheitsbeschlag sowie einen Obertürschließer.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holzumfassungszargen mit einem weißen Türblatt.

Die Wohnungseingangstüren sind dreifach-verriegelt und werden mit einem Aluminium-Sicherheitsbeschlag, Obertürschließer und Spion versehen.

Die Schlösser von Haustüre und Wohnungseingangstüre sind mit Profilzylindern ausgestattet.

Die Innentüren bestehen im Wohnungsbereich aus einer Holzumfassungszarge, mit einem Türblatt mit einer Röhrenspan-Mittellage. Die Elemente sind deckend weiß beschichtet oder lackiert.

Die Türen in WC und Bad erhalten WC-Schlösser, alle anderen Innentüren Buntbarschlösser. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl. Türbreiten, Lichtausschnitte, festverglaste Elemente und Oberlichte richten sich nach den Vorgaben des Architekten.

Der Zugang zu den Kellerabteilen der Wohnungen erfolgt durch Stahlgittertüren mit einer Vorrichtung für ein Vorhängeschloss des Käufers.

## 2.13 Schließanlage

Jeder Wohnungsschlüssel schließt die Hauseingangstüre des Hauses und das Tiefgaragentor sowie die mit Profilzylindern versehenen gemeinschaftlichen Räume.

## 2.14 Estrich

Die Dämmung auf der Bodenplatte und den Geschoßdecken richtet sich nach den gültigen Wärme- und Schallschutzvorschriften. Die Estrichstärke richtet sich nach den Erfordernissen der Fußbodenheizung und der Anforderung eines möglichst schwellenfreien Fußbodens innerhalb der Einheiten.

Im Kellergeschoß wird die Bodenplatte unbeheizter Räume geglättet und mit einem Anstrich versehen. Das Erdgeschoß erhält eine Wärme- und Trittschalldämmung am Boden und einen schwimmend verlegten Estrich als Untergrund der Bodenbeläge.

# BAUBESCHREIBUNG CITYHAUS KÖNIGSTRASSE I TEXTTEIL

In den Obergeschossen und im Dachgeschoß wird unter dem Estrich eine Trittschalldämmung verlegt (nach DIN 4109, Beiblatt 2).

## 2.15 Fliesen

Die Wände in den Bädern werden im von Spritzwasser betroffenen Bereich der Duschen und Badewannen raumhoch, ansonsten bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m gefliest.

Im WC werden Wände bis ca. 1,2 m Höhe gefliest. Fliesen können beim beauftragten Fachbetrieb oder dessen Lieferanten bis zu einem Materialwert von 26,50 €/m<sup>2</sup> (Ladenpreis, inkl. Mehrwertsteuer) und einem Format bis 30/60 cm ausgewählt werden.

Größere Formate und individuelle Verlegemuster bedingen einen höheren Verlegeaufwand (Arbeitszeit, Verschnitt, u.ä.). Mehrkosten daraus werden gesondert berechnet.

## 2.16 Fensterbänke

Die Fensterbänke innen bestehen aus Naturstein. Im Bad und im WC werden die Fensterbänke gefliest.

## 2.17 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen ohne Bodenfliesen ist als Bodenbelag Fertigparkett mit lackierter/geölter Eichenholzauflage in "Schiffsboden-Optik" vorgesehen.

Andere Bodenbeläge, wie z. B. Teppich, Kork, Fliesen oder Laminat, sind nach gesonderter Vereinbarung und Auswahl beim beauftragten Bodenleger bzw. dessen Lieferanten möglich, Materialpreis 46,50 €/m<sup>2</sup> Ladenpreis inkl. MwSt.

## 2.18 Malerarbeiten

Alle Wohninnenwandflächen werden mit Mineralfarbe weiß gestrichen.

Die Treppenhäuser erhalten einen abriebfesten Latexanstrich.

Die Innenwandflächen der Kellerräume werden einmal weiß gespritzt oder gestrichen.

Die Fassade erhält eine passende Einfärbung der Vollwärmeschutzbeschichtung. Sämtliche Anstriche und Farbgebungen richten sich nach den Vorgaben der Baugenehmigung und dem Farbkonzept des Architekten.

## 3. Heizung | Lüftung | Sanitär

### 3.1 Heizung

Die Beheizung der Wohnräume in den Obergeschoßen erfolgt durch Fußbodenheizung. Jeder Raum kann über Thermostate einzeln geregelt werden. In den Badezimmern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper angebracht.

