

Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde  
Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage  
Baubeschreibung

**Vorbemerkung**

<b>1</b>	<b>Rohbau (Massivbauweise)</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Dach</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Heizung und Warmwasserbereitung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Sanitäre Installation</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Elektroinstallation</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Geschosstreppen</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Glaserarbeiten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Fliesenarbeiten</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Estricharbeiten</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Verputzarbeiten</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Maler- und Tapezierarbeiten</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Bodenbelagsarbeiten</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Schlosserarbeiten, Balkone, Eingangspodeste, Vordächer</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Baureinigung</b>	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>Außenanlage</b>	<b>17</b>
<b>17</b>	<b>Wege, Plätze, Freianlagen (Gemeinschaftseigentum)</b>	<b>17</b>
<b>18</b>	<b>Tiefgarage</b>	<b>19</b>

Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde  
Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage  
Baubeschreibung

**Vorbemerkung**

Die Wohngebäude werden als KfW 55 Haus gemäß EnEV 2016 ~~zu~~ errichtet.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei nach BauO NRW (Stand Januar 2019) erreichbar. Ausgenommen hiervon ist die Wohnung 60 in Haus 6, da diese nur durch eine Treppe erreicht wird.

**1 Rohbau (Massivbauweise)**

**1.1 Außenwände**

Die tragenden Außenwände von EG bis DG werden aus Kalksandstein-Planelementen in Dünnbettbauweise hergestellt, soweit statisch erforderlich, in Stahlbeton. Die Stärke der Außenwände folgt den statischen Erfordernissen. Die tragenden Außenwände im Untergeschoss werden in Beton, alternativ aus Kalksandstein-Planelementen, in Dünnbettbauweise hergestellt. Die Wohnungen haben jeweils eine gemeinsame Wohnungstrennwand gemäß statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen nach DIN 4109 Tabelle 3.

Der Keller des Untergeschosses unter dem Wohnhaus erhält eine Außenwanddämmung, gemäß EnEV 2016. Gleiches gilt für die Bodenplatte des Untergeschosses unter dem Wohnhaus und die Kellerwände zur Tiefgarage.

Die Außenwände unbewohnter Kellerbereiche erhalten eine bituminöse oder gleichwertige Abdichtung gegen Erdfeuchte.

**1.2 Innenwände**

Gemauerte tragende Innenwände bestehen aus Kalksandstein – Planelementen oder gleichwertig, alternativ Stahlbeton, je nach statischen Erfordernissen.

Alle nichttragenden Zwischenwände werden als 2-schalige Gips-Karton-Ständerwand, alternativ als Gipsdielenwand ausgeführt.

Im Keller der Mehrfamilienhäuser werden Systemtrennwände zwischen einzelnen Kellereinheiten und zum Flur hin errichtet, Höhe ca. 2,20m, sofern kein tragendes Mauerwerk in den Teilungsplänen dargestellt wurde.

**1.3 Decken**

Die Decken der Wohngeschosse, des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden wie folgt hergestellt: Stahlbeton, gemäß statischen Erfordernissen. Die Kellerdecke erhält – soweit notwendig - eine unterseitige Dämmung.

Als Kundensonderwunsch können Decken nach technischer Prüfung und Möglichkeit zusätzlich abgehängt werden. Diese Leistung ist kostenpflichtig vom Kunden zu bestellen.

Des Weiteren ist evohaus berechtigt, abgehängte Decken aus haustechnischen Erfordernissen in Bädern, WCs, Fluren und Abstellräumen einzubauen.

# Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

## 2 Dach

### 2.1 Dachkonstruktion

Auf ein Stahlbetonflachdach mit oberseitigem Gefälle werden Gefällewärmedämmschichten, gemäß EnEV 2016 hergestellt. Das Dach erhält eine 2-lagige bituminöse Dichtungsbahn gemäß Flachdachrichtlinie.

Die Decken über den Tiefgaragen erhalten eine Flachdachabdichtung mit Wurzelschutz und Erddeckung mit entsprechendem Aufbau für Garten oder Platz- und Wegebereiche.

### 2.2 Dachentwässerung

Außenliegende Rinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt.

## 3 Heizung und Warmwasserbereitung

Versorgungsleitungen werden in Wohnräumen - Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeiten, Abstellraum, Diele, Eingang, Flur, Bad und WC - nicht sichtbar verlegt. In allen anderen Räumen erfolgt die Installation sichtbar auf der Wand

Die Versorgungstrassen für Heizung, Warmwasser, Wasser und Strom verlaufen in den Häusern vom jeweiligen Versorgungsraum unter der Kellerdecke bis zum Steigschacht. Diese Versorgungstrasse ist aus Revisionsgründen sichtbar und kann teilweise durch die Kellerzellen führen. Zwischen den einzelnen Häusern läuft sie teilweise unterirdisch.

Der Wärmemengenverbrauch der Gebäude wird in den Technikräumen, jeweils zwischen Rampe und den Häusern 1 und 4 im UG gelegen, zentral mittels geeichten digitalen Wärmemengenzählern erfasst. In den einzelnen Wohneinheiten wird der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch ebenso mittels geeichter digitaler Zähler erfasst. Alle digitalen Verbrauchszähler sind von der Eigentümergemeinschaft zu beschaffen. Die Erstversorgung erfolgt über gemietete Zähler.

Die Heizungsabrechnung wird über das Energiemanagement- und Abrechnungssystem der evohaus IRQ GmbH erstellt. Die Abrechnung erfolgt für alle Häuser gemäß Heizkostenverordnung zu 100% nach Verbrauch.

### 3.1 Heizung und Warmwasser

Die für eine evohaus Siedlung benötigte Heizenergie (Niedertemperatur) wird über Grundwasserwärmepumpen, gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung bereitgestellt. Eine Technikzentrale befindet sich neben Haus 1 im Tiefgaragengeschoß und versorgt die Häuser 1 und 2 sowie die benachbarte Kindertagesstätte. Die zweite Technikzentrale liegt neben Haus 4 im Tiefgaragengeschoß und versorgt die Häuser 3 bis 6. Die Wärmeverteilung in allen Gebäuden erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizungsverteiler sind mit Thermostatventilen ausgestattet, die über Raumthermostate geregelt werden. Die Regelung der zentralen Wärmepumpen erfolgt in Abhängigkeit der Außentemperatur. Alle Rohrleitungen sind nach der HeizAnIV. isoliert.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

Der Warmwasserspeicher wird periodisch auf 65°C aufgeheizt, gemäß Mengenregelung der DIN, mindestens aber einmal je Woche. Ansonsten wird das Wasser auf 50°C gehalten. Dies dient der Reduzierung des Primärenergieeinsatzes. Die Warmwasserversorgung erfolgt je Hausgruppe aus Warmwasserspeichern, Dimensionierung gemäß nachfolgender Auflistung. Diese befinden sich in den Technikzentralen inklusive integrierter Wärmemengenzählung.

In der Technikzentrale bei Haus 1 wird eine Grundwasserwärmepumpe (eine Hochtemperaturwärmepumpe für die Warmwasserbereitung und Heizungsversorgung) mit je 2000 Liter Speicher für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung nach hydraulischem Erfordernis errichtet.

In der Technikzentrale bei Haus 4 werden zwei Grundwasserwärmepumpen (eine Hochtemperaturwärmepumpe für die Warmwasserbereitung und zur Spitzenlastabdeckung der Heizungsversorgung sowie eine Niedertemperaturwärmepumpe für die Grundlastabdeckung der Heizungsversorgung) mit je 3000 Liter Speicher für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung nach hydraulischer Erfordernis errichtet.

### 3.2 Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (KWL)

#### Optional wohnungsweise erhältlich:

Als optionale Leistung sind KWL-Geräte erhältlich. Hierzu ist eine Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse nötig. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt während der Heizperiode dafür, dass ein geringeres Maß Heizenergie verloren geht. Über einen Wärmetauscher wird der abzuführenden Raumlufte Wärme entzogen und über die zugeführte Frischluft der Wohnung wieder zur Verfügung gestellt. Dadurch können die notwendigen Heizkosten gesenkt werden. Die KWL Geräte liegen in der Außenwand und haben eine systembedingte Abdeckhaube. Optionale Pollen- und Feinfilter in den Geräten verbessern die Luftqualität.

#### Im Standard enthalten:

In die Wohnungen 02, 03, 05, 06, 08, 09 im Haus 1; 10, 11, 14, 15, 17, 18 im Haus 2; 21, 22, 25, 26, 28, 29 im Haus 3; alle Wohnungen im Haus 4 und 43, 47 im Haus 5 wird raumweise in Schlaf- und Kinderzimmern ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur Belüftung eingebaut, unter Beachtung des notwendigen Schallschutzes. Die Position ist den Grundrissplänen zu entnehmen.

### 3.3 Belüftung zum Feuchteschutz

Die Bäder und WCs sowie Abstellräume zur Waschmaschinen- und Trockneraufstellung der Wohnungen erhalten eine elektro-mechanische Entlüftung gemäß DIN mit 1-stufiger oder 2-stufiger Ventilatorzahl. In der 1. Stufe als Dauerbetrieb zur Sicherstellung des Feuchteschutzes und in der 2. Stufe als Lüftung mit Steuerung über den Lichtschalter und Nachlaufrelais. Die Zuluft wird über Nachstromöffnungen in den Außenwänden der Wohnräume sichergestellt. Im Gegensatz zur kontrollierten Wohnraumlüftung aus Abschnitt 3.2 wird die Raumlufte Wohnungszentral in den Nassräumen abgezogen und strömt über die restlichen Zimmer nach. Die Nachstromöffnungen enthalten Thermostate, die je nach Außentemperatur den Öffnungsgrad verändern.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 4 Sanitäre Installation

#### 4.1 Versorgungsleitungen

Warm- und Kaltwasserleitungen werden als Edelstahl- und Verbundrohre, entsprechend der Wasserqualität, verlegt. Wasseruhr, Schmutzfilter, Druckminderer nach Erfordernis. Aus Energieeinsparungsgründen wird eine Warmwasserzirkulation bis zur Wasserzählung gewährleistet.

Das Bauvorhaben erhält Weichwasseranlagen zur Reduzierung des Härtegrades im Trinkwasser, gemäß technischem Erfordernis.

#### 4.2 Entwässerung

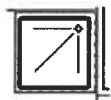
Die Objektabflussleitungen der sanitären Gegenstände sowie die Leitungen der Strangentlüftung werden als Kunststoffleitungen ausgeführt.

Die in der Teilungserklärung je Wohnung dargestellten Badeinrichtungen werden im Nachfolgenden festgelegt. Es kommen im Standard nur die in den Plänen dargestellten Sanitärgegenstände zur Ausführung. Dies betrifft insbesondere Badewannen und Duschen. Ist in einer Wohnung ein WC dargestellt, wird dies entsprechend 4.3 a) ausgestattet.

Ist im Plan eine bodengleiche Dusche dargestellt und mit folgendem Symbol gekennzeichnet, wird sie entsprechend 4.3 b) hergestellt.



Alle übrigen Duschen sind Duschtassen und mit folgendem Symbol gekennzeichnet.



Die Standardgröße der bodengleichen Duschen beträgt 1,20 x 1,20m. Sind in einem Bad bodengleiche Dusche und Badewanne gleichzeitig dargestellt, so reduziert sich die Größe der Dusche auf 90 x 90cm. Der Sonderwunsch einer Badewanne muss individuell geprüft werden. Insbesondere die Anforderungen der BauO NRW bezüglich der Barrierefreiheit sind zu beachten.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 4.3 Ausstattung und Zubehör

Die Pläne der Teilungserklärung (TE) legen fest, welche Einrichtungsgegenstände Bestandteil des Kaufpreises sind. Abweichungen werden die jeweiligen Kundenpläne definieren. Waschmaschine und Trockner stehen gemäß Teilungserklärung immer gemeinsam in einem Raum, die folgende Bezeichnungen haben können: Bad, WC oder Abstellraum (Abst.) und sind in den Teilungsplänen mit folgendem Symbol gekennzeichnet: In Haus 6: Whg 51-56 und 60, WaMa+Trockner sind in der Küche.



Trockner dürfen nur als Kondentrockner installiert werden.  
In Wohnung 42 und 49 können Trockner und Waschmaschine nicht übereinander gestellt werden.

#### a) WC Standard

##### Handwaschbecken

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Handwaschbecken, weiß, ca. 45 x 32cm
- Einhebelwaschtischmischer für Kaltwasseranschluss, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S für Kaltwasseranschluss, Oberfläche Chrome.
- Der Warmwasseranschluss ist **optional** erhältlich.

##### Toilette

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Tiefspüler wandhängend, ca. 36 x 54cm, weiß mit Unterputz-Spülkasten
- WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, ohne Absenkautomatik

#### b) Bad Standard, Einrichtung gemäß TE

##### Waschtisch

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Waschtisch, weiß, ca. 60 x 45 cm
- Waschtischmischer Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S, Oberfläche Chrome.

##### Toilette

- Fabrikat Duravit, Modell Starck 3 Tiefspüler wandhängend, ca. 36 x 54cm, weiß mit Unterputz-Spülkasten
- WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, ohne Absenkautomatik

##### Badewanne, wenn im Plan dargestellt

- Fabrikat Kaldewei, Stahleinbauwanne Modell Saniform Plus, ca. 170 x 75 x 41cm, weiß glasiert
- Wannenfüll- und Brausebatterie in Einhebelmisch-Ausführung, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S., auf Putz
- Handbrauset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta 1Jet, verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50m lang, Brausestange 90cm optional
- Ab- und Überlaufgarnitur als Excentergarnitur

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

Dusche bodengleich gefliest, wenn im Plan dargestellt

- bodengleich geflieste Dusche für Standardfliesenbelag, Größe 120 x 120cm. Wenn im Teilungsplan zusätzlich eine Badewanne dargestellt ist, beträgt die Größe der Dusche 90 x 90cm. Bodenablauf als mittiger Punktablauf.
- Einhebel-Brausemischer auf Putz, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S.
- Handbrauseset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta 1Jet, verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50m lang,
- Brausestange 90cm optional.

Dusche mit Duschtasse, wenn im Plan dargestellt

- Duschwanne emailliert, Fabrikat Kaldewei, Modell Duschplan, Größe 90 x 90cm
- Einhebel-Brausemischer auf Putz, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S.
- Handbrauseset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta 1Jet, verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50m lang,
- Brausestange 90cm optional.

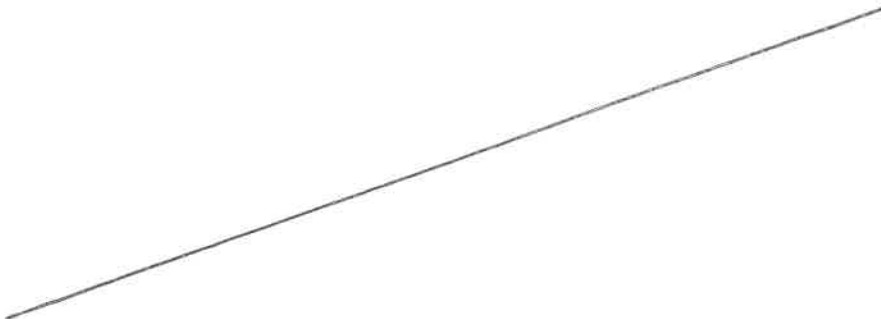
Bäder und WC+DU mit Fußbodenheizung erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper mit Zeitschaltuhr (Nachlaufsteuerung), Heizkörper Größe ca. 120 x 60cm.