### 3.2 Lüftung

#### Wohnungslüftung

Die Lüftung der außen liegenden Sanitärräume erfolgt über die jeweiligen Fenster oder die mechanische Entlüftung. Innen liegende WCs und Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung.

Zur nutzerunabhängigen Lüftung der Aufenthaltsräume der Wohnungen werden diese mit fassadenintegrierten Zu- und Abluftgeräten mit Wärmerückgewinnungsfunktion ausgestattet.

Küchen sind durch den Käufer mit „Umlufthauben“ auszustatten.

#### Lüftung Kellergeschoße | Tiefgarage

Die Kellergeschoßbereiche, insbesondere die Bereiche mit Kellern der Nutzer, werden mechanisch be- und entlüftet.

Die Steuerung der Lüftungstechnischen Einrichtungen in diesem Bereich erfolgt in Abhängigkeit von der relativen Luftfeuchtigkeit in den Räumen und im Außenbereich so, dass der ungewollte Eintrag von Luftfeuchte in die Kellerbereiche weitgehend vermieden wird.

Die Tiefgarage wird entsprechend den Brandschutzanforderungen natürlich entlüftet und entrauchet.

### 3.3 Sanitär

#### Sanitäre Installationsarbeiten

Sämtliche Kalt- und Warmwasserversorgungsleitungen werden in hygienisch einwandfreier Form aus Edelstahl, Kunststoff- oder Mehrschichtrohr hergestellt. Die Wasserleitungen werden entsprechend den Anforderungen an Wärme- und Schallschutz gedämmt.

Abwasser-Anbindeleitungen, durch die der Anschluss der einzelnen Sanitäreinrichtungen an die Hauptleitungen erfolgt, werden in heißwasserbeständigem Kunststoff ausgeführt. Die Ausführung der Abwasser-Hauptleitungen erfolgt im schallgedämmten Kunststoffrohr oder im muffenlosen Gussrohr

Die Abflussleitungen werden jeweils entsprechend den Anforderungen an Wärme- und Schallschutz gedämmt.

### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Die Sanitären Einrichtungen werden nach den Vorgaben des Fachplaners entsprechend der Anordnung in der Planung des Architekten montiert.

Alle Einrichtungsgegenstände sind weiß. Die Armaturen und Zubehörteile sind verchromt. Die Einrichtungen und Zubehörteile werden bemustert und entsprechen dem Standard der Serie „DerbyTOP“ des Händlers Gienger München KG. Die Einrichtung der Bäder erfolgt nach den vorliegenden bzw. noch zu erstellenden Plänen.

### **Kochbereich**

Anschluss (Eckventil) und Abfluss für Kalt- und Warmwasser für Spüle und Geschirrspüler.

## **4. Elektroinstallation**

### **4.1 Verkabelung | Leitungsführung**

Die Elektroinstallation wird nach den Vorschriften des örtlichen Energieversorgungsunternehmens und nach Erfordernissen des Brandschutzes ausgeführt.

Die Installation erfolgt mit Leitungen unter Putz oder Kabeln innerhalb von Trockenbauwänden oder Decken.

## 4.2 Medien

Standardmäßig ist für die gesamte Anlage ein Anschluss an ein Breitbandkabelnetz im Hausanschlussraum vorgesehen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung für Medien (Telefon, Antenne, LAN) mit Leerrohren zu den Mediensteckdosen in der Wohnung. Der Käufer kann die Art der Dosen in einzelnen Räumen nach seinen Wünschen (ob Telefon-, Antennen- oder Netzwerk-Dose) auswählen.

## 4.3 Ausstattung in den Wohnungen

Die Stromzähler und Hauptsicherungen befinden sich im Hausanschlussraum.

Die Unterverteilung in den Wohnungen nebst Absicherung und Schutzschalter sowie die Unterverteilung der Medien erfolgt an geeigneter Stelle in der Wohnung nach den aktuell geltenden technischen Vorschriften. Auf die beigefügte „Standardausstattung Elektro“ wird verwiesen.

Die Rauchmelder werden über einen langfristigen Miet- und Wartungsvertrag installiert; der entsprechende Vertrag wird von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen und dann entsprechend von der Verwaltung wohnungsweise abgerechnet.