### c) Küche oder Kochen, gemäß TE

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Abzweig für die Spülmaschine und einen Abwasseranschluss. Diese Leitungen werden vor der Wand geführt.

### d) Waschmaschinenanschlüsse befinden sich innerhalb der Wohnung, gemäß Planangaben in den Räumen Bad, WC oder Abstellraum.

### e) Außenwasserzapfstelle mit frostfreiem Außenwasserhahn bei allen Erdgeschosswohnungen im Bereich der Terrasse und auf den Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen



# Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

## 5 Elektroinstallation

### 5.1 Allgemein

Die Briefkastenanlagen mit Klingel und Gegensprechanlage werden als wandintegrierte Elemente neben (Haus 1 und 4) oder in den Hauseingängen (Haus 2, 3 und 5) ausgeführt, Objektfarbe nach Entwurfskonzept der Architekten.

Des Weiteren erhalten die Wohnungen neben der Wohnungstür eine Klingel.

Die Sprechanlage der Haustüre erhält eine Kabelvorrüstung zur Videoüberwachung, die mit den Wohnungen verbunden werden können. Eine Videoüberwachung ist optional treppenhausweise als Gemeinschaftsinstallation erhältlich.

Ausführung der Elektroinstallationen gemäß DIN 18382:2016-09

Installationen in allen Wohnräumen des Sondereigentums (Wohnungen), unter Putz in gefrästen Wandschlitzern, in allen Kellerräumen auf Putz, komplett mit Anschlüssen, Verteilungen, Zählerplätzen und Sicherungen, Leitungen, Schalter, Dosen und Brennstellen, Telefonanschluss im Verteilerkasten zur kundenseitigen Weiterverteilung in die Wohnräume (es wird keine Telefonanlage / Router geliefert), Fundamentender mit Potentialausgleich.

evohaus wird einen Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag (Multimediavertrag) für die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Firma Net Cologne abschließen. Über diesen Zugang ist die Versorgung der Eigentümergeinschaft mit Fernsehprogrammen, Telefonie und Internet gewährleistet. Die Nutzungsgebühr für die Fernsehversorgung wird über das Hausgeld abgerechnet. Bezüglich der wohnungsweisen Versorgung mit Telefonie und Internet sind seitens des Nutzers separate Verträge mit der Firma Net Cologne auf eigene Kosten abzuschließen. Der Vertrag beginnt mit Abnahme der ersten Untergemeinschaft (Hausgemeinschaft) und ist zunächst auf fünf Jahre nach Abnahme der letzten Untergemeinschaft geschlossen. Die Kosten pro Wohneinheit betragen jährlich ca. 100,- €.

Der Stromverbrauch im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum wird mittels geeichter von der Eigentümergeinschaft zu beschaffender digitaler Stromzähler erfasst. Die Erstversorgung erfolgt über von der Eigentümergeinschaft gemietete Zähler.

Die unter 5.2 aufgeführte Verteilung gilt je Wohnung entsprechend der Raumbezeichnung in der Teilungserklärung.

Schalter und Steckdosenprogramm

Fabrikat Merten, Modell M-Smart, Farbe polarweiß matt, oder gleichwertig



## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 5.2 Verteilung

#### Kellergeschoss

Kellerflure + Fahrradräume + Schleusen Beleuchtung nach DIN:

LED Deckenleuchten mit integriertem Bewegungsmelder oder HF-Sensor oder gleichwertig  
Flure + Schleusen: Ranex Sophia 25X E27 Deckenleuchte mit. LED-Birne, oder gleichwertig

Fahrradräume: Kapego, oder gleichwertig, Wannenleuchte mit separatem Bewegungsmelder.

Kellerräume Lichtschalter mit Beleuchtung nach DIN  
LED Wannenleuchten über den Schalter in länge installiert  
Fabrikat: Kapego, oder gleichwertig; Wannenleuchte 60 cm; 18 W  
1 Steckdose beim Lichtschalter

Technikräume und Hausmeister Installationen auf Putz  
Deckenbrennstelle nach technischen Erfordernissen  
LED Wannenleuchten  
Fabrikat: Kapego oder gleichwertig; Wannenleuchte  
1 Lichtschalter mit Steckdose

Hauseingang: 1 Außenleuchte inklusive Beleuchtungskörper LED mit Bewegungsmelder, Fabrikat Glashütte Limburg, Modell Nr. 89764 oder Fabrikat Bega, Modell Nr. 33614 oder gleichwertig

#### Treppenaufgang

##### Gemeinschaftsflächen

Beleuchtung nach DIN mit Bewegungsmelder Deckenleuchten und Wandleuchten mit LED Leuchtmittel und integriertem Bewegungsmelder, Fabrikat Ranex Sophia 25X E27. LED- oder gleichwertig.

#### Wohnungen

Eingang 1 Deckenbrennstelle  
1 Einzelsteckdose  
2 Wechselschalter  
1 Wandstation mit Türöffner und Sprechanlage  
1 Energieampel zur optischen Visualisierung der Stromverfügbarkeit durch Eigenproduktion.

Flur/Diele 1 Deckenbrennstelle  
1 Einzelsteckdose  
2 Wechselschalter  
Sind diese Bereiche räumlich gesehen verbunden gilt oben genannte Leistungsbeschreibung für den vereinigten Raum

Garderobe ohne Elektroinstallation

WC 1 Deckenbrennstelle  
1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

WC+DU:	1 Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose für Rasierer/Fön 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
Bad:	1 Deckenbrennstelle 1 Wandauslass 1 Lichtschalter für Deckenleuchte im Flur mit Kontrollschalterfunktion 1 Doppelsteckdose für Rasierer/Fön 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
Küche/Kochen:	1 Deckenbrennstelle 1 Anschluss für Elektroherd 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 2 Einzelsteckdosen für Dunstabzugshaube/Umluft und Kühlschrank. 3 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte 1 Lichtschalter
Wohnen	1 Deckenbrennstelle je 1 TV-Anschluss- und Datendose, (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der Eigentümergeinschaft) 1 Einzelsteckdose 2 Doppelsteckdose 1 Lichtschalter
Essen:	1 Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdosen 1 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter
Räume mit der Bezeichnung Wohnen/Essen oder Wohnen/Essen/Küche erhalten die kumulierten Elektropositionen der Einzelräume.	
Schlafen	1 Deckenbrennstelle 2 Doppelsteckdose je 1 TV-Anschluss- und Telefondose, (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der WEG) 2 Einzelsteckdosen 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Kind, Arbeiten	1 Deckenbrennstelle 2 Doppelsteckdose je 1 TV-Anschluss- und Telefondose, (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der WEG) 1 Einzelsteckdose 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Ankleide	Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

Abstellraum	Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose, innen
Außenbereiche im Sondereigentum	Terrasse, Dachterrasse bzw. Balkon mit 1 spritzwasserdichten Einzelsteckdose und 1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte, Fabrikat RKL Firma Fluolite mit opaler Acrylglas-Wanne, d = 30 cm. Lichtschalter für Außenleuchte und Kontrollschalter für Außensteckdose innen neben der Fenstertür.
Waschmaschine / Trockner	1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner im vorgesehenen Bereich gemäß Plan

Alle Fenster außer Bad, WC, und Abstellraum erhalten einen Anschluss für elektrische Jalousien der Fenster mit einem Schalter auch für getrennte Behänge innerhalb einer Fensterfront. Jalousien an Fenstertüren erhalten separate Schalter.

Die beheizten Wohn- und Aufenthaltsbereiche erhalten Raumthermostate zur Anpassung der Raumtemperatur.

Vorgenannte Installationen können sich bei Änderung der Raumgrößen ebenfalls ändern (Verringerung oder Erhöhung der Anzahl von Brennstellen oder Schaltern). Angegebene Doppelsteckdosen können bereichsweise in zwei Einzelsteckdosen aufgeteilt werden.

### 5.3 Die Häuser erhalten eine Blitzschutzanlage nach DIN. EN 62305-3-BSK III

## 6 **Geschosstreppen**

### 6.1 Treppenhäuser

Der Zugang zu Kellergeschossen und den Wohnungen erfolgt über eine Stahlbeton-Fertigteiltreppe, eventuell mit Ortbetonpodesten, mit Fliesenbelag auf Stufen und Podesten, Die notwendigen Absturzeländer sind eine offene Stabstahlkonstruktion, lackiert. Farbton gemäß Farbkonzept der Architekten. Der Handlauf ist aus Edelstahl. Alternativ kann gemäß Gestaltungskonzept der Architekten auch ein Eichenholzhandlauf auf Stahlkonstruktion zur Ausführung kommen.

### 6.2 Aufzug

Die Aufzüge haben je Haus Haltestellen von UG bis DG.

Die Maße der Aufzugskabine sind barrierefrei gemäß LBO und entsprechend DIN EN81-70, Aufzugstyp II. Die Kabinengröße beträgt ca. 1,40m x 1,20m.

Die Kabinenseiten- und Rückwände bestehen aus einer Laminatbeschichtung, die Aufzugs- und Schachttüren sind lackiert, beides gemäß Farbkonzept der Architekten. Die Decke und das Bedientableau bestehen aus Edelstahl. Der Boden ist mit einem dunklen PVC- oder Gummibelag ausgelegt.

Fabrikat Haushahn, Typ „Lifeline 675“, Design-Linie „Paris“, oder gleichwertig.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 7 Glaserarbeiten

Die Fenster im EG bis DG sind dreifachverglaste Nadelholzfenster mit 2 Dichtungsebenen und Isolierverglasung (mittlerer  $U_{w,w}$ -Wert Fenster 0,78,  $U_{g,g}$ -Wert Glas 0,5), Oberflächenlackierung entsprechend Farbkonzept. Bei Verglasung mit einer Scheibe aus Verbundsicherheitsglas ändert sich der  $U_{g,g}$ -Wert.

Die Fenster in Kellerräumen sind zweifachverglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Teilweise werden Lüftungselemente integriert.

Alle zu öffnenden Fenster werden mit hochwertigen Beschlägen geliefert. Einbruchhemmende Grundsicherheit durch Pilzkopfverriegelung, dreidimensional verstellbare Grundeinstellung ist gegeben.

Die Fenster in Erdgeschosswohnungen erhalten Beschläge der Klasse RC 2 N. Diese Widerstandsklasse bietet einen Grundschutz gegen den Einbruchversuch mit einfachen Werkzeugen wie Schraubendreher, Zangen oder Keilen. Sie stellt keinerlei Anforderungen an die Verglasung.

Die Zahl der Öffnungsflügel kann aus energetischen Gründen reduziert sein. Bad und WC-Fenster erhalten eine Strukturverglasung. Je Raum wird mindestens ein Fensterflügel mit einer Dreh-Kippfunktion ausgestattet.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium, die Innenfensterbänke (außer Bad und WC) aus Kunststein oder Gussmarmor Farbe Weiß bzw. nach Gestaltungskonzept der Architekten. Die Innenfensterbänke von Bad und WC werden gefliest.

Mit Ausnahme der Räume Bad, WC, und Abstellraum erhalten alle Räume einen Sonnenschutz. Hierbei erhalten raumhohe Fensterflächen über 60 cm Breite eine elektrisch bedienbare außenliegende Jalousie aus Aluminium zur Gewährleistung des Sicht- und Sonnenschutzes.

Brüstungsfenster mit einer Brüstungshöhe größer als 80cm erhalten ins Fenster integrierte und elektrisch bedienbare Jalousetten aus Aluminium zur Gewährleistung des Sicht- und Sonnenschutzes.

Für den außenliegenden Sonnenschutz ist eine durch einen Windwächter gesteuerte Sicherheitseinrichtung optional wohnungsweise erhältlich.

### 8 Schreinerarbeiten

Die Hauseingangstüren zu den gemeinschaftlichen Treppenhäusern werden als lackierte Rahmentür (Nadelholz) mit geschlossenem Türblatt (Türblatt mit Standardmaßen) und mit verglasten Seitenelementen ausgeführt. Die äußere Beschichtung der Türblätter erfolgt in Holzoptik. Farbe und Design nach Wahl des Architekten. Alternativ können auch Türen mit Glasausschnitten in den Türblättern Verwendung finden. Dann erhält das Türblatt eine Lackierung identisch zum Rahmen. Gesamtelement mit  $U_w$  1,3. Sicherheitsschloss als Bolzenriegel-Schloss mit 3-Punkt-Verriegelung und Türbeschlag dreidimensional verstellbar mit Sicherheits-PZ-Rosetten.

Das Schloss besteht aus einem selbstverriegelnden Fluchttürschloss und einem elektrischen Türöffner, z.B. System Mediator oder gleichwertig.

Obentürschließer (soweit aus brandschutztechnischen Gründen notwendig) werden als Gleitschienenentürschließer mit Öffnungsunterstützung für barrierefreie, leicht zu öffnende 1-flügelige Türen, GEZE TS 5000 Ecline oder gleichwertig ausgeführt.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### Wohnungseingangstüren

Die Wohnungen erhalten ein Türelement nach Farbkonzept des Architekten mit Umfassungszarge mit Sicherheitsschloss, KfV Mehrfachverriegelung Bolzen und Sicherheits-PZ-Rosette. Drückergarnitur Edelstahl matt, Schallschutzklasse 3, Bauschalldämmmaß 37 dB.

Die Innentüren (Zargen und Türblätter) sind aus Holzwerkstoff, Röhrenstege mit Folienbeschichtung. Sämtliche Türen werden mit Beschlägen geliefert.

Oberflächen: Buche, Ahorn, uni weiß, Esche weiß, Nussbaum, Kirschbaum

Drückergarnitur: Edelstahl matt, Basic 02, Buntbart-Rosettengarnitur.

### Schleusentüren

Die Schleuseneingangstüren zu den gemeinschaftlichen Treppenhäusern werden als einbrennlackierte Rahmentür (Aluminium) mit verglastem Türblatt (Türblatt mit Standardmaßen), teilweise mit verglasten Seitenelementen ausgeführt. Sicherheitsschloss als Bolzenriegel-Schloss mit 3-Punkt-Verriegelung und Türbeschlag dreidimensional verstellbar mit Sicherheits-PZ-Rosetten. Obentürschließer als Gleitschienentürschließer mit Öffnungsunterstützung für barrierefreie, leicht zu öffnende 1-flügelige Türen, GEZE TS 5000 ECLINE oder gleichwertig.

## 9 Fliesenarbeiten

Die Wände im Bad und im WC erhalten im Bereich der Sanitärgegenstände eine Wandfliesung im Dünnbettverfahren, Sanitärgegenstände + ca. 30 cm links und rechts vom Gegenstand bis zur Höhe der Installationseinbauten bzw. Vormauerung von WC oder Waschbecken einschließlich der horizontalen Ablagefläche bzw. Abdeckung der Vormauerung, wenn vorhanden. Der Duschbereich selbst (Badewanne oder Dusche) wird raumhoch gefliest. Alle restlichen Wandflächen werden gemäß 12.1 Malerarbeiten tapeziert und gestrichen. Die Böden in Küche, Bad, WC und Abstellräumen erhalten eine Bodenfliesung im Dünnbettverfahren.

Material: Händler Bruttoverkaufspreis 35,-- Euro/m<sup>2</sup>

Standardabmessungen Wandfliesen z.B.: Maximale Abmessung 30 x 60 cm

Standardabmessungen Bodenfliesen z.B.: Maximale Abmessung 30 x 60 cm

Schlüter-Schienen im Standard mit Standard-Preis 8,- Euro/ Meter inkl. MwSt.

Die Küchen der Wohnungen 11, 15, 18, 22, 26 ,29 ,44 und 48 sind im offenen Wohn-Ess-Bereich integriert und haben Parkettböden.