## 4.4 Sprechanlage I Briefkastenanlage I Treppenhaus

Vor der Haustüre oder in der Türanlage wird eine Briefkastenanlage mit Klingeltastern und einer Video-Gegensprechanlage für jede Wohnung mit elektrischem Türöffner eingebaut.

Das Treppenhaus wird mit Einbauleuchten ausgestattet, die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Räume im Keller erhalten Aufbauleuchten mit einem Lichtschalter. Im Haumeisterkeller wird zusätzlich eine Steckdose und ein Starkstromanschluss installiert.

## 4.5 Steckdosen I Lichtauslässe

Für die Schalter und Steckdosen ist ein Standardprogramm - Busch/Jäger 2000 SI reinweiß - vorgesehen.

## 4.6 Sonstiges

Die Außenbeleuchtung wird an der Haustüre und, wo sonst erforderlich, an geeigneter Stelle angebracht und mit Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhr und über Bewegungsmelder gesteuert.

In der Tiefgarage werden ein elektrisch betriebenes Tor und eine vorschriftsmäßige Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Notbeleuchtung installiert.

## 5. Förderanlagen

### 5.1 Aufzug

Personenaufzug mit je einer Haltestelle im Keller sowie in allen Geschossen. Kabine mit einseitigem Zugang über Teleskop-Schiebetüren. Der Aufzug ist rollstuhlgeeignet.

Indirekte Beleuchtung; Steuerungstableau, Stockwerksanzeige und Notrufsystem.

## 6. Tiefgarage

### 6.1 Tiefgarage

Bodenplatte, Wände und Decke der Tiefgarage werden in Stahlbeton nach Statik und Brandschutzanforderungen ausgeführt. Wände und Decken sind sauber geschalt und entgratet. Die Bodenplatte wird mit plangemäßigem Gefälle geglättet und zum Betonschutz beschichtet.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt zum Teil durch natürliche Verdunstung, zum Teil über offene Rinnen im Fahrbahnbereich mit Anschluss an eine Schöpfgrube.

Die Stellplätze werden mit aufgemalten weißen Trennlinien am Boden gegeneinander abgegrenzt und mit aufgemalten Nummern an den Wänden gekennzeichnet.

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Tor, das per Funk geöffnet werden kann. Jeder Stellplatz erhält einen Handsender.

Die Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über eine natürliche Lüftung entsprechend den einschlägigen technischen Vorschriften. Die Beleuchtung wird über Taster mit Zeitschaltung und auch über Bewegungsmelder gesteuert.

## 7. Freianlagen

### 7.1 Wege | Stellplätze | Freianlagen

Die Anlage der Außenanlagen im Bereich des Gemeinschaftseigentums und in den öffentlich zu widmenden Flächen erfolgt gemäß genehmigten Plänen.

## 8. Allgemeine Hinweise

### 8.1 Pläne

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände, der genehmigte Bauplan und Teilungspläne sind zur Maßentnahme für Möblierung und sonstigen Ausbau nur bedingt geeignet.

### 8.2 Darstellung

Die Inhalte vorliegender Baubeschreibung sind identisch mit dem Inhalten der Baubeschreibung der notariellen Teilungserklärung. Sie sind lediglich aus vermarktungstechnischen Gründen optisch alternativ aufbereitet.



# CITYHAUS KÖNIGSTRASSE SANITÄRAUSSTATTUNG



### **Badewannenanlage**

- Körperformwanne Acryl derby, 170 x 75 cm
- Wannenset Techno mit Wandhalter
- Farbset Badebatterie Hansavantis Style rund
- Wandanschlussbogen Techno ½“, verchromt, Nikles



### Duschanlage

- Vigour Individual Duschrinne
- Farbset Badebatterie Hansavantis Style rund
- Duschset Techno mit Brausestange
- Wandanschlussbogen Techno ½“, verchromt, Nikles



### **Waschtischanlage**

- Waschtisch derby style, 65 x 48 cm, weiß
- Einhand Waschtisch-Batterie Hansavantis Style

### **WC-Anlage**

- Wand-Tiefspül-WC derby
- Betätigungsplatte Geberit Sigma 01, weiss-alpin



### **Handwaschbecken**

- Handwaschbecken derby style, 45 x 35 cm, weiß
- Einhand Waschtisch-Batterie Hansavantis Style