Sockel als Fliesensockel aus Bodenfliesen geschnitten in Küche, Abstellraum und den nicht gefliesten Wandbereichen in Bad und WC. Fensterbänke im Bad und WC werden gefliest.

Der Käufer erhält mit Übergabe der Wohnung jeweils 1 qm der Wand- und Bodenfliesen in Bad und WC sowie Bodenfliesen der übrigen gefliesten Böden für spätere mögliche Ausbesserungsarbeiten, insbesondere während des Gewährleistungszeitraums von der evohaus GmbH.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

Bezüglich der Ausführung der Arbeiten wird klargestellt, dass die Standardverlegung den Mehraufwand für Kundenwünsche wie Kalibrierung, Verlegung von Übermaßen, Bodenfliesen an der Wand, Mosaik, Kantenschienen usw. im Leistungsumfang nicht beinhaltet.

Bei Eigenleistung der Fliesenarbeiten gehören zu dem Leistungsumfang auch die Erstellung der Verkleidung der Bodenkanäle im Sockelbereich im Bad und WC, die Erstellung der Vormauerung der Schächte im Bad und WC und die Einmauerung der Bades- bzw. Duschwanne sowie die Ausbildung der Fugen und Estricheinbau in den bodengleich gefliesten Duschen.

Bei Entfall der Fliesenarbeiten müssen die Sanitärgegenstände aus Gewährleistungsgründen ebenfalls in Eigenleistung erbracht werden.

Die gemeinschaftlichen Treppenhäuser und die Schleusen zur Tiefgarage erhalten einen Fliesenbelag, Format rechteckig, 30cm Breite. Fliesenmaterialpreis Bruttoverkaufspreis bis ca. 25,-- Euro/m<sup>2</sup>, Farbe und Design nach Angabe der Architekten.

### 10 Estricharbeiten

#### 10.1 Wohnbereich

Für die Wohnebenen EG – DG wird ein Bodenaufbau inklusive Trittschalldämmung und Belag (Fliesen, Parkett) mit einer Aufbauhöhe von circa 16 cm vorgesehen. In allen Dachgeschossen beträgt die Fußbodenhöhe circa 28 cm. Bei der Aufbauhöhe des Oberbodens für die Beläge Fliese und Standardparkett wird eine Endbelagshöhe von ca. 15 mm festgesetzt. Höhendifferenzen am Belagsübergang infolge vom Käufer gewählten unterschiedlichen Belagshöhen sind kostenpflichtig auszugleichen und im Rahmen einer Sonderwunschvereinbarung gesondert zu beauftragen. An Türzugängen in Bad/WC wird je nach Wassereinwirkung ein Schwellenabschluss mit einem Niveauunterschied von ca. 1cm ausgeführt. Sollten durch die Kundenbemusterung Höhenunterschiede durch Wechsel des Oberbodenbelags zwischen den fertigen Belagsebenen entstehen, sind Kosten für den Höhenausgleich durch den Kunden zusätzlich zu tragen.

#### 10.2 Kellerräume

Die Ausführung erfolgt mit Bodenplatte, nach statischem Erfordernis. Die Bodenplatte wird unterseitig wärmegeklämt und erhält oberseitig einen schwimmenden Estrich mit Farbanstrich als Beschichtung. Der Treppenabgang, das Abgangspodest und die Schleuse werden mit Bodenfliesen rechteckig 30 cm breit belegt. Händler Bruttoverkaufspreis. 25,-- €/m<sup>2</sup>.

Die Müll- und Technikräume, die nicht unterhalb eines Gebäudes liegen, erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte mit einem Farbanstrich als Beschichtung



## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 11 Verputzarbeiten

Die Außenwände der Häuser 1-6 erhalten vom EG bis DG eine Wärmedämmung aus Mineralwolle (d = ca. 0,28 Meter WLG 040) als Wärmedämmverbundsystem und geklebte Klinkerriemchen alternativ Verblenderelemente gemäß Farbkonzept der Architekten. In Teilbereichen sind je nach EnEV 2016 und technischer Notwendigkeit abweichende Dämmstärken / WLG eingebaut.

In Teilbereichen der Fassaden werden zur Akzentuierung der Fassade statt der geklebten Klinkerriemchen alternativ Verblenderelemente ausgeführt. Ausführung in Wärmedämmverbundsystem mit Putzflächen nach Farbkonzept und Fassadenplänen der Architekten.

Die Innenwände von EG bis zum DG erhalten, soweit technisch erforderlich, einen Gipsputz oder einen Zementputz. Technisch notwendige Verkleidungen der Installationsleitungen in Wohnräumen werden verwahrt. Die Wände der Kellerräume und Technikräume werden nicht verputzt.

### 12 Maler- und Tapezierarbeiten

#### 12.1 Wände

Die Innenwände EG bis DG innerhalb der Wohnungen erhalten, soweit nicht gefliest, einen Behang aus Glattvlies und einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Wände des gemeinschaftlichen Treppenhauses verbleiben innerhalb der halbkreisförmigen Rundung als Sichtbeton SB III. Die restlichen Bereiche erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Alle gemauerten und betonierten Kellerraumwände erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

#### 12.2 Decken

Sämtliche Decken aller Wohnungen in EG bis DG erhalten Tapete (Glattvlies) und einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Decken des gemeinschaftlichen Treppenhauses erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich auf Glattvlies. Treppenuntersichten aus Betonfertigteilen werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich.

Kellerdeckenunterseiten erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Bei hellen Dämmuntersichten entfällt der Anstrich.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 13 Bodenbelagsarbeiten

Die nicht gefliesten Bodenbeläge bestehen aus Fertigparkett, verklebt verlegt,

3-Schicht-Schiffsboden, Eiche Natur classic, matt versiegelt

Planken: ca. 2200 x 206 x 13,5 mm (Nutzschicht ca. 3 mm)

Fabrikat: z.B. Kingston classic

Richtpreis 57,- €/m<sup>2</sup> brutto incl. Verlegeleistung

Sockelleisten rechteckig ca. 16 x 58 mm Holzwerkstoff, weiß beschichtet

Richtpreis 10,50- €/lfm brutto incl. Verlegeleistung

### 14 Schlosserarbeiten, Balkone, Eingangspodeste, Vordächer, Dachterrasse

Die Balkongeländer, sowie die Geländer der Dachterrasse der Wohnung 62 (Haus 6), bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Geländerfüllung aus Glas. Bereichsweise sind andere Materialfüllungen gemäß Fassadenentwurf der Architekten möglich.

Die Beläge der Balkone, Loggien und Dachterrassen bestehen aus einem WPC Belag auf entsprechender Unterkonstruktion nach Herstellerangaben, z.B. Fabrikat Timberstar oder gleichwertig, soweit sie nach den Plänen nicht mit Kies belegt sind. Farbe gemäß Farbkonzept der Architekten.

Auf der sich unterhalb der WPC Beläge befindlichen Abdichtung können nach Wassereintrag durch z.B. Regen geringe Wassermenge als „Pfützenbildung“ verbleiben. Dies entspricht den anerkannten Fachregeln und stellt keinen Mangel dar.

Vor den Austrittsmöglichkeiten der Wohnungen zur gemäß TE zugeordneten Terrasse im Erdgeschoss wird ein feuerverzinkter Gitterrostaustritt auf Mörtelfundament eingebaut.

Zwischen den Wohneinheiten wird im Erdgeschoss und auf den Dachterrassen ein Sichtschutz aus feuerverzinktem Vierkanthrohr mit opaker Glasfüllung eingebaut, sofern diese in den Teilungsplänen dargestellt sind.

Die Häuser 1 und 4 erhalten über dem jeweiligen Hauszugang ein Dachelement aus Stahlbeton in Sichtbetonoptik.

Tageslichtöffnungen der Tiefgarage, sowie die TG-Rampen erhalten ein feuerverzinktes Flachstahlgeländer.

### 15 Baureinigung

Vor der Hausübergabe erfolgt eine Grobreinigung. Die Reinigung umfasst das Säubern der Glasflächen, Bodenflächen in den Wohnungen, Wandflächen in den Bädern, Gäste-WCs, Küche sowie Säuberung des Treppenhauses.



## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 16 Außenanlage

#### 16.1 Zuwege, Terrasse, Sichtschutzwand

Zuwege werden auf einem Unterbau mit Betonsteinplatten hergestellt, Breite gemäß Außenanlagenplan. Der Zugang zu den Häusern wird barrierefrei ausgeführt.

Die Terrasse im Erdgeschoss wird mit Betonplatten ca. 40 x 40 x 4 cm Beton grau mit Natursteinvorsatz belegt. Entlang den Fassaden werden gemäß Planung teilweise atmungsaktive Filterpackungen aus Grobkies (Traufstreifen) hergestellt.

#### 16.2 Garten

Alle Gartenflächen werden, dem Geländeprofil (Grenzgefälle) folgend, eingeebnet und erhalten eine Rasensaat. Böschungen zu den Grenzen sind bereichsweise möglich. Die Gartengestaltung ist vom jeweiligen Käufer im Sondernutzungsrecht selbst herzustellen. Im B-Plan festgelegte, erforderliche Bäume werden seitens evohaus gepflanzt. Die Liste zum Pflanzgebot erhält der Käufer auf Nachfrage. Entlang der halböffentlichen Wege werden bereichsweise Hecken aus Hainbuche gepflanzt, Höhe 1,0 m, entsprechend Pflanzgebot im B-Plan und Außenanlagenplanung.

In den Gärten können teilweise Lichtschächte (TG), Kanaldeckel und unterirdische Versorgungsleitungen (Fernwärmeleitung der Stadt, elektrotechnische und sanitäre Leitungen, Entwässerungsleitungen) liegen. Dieses sind auf Dauer zu dulden.

Gärten in Sondernutzungsrechten können zusätzlich optional mit in Hainbuchenhecken integrierten Stabgitterzäunen, H = 1,00 m, eingefasst werden. Farbe der Metallkonstruktion gemäß Farbkonzept der Architekten.

#### 16.3 Allgemeinflächen sh. Punkt 18

### 17 Wege, Plätze, Freianlagen (Gemeinschaftseigentum)

Nicht zum Sondereigentum gehörende Wege, Plätze und Freianlagen werden nach Entwurf eines Fachplaners gestaltet und hergestellt. Befestigte Flächen dienen ausschließlich dem fußläufigen Verkehr. Dennoch sind die Flächen bereichsweise für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Befestigte Flächen erhalten Bodenabläufe zur Entwässerung nach DIN. Die Flächen dienen im Wesentlichen der Förderung des Miteinanders und Zusammenseins. Die Zuwegung zu den einzelnen Häusern besteht aus wassergebundenen und teilweise gepflasterten Wegen. Angrenzende Flächen sind in der Erscheinung grün und werden als Rasengitterflächen gestaltet. In diese Flächen werden Ruhezonen mit Sitzbänken und gestalteten Pflanzungen sowie Kinderspielflächen mit Mobiliar oder Spielgeräten integriert. Baumpflanzungen erfolgen seitens evohaus gemäß Bebauungsplan. Diese Bäume sind seitens Eigentümergemeinschaft dauerhaft zu Pflegen und zu erhalten.

Randeinfassungen zu Sondereigentumsflächen werden gemäß Entwurf in Betonstein- oder Metallqualitäten angelegt, je nach höhenmäßiger Situation im Gelände.

Im Bereich der Feuerwehruzufahrt sowie der Aufstellflächen besteht der Bodenbelag aus Rasengitterflächen oder großformatigen Plattenbelägen mit Grünfugen. Diese Flächen müssen auf Dauer freibleiben von Pflanzungen und festen Aufbauten.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

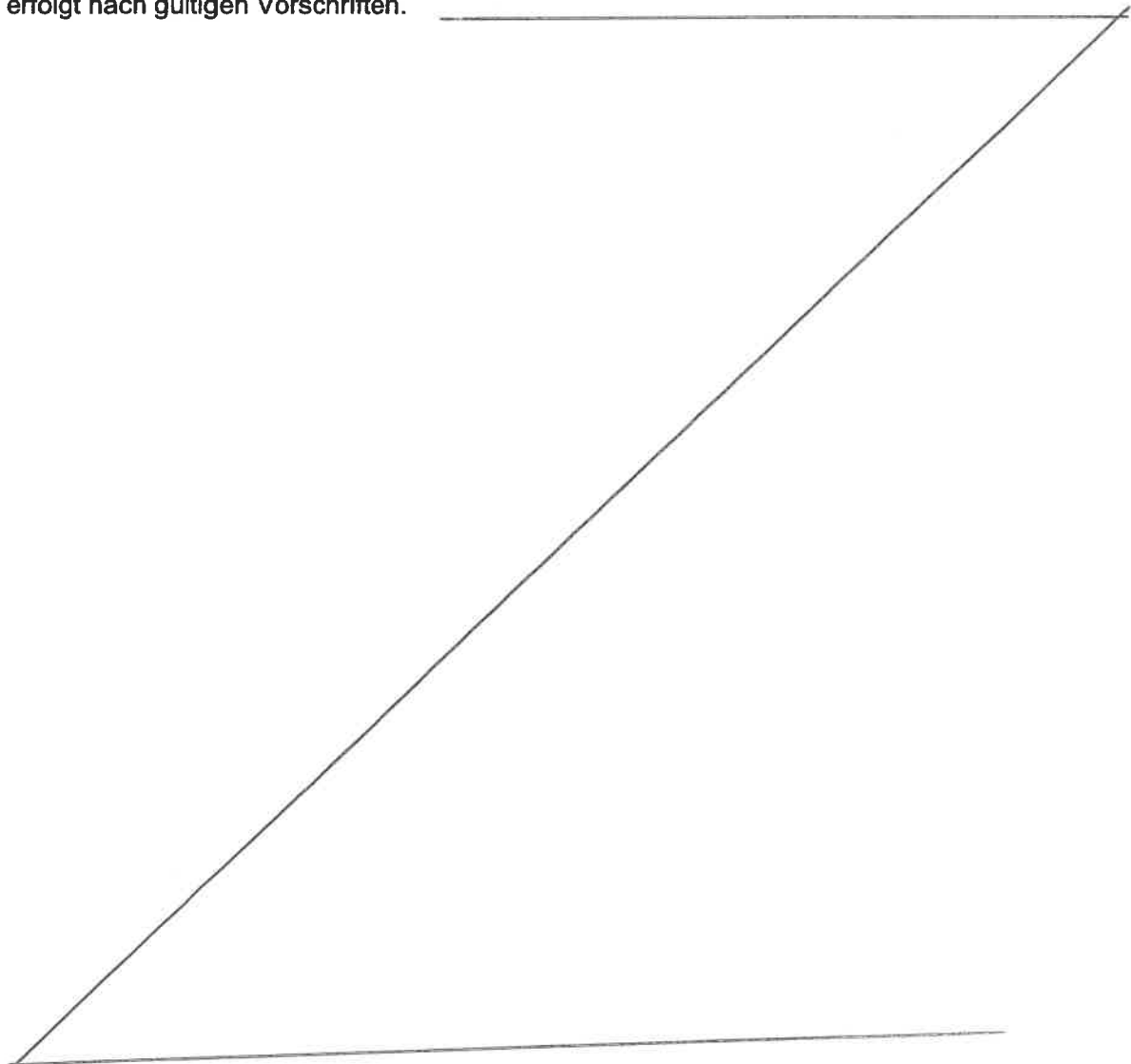
In den Flächen der Freianlagen sind Tageslichtöffnungen zur Tiefgarage angelegt. Notwendige Umwehrungen an diesen Tageslichtöffnungen sind als massive Wände aus Stahlbeton und aus Stabstahlgeländer, feuerverzinkt hergestellt.

Die Flächen zur temporären Aufstellung der Müllcontainer werden gepflastert ausgeführt.

Die Zufahrtsrampen der Tiefgarage erhalten eine Dachkonstruktion aus Stahlbeton mit verzinkten Stahlstützen. Notwendige Geländer oder Absturzsicherungen werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stabstahlfüllungen ausgeführt.

In den allgemeinen Freiflächen sind Entnahmestellen zur Bewässerung der Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen, gemäß Planung der Fachingenieure.

Entlang der Wege werden einseitig im Abstand von 10 -12 Metern Pollerleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 100 cm auf Fundament errichtet. Die Leuchten erhalten eine Lackierung nach Wahl des Architekten gemäß Hersteller-RAL-Karte. Die Leuchtaufstellung erfolgt nach gültigen Vorschriften.



## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten und Allgemeinflächen

Siehe Anlage A

#### **Hinweise**

Im Plan dargestellte Hecken entlang der Wege auf dem jeweiligen Sondernutzungsrecht, gehören zum Leistungsumfang von evohaus. Außenanlagenzubehör, das mitgeliefert und eingebaut wird, ist in der Baubeschreibung besonders erwähnt. Auf den separat ausgewiesenen Kinderspielflächen werden je nach Lage ein Sandkasten, eine Wippe, eine Schaukel und eine Rutsche (oder gleichwertige Spielgeräte) errichtet.

Es kommen die am Tage der Baueingabe gültigen Normen, Gesetze und Richtlinien zur Anwendung. Die im Prospekt abgebildeten Zeichnungen entsprechen den Baueingabeplänen. Im Falle von Abweichungen zwischen Plänen und Baubeschreibung ist allein die Baubeschreibung gültig.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Die Pflege, Wartung und der Neuanstrich von Holzbauteile im Außenbereich sind ab Übergabe Sache der Platz- und Wegegemeinschaft oder des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

### **18 Tiefgarage**

Die Tiefgarage des Wohnquartiers erhält je eine Einfahrtsrampe von der Straße ‚Unter Gottes Gnaden‘ und eine Ausfahrtsrampe zum Buchenweg.

Die Decken und Wände bestehen aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Die Tiefgaragendecke erhält zum darüber liegenden Wohnraum hin eine Wärmedämmung.

Die Wände zu Wohnhauskellern werden gedämmt und erhalten einen Verputz gemäß Farbkonzept der Architekten. Alle Außenwände im UG gegen Erdreich erhalten eine Feuchtigkeitsisolierung als Dickschichtabdichtung. Die Fahrgassen, Stellplätze und die Rampe der Tiefgarage erhalten einen Pflasterbelag auf Tragschicht nach DIN.

Die TG Decke wird mit einem Rohbaugefälle oder einer Aqua Drainmatte zur Regenwasserentwässerung hergestellt. Revisionsöffnungen liegen teilweise in den Vorgärten und müssen für den Hausmeisterdienst zugänglich bleiben.

In der Tiefgarage befinden sich zentrale Müllräume. Diese sind mittels Metalltüren abgeschirmt. Zu den Abholungsterminen sind die Müllbehälter durch den Hausmeisterdienst für die Gemeinschaft zu oberirdischen Abholstellen zu transportieren und nach Leerung wieder in den Müllraum zu verbringen. Das Zuggerät ist durch die WEG zu besorgen. Hierfür stellt der Investor 7.000 € zur Einlage in die WEG-Kasse bereit.

Der Betonboden in den Müllräumen erhält eine Farbbeschichtung.

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

### 18.1 Dachterrasse

Die Dachterrasse erhält eine Dämmung gemäß EnEV 2016 mit bituminöser Abdichtung und Entwässerungsablauf. Der Oberbelag besteht aus einem WPC Belag auf entsprechender Unterkonstruktion nach Herstellerangaben, z.B. Fabrikat Timberstar oder gleichwertig. Farbe nach Architekten Bemusterung in graubraun.

### 18.2 Lüftung

Die Garagenlüftung wird nach Maßgabe von behördlichen Auflagen gewährleistet und erfolgt über eine natürliche Lüftung. Die Tiefgaragentrakte verfügen über eine Abfolge von nach oben offene Tageslichtöffnungen, über die die freie Lüftung der Tiefgarage gewährleistet wird. In Teilbereichen dieser Lichtöffnungen sind Stellplätze angeordnet.

Die Müllräume werden teilweise mechanisch entlüftet.

### 18.3 Elektroinstallation

Ausführung gemäß DIN 18382.

Installationen auf Putz, komplett mit Anschlüssen, Verteilungen, Zählerplätzen und Sicherungen, Leitungen, Schalter, Dosen und Brennstellen, Fundamentender mit Potentialausgleich.

#### a) Elektromobilität:

An jedem PKW-Stellplatz wird eine fest installierte Ladestation mit Zugriffskontrolle angebracht. Die Ladestation ist mit einer Steckdose Typ 2 nach IEC 62196 ausgestattet und lädt nach Ladebetriebsart 3 mit Regelung des Ladestroms nach IEC 61851 (VDE 0122). Die Ladestation erlaubt eine Ladeleistung bis 22 kW (Drehstrom) und eine Ladeleistung bis 7,4 kW (Wechselstrom). Über eine Schutzkontaktsteckdose können parallel z.B. E-Roller und E-Bikes aufgeladen werden. Die verfügbare Ladeleistung ist abhängig von der im Wohnquartier zur Verfügung stehenden Versorgungsleistung. Die Ladestation ist in das Energiemanagement System des Wohnquartiers integriert, dadurch ist es möglich eine Energiemenge von mindestens 16 kWh innerhalb von 24 Stunden zu liefern.

#### b) Verteilung:

Müllräume:	1-3 Deckenbrennstellen mit Bewegungsmeldern 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose ELT-Installation für Haustechnik nach Erfordernis Anschluss für mechanische Entlüftung
------------	---

Bereich TG:	Fahrgasse, Stellplätze, Gehbereich, Fahrräder, und Rampe Beleuchtung nach DIN mit Bewegungsmelder incl. Fluchtweg- / Sicherheitsbeleuchtung.
-------------	---

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

**Zufahrtskontrolle:** Es wird eine Zufahrtsbeschränkung mittels Schlüsselschalter installiert. Zusätzlich wird ein Eingabefeld für Zahlencodes installiert. Die Freigabe dieses Systems für Lieferanten erfolgt im Einzelfall durch die Bewohner.

**Hinweis:** Die Fluchtwege aus der Tiefgarage erfolgen durch die Treppenhäuser der jeweiligen Wohnhäuser gemäß Brandschutzkonzept.

### 18.4 Türen/ Tore

Alle notwendigen Türen sind aus Stahlblech mit Dämmung und Decklackierung. Brandschutzanforderungen gemäß Auflagen. An der Rampe ist ein Rollgittertor mit Lüftungsöffnungen zur freien Lüftung eingesetzt, mit separater Zugangstür. Die Toröffnung erfolgt mit einem Schlüsselschalter. Zusätzlich wird ein Zahlencodeeingabefeld für Zulieferer installiert. Zu jeder Wohneinheit wird ein Handsender geliefert. Zusätzlich sind optional weitere in der gewünschten Anzahl erhältlich. Der automatische Zulauf (Schließung) des Garagentores erfolgt wenige Sekunden nach der Durchfahrt, dies dient der Sicherheit.

In der Tiefgarage sind aus brandschutztechnischen Gründen zwei Rauchschutztore eingebaut.

Zugangstüren aus der Tiefgarage zu den Häusern, sh. Punkt 8, Schleusentüren

### Siehe Anlage B

Allgemeine Decken- und Wandleuchten in der Tiefgarage: Fluolite 3X E27, ca. 48 cm Durchmesser, mit LED-Leuchtmittel und Bewegungsmelder

Bodeneinbauleuchte: Basar 215 uni

Grundbeleuchtung in Fahrbahnmitte: Kapego 565043

### 18.5 Not- und Rettungsbeleuchtung:

In der Mitte der Fahrbahn: SIRO LED (3 Std. Notakku).

In der Mitte der Fahrbahn: Rettungszeichen mit Not-Akku ca. 1 Stunde.

### 18.6 Anlieferzonen

Die Tiefgarage ist für Lieferfahrzeuge zur Paketzustellung sowie zur Zustellung für den täglichen Bedarf befahrbar. Die Durchfahrthöhe in den Fahrgassen und im Bereich der Anlieferzonen beträgt 3,05 m und 2,70 m jeweils. Der Lieferservice erhält vom jeweiligen Bewohner einen Zugangscode. In den allgemeinen Anlieferzonen vor den Häusern 2, 4 und 6 sind Serviceboxen mit unterschiedlicher Fachgröße aufgestellt, aus denen der Besteller seine Ware abholen kann. Die Boxen haben keine feste Wohnungszuordnung, Fabrikat Renz oder gleichwertig,

## Köln-Widdersdorf, Zum Dammfelde Wohnquartier mit 6 Wohnhäusern mit Tiefgarage Baubeschreibung

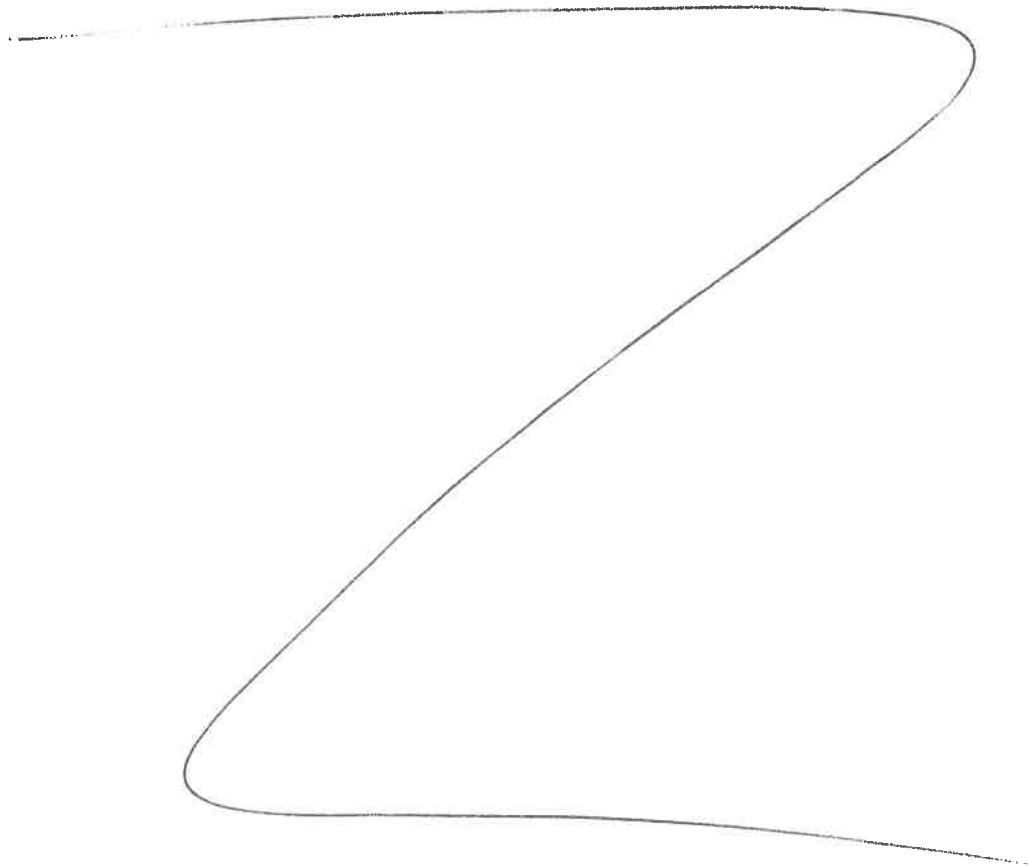
Die unterschiedlich großen Fächer können von Liefer- und Paketdiensten zur Anlieferung von Paketen genutzt werden. Die Boxen werden dynamisch in Abhängigkeit der Paketgröße belegt. Die Empfänger erhalten – bei Teilnahme an dem System – eine automatisierte Benachrichtigung.

Die Nutzbarkeit ist auf die an dem System teilnehmenden Lieferfirmen beschränkt.

Größe einer Anlage ca. 2,00/1,60m mit unterschiedlich großen Paketfächern, je ca. 18 Stück.

### 18.7 Begrünung in der Tiefgarage

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Steigerung des Sicherheitsgefühls in den Tiefgaragentrakten sind wetteroffene Tageslichtöffnungen angelegt. Tagsüber wird die Tiefgarage zonenweise durch Tageslicht erhellt. In Zonen von Stellplatzflächen sind im Bereich dieser Öffnungen Bäume gepflanzt, die nach oben aus der Tageslichtöffnung herausragen. Das jeweilige Baumquartier, teilweise in Stellplatzflächengröße, ist landschaftsgärtnerisch gestaltet und bepflanzt und erhält eine automatische Baumbewässerung. Diese Leistung wird von evohaus erbracht. Benachbarte Stellplätze können durch Regen benetzt werden.









**VERGABE KOLN WIDDERBORNE**  
 10.24+28.12+72.47+56.24+62.80+17.18 = 250.05m²  
 T3 Teilgebäude  
 Rauchschränke I = 2.825m²  
 Rauchschränke II = 4.95m²  
 Rauchschränke III = 4.11m²

**BAUTEILE IM SCHNITT**

1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock	6. Stock	7. Stock	8. Stock	9. Stock	10. Stock	11. Stock	12. Stock	13. Stock	14. Stock	15. Stock	16. Stock	17. Stock	18. Stock	19. Stock	20. Stock	21. Stock	22. Stock	23. Stock	24. Stock	25. Stock	26. Stock	27. Stock	28. Stock	29. Stock	30. Stock	31. Stock	32. Stock	33. Stock	34. Stock	35. Stock	36. Stock	37. Stock	38. Stock	39. Stock	40. Stock	41. Stock	42. Stock	43. Stock	44. Stock	45. Stock	46. Stock	47. Stock	48. Stock	49. Stock	50. Stock	51. Stock	52. Stock	53. Stock	54. Stock	55. Stock	56. Stock	57. Stock	58. Stock	59. Stock	60. Stock	61. Stock	62. Stock	63. Stock	64. Stock	65. Stock	66. Stock	67. Stock	68. Stock	69. Stock	70. Stock	71. Stock	72. Stock	73. Stock	74. Stock	75. Stock	76. Stock	77. Stock	78. Stock	79. Stock	80. Stock	81. Stock	82. Stock	83. Stock	84. Stock	85. Stock	86. Stock	87. Stock	88. Stock	89. Stock	90. Stock	91. Stock	92. Stock	93. Stock	94. Stock	95. Stock	96. Stock	97. Stock	98. Stock	99. Stock	100. Stock
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

**ABKÜRZUNGEN**

**SYMBOLS**

**Grundriss Untergeschoss**

**1114 Wohnanlage Zum Gersdorfs, 10. Wohnblock**

**Grundriss Untergeschoss**

**4100**

**10**

**31.01.2020**

**1:100**



Als Anlage 2 (Baubeschreibung mit den Seiten 1 bis 22 sowie Anlagen A, B und C) zur Urkunde vom 1. Juli 2020, UR.Nr. 507 /2020/H des Notars Dr. Volker Hustedt in Neuss genommen.

Nach Verlesung/Durchsicht genehmigt:





