

Verhandelt zu Neuss am 30. Mai 2022

Vor dem unterzeichneten

Dr. Volker Hustedt
Notar in Neuss

erschienen:

1. die **evohaus GmbH** mit Sitz in Karlsruhe, Postanschrift: 76227 Karlsruhe, Emil-Nolde-Straße 2, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B 108132, hier vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer, Herrn Heinz Hanen, geboren am 17. September 1958, geschäftsansässig daselbst,

die evohaus GmbH nachstehend „**Erbbauberechtigter**“ genannt,

2. Frau Martina Pastor, geborene Brandel, geboren am 2. Januar 1975, Angestellte beim amtierenden Notar, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtlose Vertreterin, sich die Genehmigung ausdrücklich vorbehaltend für die **Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus – Pfarrfonds in Köln-Widdersdorf**, Postanschrift: 50859 Köln-Widdersdorf, Hauptstraße 10,

- die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus – Pfarrfonds in Köln-Widdersdorf - nachfolgend "**der Grundstückseigentümer**" genannt -,

dem Notar zu 1. und 2. jeweils von Person bekannt.

Die evohaus GmbH wird auf eigenen Wunsch die Genehmigung der Kirchengemeinde und die notwendige Genehmigung der Aufsichtsbehörde der Kir-

chengemeinde zu dieser Urkunde selbst einholen. Eine Vollzugstätigkeit soll der amtierende Notar hier ausdrücklich nicht übernehmen.

Aufgrund Einsichtnahme vom 25. Mai 2022 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der HR B 108132 bescheinigt der amtierende Notar, dass dort die evohaus GmbH mit Sitz in Karlsruhe und Herr Heinz Hanen als deren einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben wie folgt zur Beurkundung:

I.


Bezugnahme

Es wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 1. Juli 2020 – UR.-Nr. 507/2020/H des Notars Dr. Volker Hustedt in Neuss – nachstehend kurz „**Bezugsurkunde**“ genannt, deren Inhalt u.a. wie folgt geändert wird:

II.

Änderung Anlage 2 (Baubeschreibung) der Bezugsurkunde

Die Anlage 2 der Bezugsurkunde wird vollständig textlich neugefasst und durch die Baubeschreibung, die zur heutigen Niederschrift als **Anlage 1** zur Urkunde genommen wird, ersetzt. Die Bebauung erfolgt demnach nach den der Bezugsurkunde als Anlage 1 und Bestandteil beigefügten Plänen sowie im Hinblick auf die Häuser 1 bis 6 nach Maßgabe der als **Anlage 1** zur heutigen Niederschrift beigefügten neuen Baubeschreibung. **Klarstellend wird angemerkt, dass die Anlagen A und B (Pläne) der Anlage 2 der Bezugsurkunde unverändert bleiben und weiterhin Bestand haben.**



III.

Änderung der Ziffer 3. des Abschnittes II. (Zweckbestimmung, Nutzung des Sondereigentums) in Teil B der Bezugsurkunde

Ziffer 3. des Abschnittes II. des Teils B der Bezugsurkunde wird vollständig aufgehoben und wie folgt neu gefasst.

„

3.

Eine Nutzungsänderung des Hauses 7 von einer Kindertagesstätte in eine Anlage zu Wohnzwecken und/oder in Büros oder freiberufliche Praxen ist ohne Zustimmung der übrigen Wohnungserbbauberechtigten jederzeit, soweit behördlich genehmigt, zulässig.“

IV.

Ergänzung und Änderung § 9 (Besondere Regelungen) unter Abschnitt V. in Teil B der Bezugsurkunde

Ziffer 1. des § 9 unter Abschnitt V. in Teil B der Bezugsurkunde wird vollständig aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

„1.

Jeder Wohnungserbbauberechtigte kann die seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Garten- bzw. Grundstücksflächen nach seinen Wünschen nutzen und gestalten.

Jeder Wohnungserbbauberechtigte ist ausdrücklich berechtigt, auf seine Kosten innerhalb der Gartenfläche, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegt, einen feuerverzinkten Stabgitterzaun mit Tor, Höhe ein Meter, anzubringen, zu haben und zu unterhalten, sofern die Montage sach- und fachgerecht erfolgt. Der Zaun ist vor die gemäß Baubeschreibung zum Leistungsumfang gehörende Hainbuchenhecke zu setzen und zwar vom Garten des Berechtigten aus gesehen. D. h. die Hainbuchenhecke muss sich nach Errichtung des Zauns zwischen dem Zaun und den Wegen (Allgemeinfläche) befinden. Eine Verkleidung des Zauns mit sichthindernden Folien oder Bändern ist nicht zulässig. Eine eventuell für die Zaunsetzung erforderliche behördliche Erlaubnis hat der jeweilige Woh-

nungserbbauberechtigte selbst einzuholen. Notwendige Rettungswege sind zugänglich zu halten und dürfen durch eine Zaunerrichtung nicht verändert werden. Der Sondereigentümer der Einheit Nr. 64 ist berechtigt einen Zaun mit einer Höhe von 1,10 m nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen zu errichten. Die gemäß folgendem Absatz notwendige Abstimmung mit dem Verwalter zur Errichtung des Zauns bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

Alle Maßnahmen müssen sich aber in ein ordentliches Gesamterscheinungsbild einfügen. Gartenhäuser, Wintergärten oder ähnliche Aufbauten dürfen nicht aufgestellt werden. Dauerhafte Bepflanzungen sowie Änderungen an der dauerhaften Heckenbepflanzung oder Einzäunungen sind mit dem Verwalter abzustimmen.

Die Regelung in diesem Absatz gilt ausdrücklich nicht für das Außengelände der Kindertagesstätte. Dieses kann entsprechend dem Zwecke und den Bedürfnissen einer Kindertagesstätte - vorbehaltlich der vorstehenden Regelungen zur Zaunerrichtung - frei gestaltet werden. Hierzu sind sämtliche zweckentsprechende Aufbauten, wie z. B. Spielgeräte oder Gartenhäuser sowie spätere Umgestaltungen zulässig. Für den Fall einer späteren Nutzungsänderung des Kindertagesstättegebäudes (vgl. Ziffer 4. des Abschnittes XVI. des Teils B in seiner nachfolgenden neuen Fassung – s. Abschnitt VII. der heutigen Niederschrift -) kann das Außengelände entsprechend den Garten- bzw. Grundstücksflächen der anderen Häuser innerhalb der Erbbaurechtsgemeinschaft umgestaltet werden.“

V.

Änderung der Ziffer 2. des Abschnittes XI. (Stimmrecht) in der Teil B der Bezugsurkunde

Der letzte Satz der Ziffer 2. des Abschnittes XI. in Teil B der Bezugsurkunde entfällt ersatzlos.



VI.

Neufassung der Ziffer 1. des Abschnittes XII. „Verwalter“ der Bezugsurkunde

Ziffer 1. des Abschnittes XII. der Bezugsurkunde wird wie folgt neu gefasst:

„

1.

Die Bestellung des Verwalters und die Befugnisse und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.“

VII.

Ergänzung der Ziffer 3. und Änderung der Ziffer 4. des Abschnittes XVI. (Änderungen) in Teil B der Bezugsurkunde

1.

Ziffer 3. des Abschnittes XVI. des Teils B der Bezugsurkunde wird um zwei weitere Berechtigungen wie folgt ergänzt:

- Jeder Wohnungserbbauberechtigter darf auf eigene Kosten in der Wohnungseingangstür einen sach- und fachgerecht eingebauten Türspion haben und unterhalten.
- Jeder Wohnungserbbauberechtigter einer Erd- oder Dachgeschosswohnung ist auf eigene Kosten berechtigt, einen zusätzlichen Sichtschutz gemäß Baubeschreibung an der Terrasse anzubringen, zu haben und zu unterhalten, sofern die Montage sach- und fachgerecht erfolgt. Eine eventuell hierfür erforderliche behördliche Erlaubnis ist vom entsprechenden Wohnungserbbauberechtigten selbst einzuholen.

2.

Ziffer 4. des Abschnittes XVI. des Teils B der Bezugsurkunde wird vollständig aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

”

4.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum in Teileigentum bzw. sein Teileigentum in Wohnungseigentum im Rahmen der Zweckbestimmung gemäß Abschnitt II. des Teils B der Urkunde vom 1. Juli 2020 – UR.-Nr. 507/2020/H in der Fassung gemäß Absatz III der heutigen Urkunde umzuwandeln. Hiernach ist der jeweilige Erbbauberechtigte der im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Teileigentumseinheit insbesondere auch berechtigt, den Nutzungszweck der Teileigentumseinheit zu ändern und insbesondere in eine Wohnungserbbaurechtseinheit umzuwandeln. Der jeweilige Erbbauberechtigte der Teileigentumseinheit Nr. 64 ist somit ohne Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten berechtigt, alle zur Umwandlung der Kindertagesstätte in ein Wohnhaus notwendigen Umbaumaßnahmen nach eigenem Belieben vorzunehmen, unabhängig davon, ob in das Gemeinschaftseigentum des betroffenen Baukörpers eingegriffen wird oder nicht. Die Befugnis zur Vergrößerung des Baukörpers ist hiermit nicht verbunden.

Die Nutzungsänderung von Sondereigentumseinheiten im Rahmen der Teilungserklärung führt nicht zu einer Änderung des Erbbauzinses.“

VIII.

Neufassung des Teils F (PV-Anlage, Energieversorgung des Gesamtquartiers) der Bezugsurkunde

Der Teil F der Bezugsurkunde wird wie folgt neu gefasst:

„TEIL F

Photovoltaikanlage, Energieversorgung des Gesamtquartiers

Soweit nachfolgend von WEG/Eigentümergeinschaft oder Eigentümer/Wohnungseigentümer die Rede ist, ist hierunter sinnentsprechend die Gemeinschaft der Erbbauberechtigten oder die Erbbauberechtigten zu verstehen.

I.

Eigene Stromproduktion für ein CO₂-freies Wohnen

Zum Leistungsumfang gehört eine gemeinschaftliche WEG-übergreifende Photovoltaikgemeinschaftsanlage (**nachstehend kurz „PV-Anlage“ genannt**) auf sämtlichen Dächern der **Häuser 1 bis 6** des Wohnquartiers, inklusive **Kindertagesstätte (Einheit 64) – nachfolgend kurz „Kita“ genannt** -. Mit heute handelsüblichen PV-Anlagen werden nur rund 10% des Solarstroms selbst genutzt. Um diesen Wert für ein CO₂-freies Wohnen deutlich zu steigern, werden alle Wärmepumpen und Speicher des Gesamtquartiers vernetzt und gesamtheitlich gesteuert. Die Energieproduktions- und Verbrauchsstellen werden mittels Digitalzählern erfasst und im quartierseigenen Datenerfassungssystem anonymisiert gespeichert. Auf Basis dieser Daten werden vom Energiemanagementsystem (EMS) Produktions- und Verbrauchshochrechnungen erstellt. Mittels dieser legt die computerunterstützte Steuerung fest, wann welche Verbraucher, z.B. Wärmepumpe läuft, wie lange die Pufferspeicher geladen werden können, vornehmlich mittels Solarstrom. Hierzu werden in jedem Haus und jeder Wohnung und in der Kita und an den Tiefgaragenstellplätzen Verbrauchssensoren installiert. Das Quartier als Ganzes wird mit einem EMS ausgestattet.

Das EMS kontrolliert alle Wärmepumpen und verhindert ein hohes Maß an Gleichzeitigkeit des Strombezugs, was die prozentuale Verwendung von eigenem erzeugtem PV-Strom steigert. Zusätzlich wird über eine Ampelsteuerung an jeder Wohnungstür je Haus ein Hinweis gegeben, wann für den privaten Strombedarf bevorzugt Strom aus der eigenen Produktion verwendet wird. Durch diese Steuerung wird der Verbrauch von Strom aus Fremdbezug auf ein Minimum reduziert und das CO₂-freie Wohnen ermöglicht. Jeder Wohnungs- und Teilerbbauberechtigter sowie der KITA-Betreiber kann sich mittels eigenem Computer im Quartierssystem über das Maß des eigenen Eigenverbrauchs informieren, auch das Verhältnis zum Gesamtgemeinschaftsverbrauch wird angezeigt. Die Verbrauchskosten jeder Einheit sowie den Anteil an den Gemeinschaftskosten sind jeder Zeit im Computersystem mittels passwortgeschütztem Zugang einseh- und abrechenbar.

Der vermehrte Verbrauch von eigenem Solarstrom senkt die Energiekosten.

Der restliche Strom ist mittels garantiert CO₂-freiem Strom aus Wind- oder Wasserkraft von der Eigentümergemeinschaft einzukaufen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die gesamte Energieversorgung der Quartiersgemeinschaft 100% CO₂-frei ist.

Überschüssiger PV-Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist.

II.

Aufstellungsorte der PV-Anlage

Auf den Dächern der Hauseinheiten (**Nr. 1 bis 6 einschließlich Kita (Haus 7)**) auf allen Grundstücksflächen werden nach Fertigstellung der Dacheindichtung der jeweiligen Gebäudeeinheit Photovoltaikmodule errichtet. Die zu installierende Leistung aller Häuser wird nach heutiger Annahme ca. 255 kWp betragen.

III.

Netzanbindung/Transformatorstation

Das gesamte Quartier wird über einen gemeinsamen Mittelspannungsanschluss an das Verteilnetz des örtlichen Netzbetreibers (Rheinische NETZGesellschaft mbH) angeschlossen. Der Anschluss erfolgt über eine Kompakt-Transformatorstation auf dem Quartiersgelände, gemäß Anlage A zur Baubeschreibung. Das Errichten sowie die Inbetriebnahme der Transformatorstation erfolgt seitens evohaus GmbH. Bei der Transformatorstation handelt es sich um eine zu wartende Stromversorgungseinrichtung. Ein entsprechender Wartungsvertrag wird von evohaus GmbH abgeschlossen werden und ist von der zu gründenden WEG zu übernehmen. Die erwartete Lebensdauer dieser Station liegt bei rund 25 Jahren. Durch die WEG müssen daher entsprechende Rückstellungen gebildet werden für zukünftige Ersatzmaßnahmen.



IV. Energieversorgung

Die Eigentümergemeinschaft ist die Betreibergesellschaft und tritt als Stromversorger im Quartier auf. Dies bedeutet, dass sie zum einen Strom über die installierten PV-Anlagen selber erzeugt, zum anderen aber auch den zusätzlich benötigten Strom zentral vom Poolanbieter einkauft. Alle Wohneinheiten, die Kita und die Tiefgaragenstellplätze im Quartier werden an die Hauptleitung der Betreibergemeinschaft angeschlossen und mittels geeichter Unterzähler von der WEG-Verwaltung in Zusammenarbeit mit der beauftragten enocoo GmbH abgerechnet. Somit werden die Wohneinheiten, die Stellplätze und die Kita sowohl durch vom EVU (Energieversorgungsunternehmen) bezogenen Strom, als auch durch eigengenutzten Strom der Betreibergemeinschaft versorgt.

V. Batteriespeichieranlage

Zum Leistungsumfang gehört eine Batteriespeichieranlage mit einer Leistung von 60 kW zur Steigerung der Eigenverbrauchsrate des selbst erzeugten PV-Stroms. Der vermehrte Verbrauch von eigenem Solarstrom senkt die Energiekosten. Die Batteriespeichieranlage wird ebenfalls in das Energiemanagementsystem integriert.

VI. Verwendung der Energieerträge

Die annuell erwirtschafteten Erträge aus dem Verkauf der Energie stehen der Eigentümergemeinschaft zu, eventuell anfallende Steuern sind von der Gesellschaft zu entrichten. Die jährlichen Überschüsse stehen den Erbbauberechtigten im Verhältnis ihrer Anteile am Erbbaurecht zu und werden dem Hausgeld zugebucht. Die Unterhalts- und Wartungskosten sind Sache der Eigentümergemeinschaft.

VII. Energieabrechnung

Die mit dem Energiemanagementsystem EMS der enocoo GmbH ausgestattete Energieversorgungsanlage verwendet Wetterdaten zur PV-Energieertragsvorhersage. Das EMS steuert die Anlage für den größtmöglichen Eigenverbrauch der selbst produzierten Energie(PV). Jeder Bewohner ist darüber hinaus in der Lage mit Hilfe der in der Wohnung installierten Energiekostenampel die Verwendung des kostengünstigen PV-Stroms selbst zu steuern. Für jede Einheit wird durch das EMS ein individueller Strompreis als Viertelstundenpreis errechnet.

Das EMS-Abrechnungssystem summiert alle Viertelstundenkosten je Wohn- und Nutzungseinheit vom 1.1. bis zum 31.12. eines Jahres in der Jahresrechnung zu einem Gesamtbetrag. Die detaillierte Summenbildung aller Viertelstundenpreise gehört zur Jahresrechnung.

Die gesamten Gebäudekonstruktionen enthalten im Materialgefüge technologisch bedingt Wasser, das über die Dauer von rund drei Jahren durch zusätzliche Heizenergie ausgetragen werden muss. Dies führt in diesem Zeitraum zu deutlich erhöhten Energiekosten.

VIII. Grundwassernutzung

Im Wohnquartier der evohaus wird eine Energieversorgung aus Umweltenergien hergestellt. Teil dieser Umweltenergie ist das Wärmereservoir des Grundwassers.

Hierzu ist eine Grundwassernutzungsgenehmigung vorhanden. Es wird eine Versicherung gegen Grundwasserverunreinigungsschäden geben. Diese wird von evohaus abgeschlossen und von der WEG übernommen.

Im Wohnquartier der Energieversorgungsgesellschaft befinden sich Grundwasserbeobachtungsbrunnen.

Es wird eine jährliche Nutzungsgebühr für Grundwassernutzungsanlagen durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen sein.

Weiterhin sind von ihr periodisch Wasseranalysen, Brunnen- und Filterreinigungen durchzuführen.

IX.

Frischwassereinsparung

Die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten verpflichtet sich untereinander, nur Dusch- und Brauseeinrichtungen mit einem maximalen Wasserdurchfluss von 6 Litern pro Minute und Abnahmestelle einzubauen und zu unterhalten. Auf den Einbau von Badewannen ist zu verzichten. Diese Verpflichtung soll der Eindämmung des Verbrauchs des Wassers als allgemein deklariertem Schutzgut dienen.“

IX.

Änderungen im Hinblick auf die seit dem 1. Dezember 2020 geltende Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes

Bestimmungen in der vorbezeichneten Teilungserklärung, die von solchen Vorschriften abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl 2020, S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltende Fassung nicht entgegen. Ein entgegenstehender Wille i. S. d. § 47 Satz 1, letzter Halbsatz WEG besteht nicht.

X.

Grundbucheklärungen

Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt die vorstehend geänderten Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch des Amtsgerichts

Köln von Lövenich Blatt 41850 und wiederholt zusätzlich rein vorsorglich alle Bewilligungen und Anträge aus der Bezugsurkunde.

XI.

Zustimmung Grundstückseigentümer

Der Grundstückseigentümer stimmt sämtlichen vorstehenden Erklärungen zur Änderung der Bezugsurkunde ausdrücklich zu.

XII.

Schlussbestimmungen, Vollmacht

Sämtliche übrigen Bestimmungen der Bezugsurkunde bleiben unverändert, soweit sie den vorstehenden Regelungen nicht entgegenstehen.

Falls eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein sollte, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen geltend ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken, die dem Sinn und Zweck dieser Teilungserklärung entsprechend zu schließen sind.

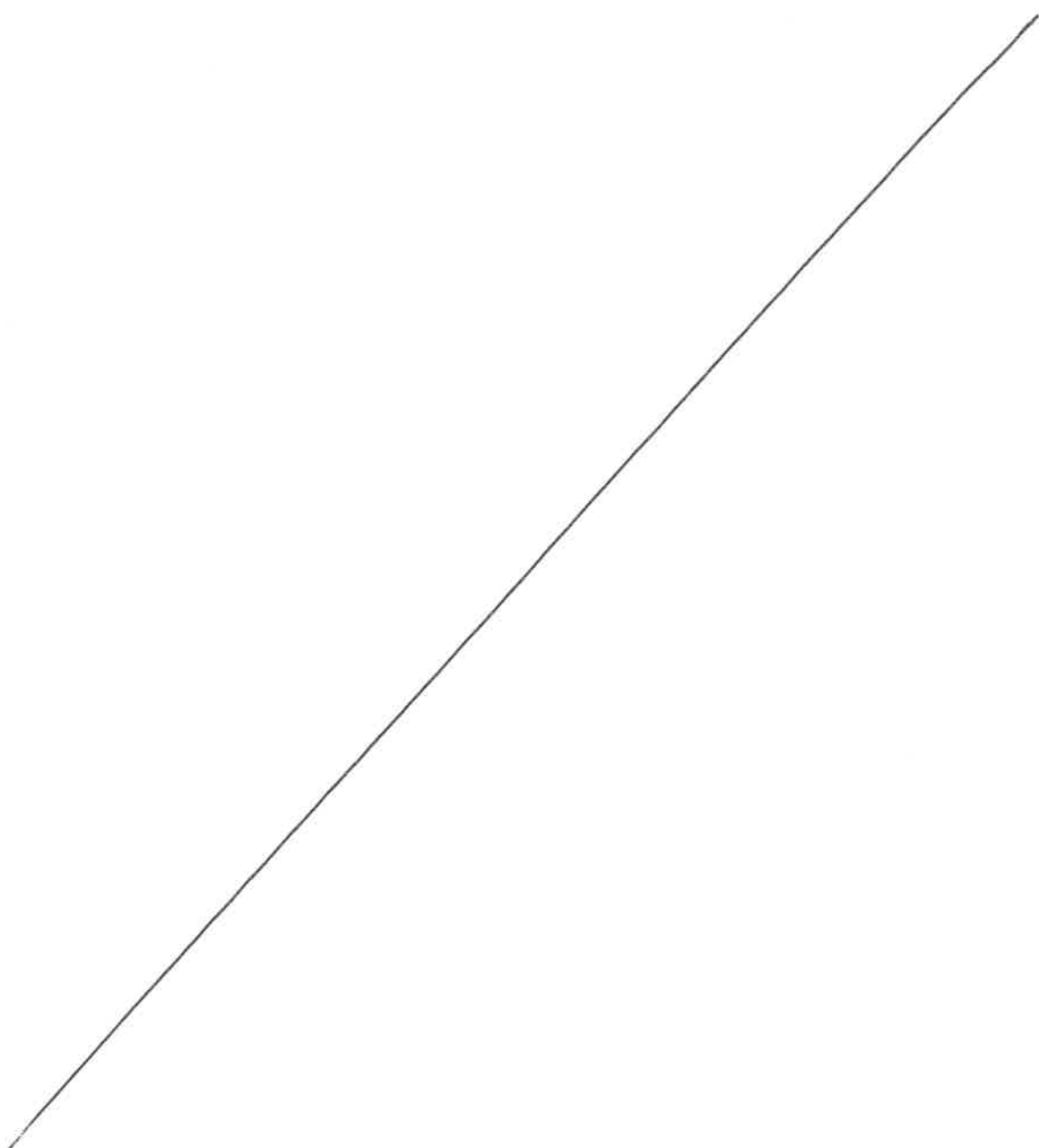
Sämtliche zu dieser Urkunde etwa erforderlichen Zustimmungserklärungen und Genehmigungen werden mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die evohaus GmbH.

Frau Simone Mühlenbeck, Bürovorsteherin, Frau Carolin Duras-Kauerz, Notarfachangestellte, Frau Ellen Mathieu, Notarfachangestellte, Frau Julia Lies, Notarfachassistentin und Frau Martina Pastor, Bürovorsteherin, und zwar jedem von diesen getrennt, wird hiermit – von Seiten der evohaus GmbH unter Befreiung von § 181 BGB - Vollmacht erteilt, etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes sowohl in formeller wie in materiell-rechtlicher Hinsicht zu dieser Urkunde auszuräumen und alle Eintragungsbewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, welche zur Durchführung dieser Urkunde,

insbesondere zur Eintragung der Sondereigentumsrechte im Grundbuch erforderlich sind.

Jeder Wohnungs- und Teilerbbauberechtigte ist verpflichtet, jede schuldrechtliche Vereinbarung aus der Bezugsurkunde und der heutigen Urkunde jeden Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.



Diese Niederschrift einschließlich der Baubeschreibung (Anlage 1) wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

Christina Pastor

Heinz Ham



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

Vorbemerkung

1	Rohbau (Massivbauweise)	2
2	Dach	3
3	Heizung und Warmwasserbereitung	3
4	Sanitäre Installation	4
5	Elektroinstallation	7
6	Geschosstreppen	10
7	Glaserarbeiten	11
8	Schreinerarbeiten	11
9	Fliesenarbeiten	12
10	Estricharbeiten	13
11	Verputzarbeiten	13
12	Maler- und Tapezierarbeiten	14
13	Bodenbelagsarbeiten	14
14	Schlosserarbeiten, Balkone, Eingangspodeste, Vordächer	15
15	Baureinigung	15
16	Außenanlage	15
17	Wege, Plätze, Freianlagen (Gemeinschaftseigentum)	16
18	Tiefgarage	18
19	Hinweise Wohngebäude	21

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

Vorbemerkung

Das Quartier wird mit Ausnahme von Haus 7 als KfW 40+ Haus gemäß GEG-2020 errichtet. Haus 7 (KiTa) erfüllt mindestens die Ansprüche eines KfW 40 Hauses.

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.

Die Außenwände des Untergeschosses und die Bodenplatte erhalten eine Dämmung.

Die Außenwände unbewohnter Kellerbereiche erhalten eine Abdichtung.

1.2 Innenwände

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

Alle nichttragenden Zwischenwände werden als 2-seitig beplankte Gips-Karton-Ständerwand, alternativ als Gipsdielenwand nach technischer Erfordernis 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

Es wird ein Stahlbetonflachdach mit oberseitigen Gefällewärmedämmschichten hergestellt. Das Dach erhält eine 2-lagige bituminöse Dichtungsbahn.

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 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 im Leistungsumfang der evohaus enthalten.

Die Heizungsabrechnung wird über das Energiemanagement- und Abrechnungssystem der enocoo GmbH erstellt.

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 und versorgt die Häuser 1 und 2 sowie die benachbarte Kindertagesstätte. Die zweite Technikzentrale liegt neben Haus 4 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.

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.

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

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)

In jeder Wohn- bzw. Nutzungseinheit werden in den Aufenthalts- und Schlafräumen dezentrale kontrollierte Raumlüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Diese sind zentral wohnungsweise gesteuert und verringern den Heizenergiebedarf in der Heizperiode. Dabei wird die nach Außen geleitete Luft über einen Wärmeüberträger geleitet, der die Frischluft erwärmt. Die Lüftungsanlage gewährleistet neben der Nennlüftung gemäß DIN 1946-6 auch den Feuchteschutz in Bädern und WCs. Die Geräte müssen mindestens einmal jährlich von den Nutzern gewartet werden.

Die Bäder, WCs sowie Abstellräume der Wohnungen erhalten zusätzlich eine elektromechanische Entlüftung.

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.

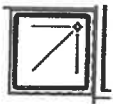
Die in der Teilungserklärung je Wohnung dargestellten Badeinrichtungen werden im Nachfolgenden festgelegt. Es kommen im Standard nur die in den Plänen dargestellten Sanitärgegenstände zur Ausführung. Dies betrifft insbesondere die Ausführung der Duschen. Ist in einer Wohnung ein WC dargestellt, wird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

Ist im Plan eine bodengleiche Dusche dargestellt und mit folgendem Symbol

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



Alle übrigen Duschen sind Duschtassen und mit folgendem Symbol gekennzeichnet.

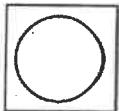


Die Standardgröße der bodengleichen Duschen beträgt 1,20 x 1,20 m, Abweichungen hiervon werden in den abzuschließenden Kauf- und Bauverträgen vermerkt. Insbesondere die Anforderungen der BauO NRW bezüglich der Barrierefreiheit sind zu beachten.

4.3 Ausstattung und Zubehör

Die Pläne der Teilungserklärung (TE) gemäß Urkunde vom 1. Juli 2020– UR.Nr. 507/2020 H 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 nicht als Ablufttrockner, installiert werden.
In Wohnung 42 und 49 können Trockner und Waschmaschine nicht übereinandergestellt werden.

a) WC Standard

Handwaschbecken

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

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

Toilette

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

Dusche bodengleich gefliest, wenn im Plan dargestellt

- bodengleich geflieste Dusche für Standardfliesenbelag, Größe 120 x 120 cm mit linienförmigem Ablauf in Wand oder Boden nach technischer Möglichkeit
- Einhebel-Brausemischer auf Putz, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S.
- Handbrauseset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta 1Jet EcoSmart, 5,7 l/min, verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50 m lang,
- Brausestange 90 cm optional

Dusche mit Duschtasse, wenn im Plan dargestellt

- Duschwanne emailliert, Fabrikat Kaldewei, Modell Duschplan, Größe 90 x 90 cm
- Einhebel-Brausemischer auf Putz, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis S
- Handbrauseset, Fabrikat Hansgrohe, Modell Chrometta 1Jet EcoSmart, 5,7 l/min, verchromt, inkl. Brausehalter, Brauseschlauch und Handbrause ca. 1,50 m lang
- Brausestange 90 cm optional

Bäder und WC+DU mit Fußbodenheizung erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper mit Zeitschaltuhr (Nachlaufsteuerung), Heizkörper Größe ca. 177 x 60 cm.

c) Küche oder Kochen, gemäß TE

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

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 treppenhauseweise als Gemeinschaftsinstallation erhältlich.

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 hat einen Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag (Multimediavertrag) für die Wohnungseigentümergeinschaft mit der Firma Net Cologne abgeschlossen. 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 wird evohaus GmbH einen Vertrag mit der Firma Net Cologne abschließen. 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 digitaler Stromzähler erfasst. Die Erstversorgung ist im Leistungsumfang der evohaus GmbH enthalten.

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

Schalter und Steckdosenprogramm

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

5.2 Verteilung

Kellergeschoss

Kellerflure + Fahrradräume + Schleusen Beleuchtung nach DIN:

LED Deckenleuchten mit integriertem Bewegungsmelder oder HF-Sensor oder gleichwertig

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

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 1 Deckenbrennstelle nach technischen Erfordernissen LED Wannenleuchten Fabrikat: Kapego oder gleichwertig; Wannenleuchte 1 Lichtschalter mit Steckdose
<u>Hauseingang</u>	1 Außenleuchte inklusive Beleuchtungskörper LED mit Bewegungsmelder, Fabrikat Glashütte Limburg, Modell Nr. 89764 oder Fabrikat Bega, Modell Nr. 33614 oder gleichwertig
<u>Treppenaufgang</u> Gemeinschaftsflächen	Beleuchtung nach DIN mit Bewegungsmelder Deckenleuchten und Wandleuchten mit LED Leuchtmittel und integriertem Bewegungsmelder, Fabrikat Ranex Sophia 25X E27. LED- oder gleichwertig
<u>Wohnungen</u> 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
WC+DU:	1 Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

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

Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 1 Wandauslass 1 Lichtschalter für Deckenleuchte im Flur mit Kontrollschalterfunktion 1 Doppelsteckdose für Rasierer/Fön 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
Küche/Kochen	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle je 1 TV-Anschluss- und Datendose (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der Eigentümergemeinschaft) 1 Einzelsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Lichtschalter
Essen	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 Lichtschalter
Räume mit der Bezeichnung Wohnen/Essen oder Wohnen/Essen/Küche erhalten die kumulierten Elektropositionen der Einzelräume.	
Schlafen	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 2 Doppelsteckdosen je 1 TV-Anschluss- und Telefondose (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der WEG) 2 Einzelsteckdosen 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Kind, Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 2 Doppelsteckdosen je 1 TV-Anschluss- und Telefondose (für Anschlussmöglichkeit an Multimediasvertrag der WEG) 1 Einzelsteckdose 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Ankleide	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenbrennstelle 1 Lichtschalter mit Einzelsteckdose, innen

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

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 Blitzschutzanlage

Das Haus erhält eine Blitzschutzanlage.

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 Absturzgeländer werden aus Stahl beschichtet Farbton gemäß Farbkonzept der Architekten ausgeführt. 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. 1,40 m x 1,20 m.

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 -Wert Fenster 0,9, U_g -Wert Glas 0,6).

Die Holzrahmen werden mit einem offenporigen Beschichtungssystem entsprechend Farbkonzept versehen. Bei Verglasung mit einer Scheibe aus Verbundsicherheitsglas ändert sich der U_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 als elektrisch bedienbare außenliegende Jalousie 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 beschichtete Rahmentür (Nadelholz) mit geschlossenem Türblatt (Türblatt mit Standardmaßen) und mit verglasten Seitenelementen ausgeführt. Alternativ können auch Türen mit Glasausschnitten in den Türblättern Verwendung finden. Das Türblatt erhält eine identische Beschichtung. 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 Gleitschientürschließer 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. Edelstahl-Drückergarnitur matt, Schallschutzklasse 3, bewertetes Schalldämm-Maß R_w 37 dB.

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

Oberflächen: Arctic weiß, Esche weiß

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 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/m²

Standardabmessungen Wandfliesen.: Maximale Abmessung 30 x 60 cm

Standardabmessungen Bodenfliesen.: 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.

Bezüglich der Ausführung der Arbeiten wird klargestellt, dass die Standardverlegung den Mehraufwand für Kundenwünsche wie Kalibrierung, Verlegung von Übermaßen,

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

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 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 Belag aus Fliesen, Feinsteinzeug oder Beschichtung Quadratmeterpreis ca. 30,-- Euro/m² brutto, 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. 1 cm ausgeführt.

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,-- €/m² brutto.

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

11 Verputzarbeiten

Die Außenwände erhalten vom EG bis DG eine Wärmedämmung aus Mineralwolle (d = 28 - 30 cm WLG 035) als Wärmedämmverbundsystem sowie Armierungsgewebe und Klinker Verkleidung, gemäß Material- und Farbkonzept der Architekten. In Teilbereichen sind je nach GEG-2020 und technischer Notwendigkeit abweichende Dämmstärken bzw. WLG eingebaut.

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

Die Innenwände von EG bis DG erhalten, soweit technisch erforderlich, ein Putzsystem. 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 der Wohnungen erhalten Tapete (Glattvlies) und eine weiße Farbbeschichtung.

Die Decken des gemeinschaftlichen Treppenhauses sowie die Treppenuntersichten aus Betonfertigteilen erhalten einen Farbanstrich auf partiell gespachtelten Oberflächen nach Konzept der Architekten.

Kellerdecken erhalten einen weißen Farbanstrich.

Zu den Malerarbeiten gehört auch das Lackieren der Stahlteile der Geländer des Treppenhauses mit Ausnahme des Edelstahlhandlaufes.

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. Joka Kingston classic oder gleichwertig

Richtpreis 57,00 €/m² brutto inkl. Verlegeleistung

Sockelleisten rechteckig ca. 16 x 58 mm Holzwerkstoff, weiß beschichtet
Richtpreis 10,50 €/lfm brutto inkl. Verlegeleistung

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

14 Schlosserarbeiten, Balkone, Eingangspodeste, Vordächer

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. 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 Vierkantrohr 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.

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

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

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 siehe Punkt 18

16.4 Dachterrasse

Die Dachterrasse erhält eine 2-lagige bituminöse Dichtungsbahn und einen oder mehrere Entwässerungsabläufe. Der Oberbelag besteht aus einem WPC Belag auf entsprechender Unterkonstruktion nach Herstellerangaben, z.B. Fabrikat Timberstar oder gleichwertig. Farbe nach Architekten Bemusterung in graubraun.

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 Feuerwehrezufahrt sowie der Aufstellflächen besteht der Bodenbelag aus Rasengitterflächen oder großformatigen Plattenbelägen mit Grünfugen. Diese Flächen müssen auf Dauer freibleiben von Mobiliar und Pflanzungen.

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.

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

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.

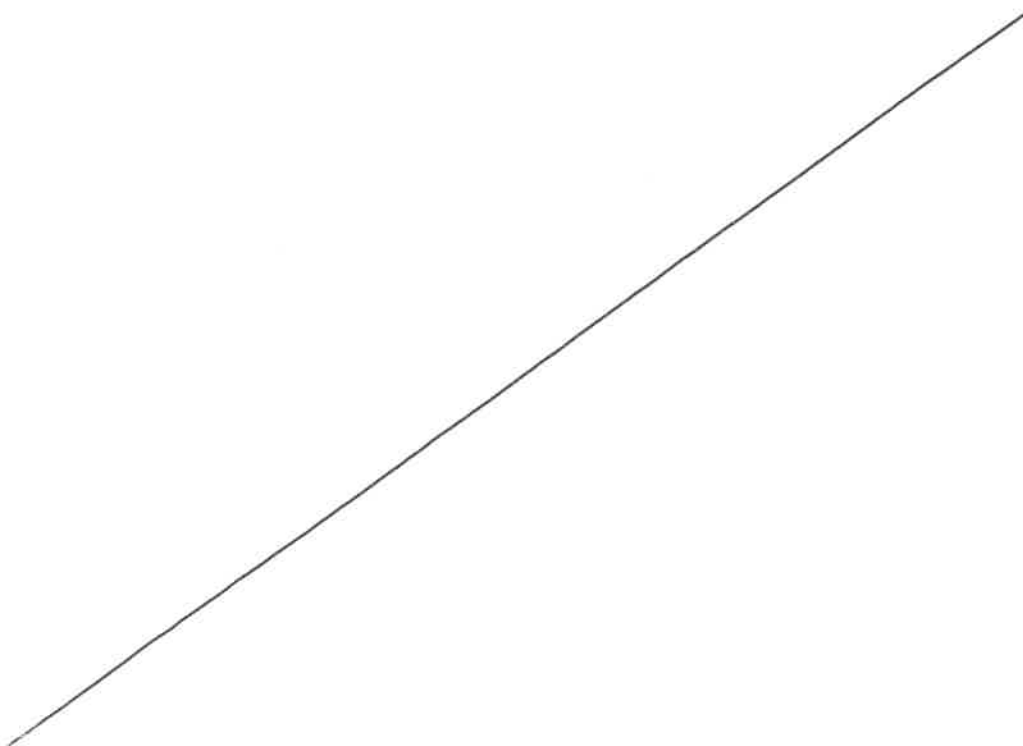
In den allgemeinen Freiflächen sind Entnahmestellen zur Bewässerung der Pflanz- und Rasenflächen vorgesehen, gemäß Planung der Fachingenieure.

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.

Außenanlagen mit Allgemeinflächen siehe Anlage A zur Baubeschreibung in der TE

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.



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

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 Holzbauteilen 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. 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 Leörung wieder in den Müllraum zu verbringen. Das Zuggerät ist durch die WEG zu besorgen. Hierfür stellt evohaus 7.000,00 € zur Einlage in die WEG-Kasse bereit.

Der Betonboden in den Müllräumen erhält eine Farbbeschichtung.

Die Tiefgarage wird mit einer flächendeckenden, automatischen Brandmeldeanlage ausgestattet. Diese steuert die Objektalarmierung und wird zusätzlich zur ständig besetzten Meldestelle der Feuerwehr aufgeschaltet. Die Melderstandorte werden von der Fachplanung festgelegt.

18.1 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 offenen Tageslichtöffnungen, über die die freie Lüftung der Tiefgarage gewährleistet wird. In Teilbereichen dieser Lichtöffnungen sind Stellplätze angeordnet.

Die Müllräume werden teilweise mechanisch entlüftet.

18.2 Elektroinstallation

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

Installationen auf Putz, komplett mit Anschlüssen, Verteilungen, Zählerplätzen und Sicherungen, Leitungen, Schalter, Dosen und Brennstellen, Fundamente der 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 Energiemanagementsystem 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 inkl. Fluchtweg- / Sicherheitsbeleuchtung.
Zufahrtskontrolle	Es wird eine Zufahrtsbeschränkung mittels Schlüsselschalter / Transponder installiert.

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

18.3 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 Zahlencodeneingabefeld 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 zur Baubeschreibung in der TE.

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

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

18.4 Not- und Rettungsbeleuchtung:

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

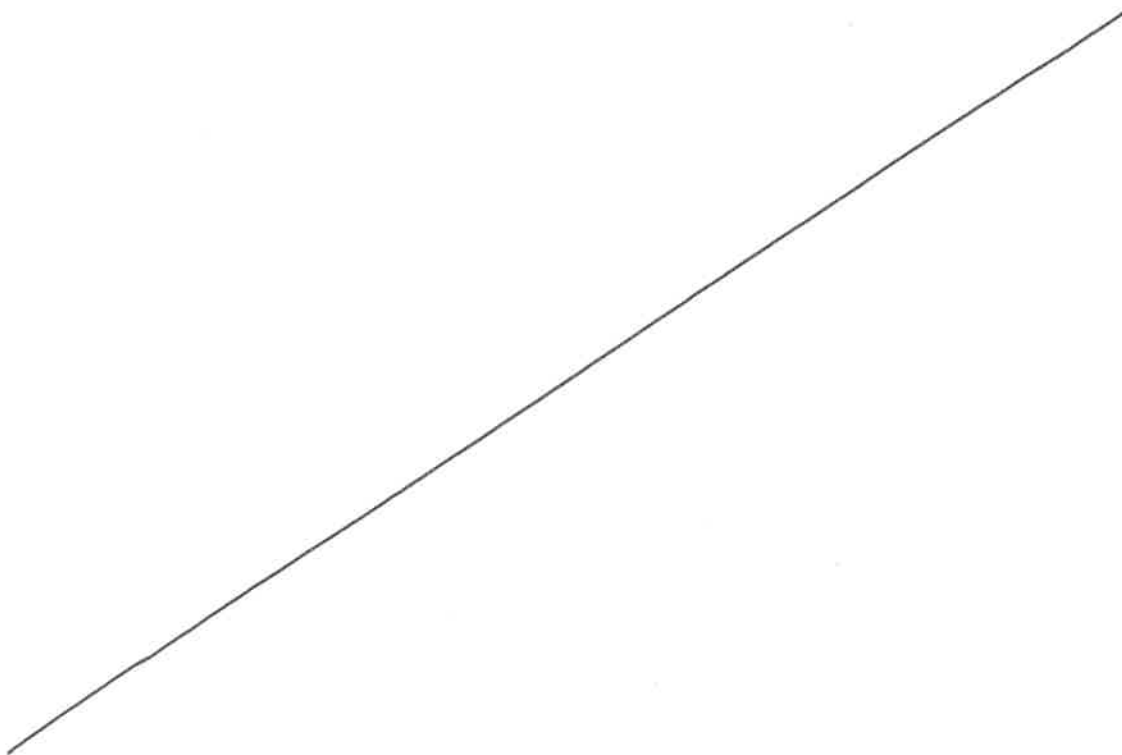
In der Mitte der Fahrbahn: Rettungszeichen mit Not-Akku ca. 1 Stunde.

18.5 Anlieferzonen

Die in den Plänen der TG genannten Anlieferzonen / Packetboxen kommen nicht zur Ausführung.

18.6 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.



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

19 Hinweise Wohngebäude

In den Plänen der Wohnungen dargestelltes Mobiliar sowie die dargestellten Kücheneinrichtungen gehören nicht zum Leistungsumfang von evohaus. Es handelt sich lediglich um Einrichtungsvorschläge. Die Umsetzung von eventuellen Pflanzgeboten laut Baugenehmigung ist Sache des Kunden, ausgenommen die in Pkt. 16.2 beschriebenen Pflanzen. Einrichtungsgegenstände, die mitgeliefert und eingebaut werden, sind in der Baubeschreibung besonders erwähnt.

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

In der Baubeschreibung sind alle Gewerke standardmäßig beschrieben. Eigenleistungen können davon abweichen, bedürfen jedoch der technischen und vertraglichen Abstimmung. Die Gewährleistung für Eigenleistungen und betroffene Nebengewerke entfällt.

Vor Vertragsabschluss werden in einer Detailfestlegung mit dem Vertrieb persönliche Wünsche des Käufers besprochen. Nachträgliche Änderungswünsche werden dem Käufer auf ausdrückliche Anfrage angeboten.

Änderungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Durch evtl. technische Erfordernisse können Maßtoleranzen von 3 % der Gesamtwohnfläche entstehen. Pflege, Wartung und Neuanstrich der Holzbauteile im Außenbereich sind ab Übergabe Sache des Käufers.

Im Grundrissplan EG dargestellte Licht- und Versorgungsschächte innerhalb der Sondernutzungsrechte und des Gemeinschaftseigentums können aufgrund von technischen oder genehmigungsrechtlichen Gründen ergänzt, reduziert oder verlegt werden. Diese Änderungen sind durch den jeweiligen Berechtigten bzw. durch die Gemeinschaft uneingeschränkt zu dulden.

Im Zuge des Ausbaus der Räume hat der Käufer das Recht qualitative Änderungen an Wandbehängen, Bodenbelägen, Sanitärgegenständen und Elektroinstallationen vorzunehmen. Diesbezüglich sich gegenüber der Baubeschreibung ergebende Kostenabweichungen werden beim Subunternehmer (Handwerker) bemustert. Der Käufer beauftragt diesen Sonderwunsch beim Verkäufer. Für von der Baubeschreibung abweichende Sonderwünsche wird ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von ca. 15 % für die geänderten Gewährleistungsansprüche und für den beim Verkäufer durch die Änderung auftretenden Mehraufwand geltend gemacht und in den Sonderwunschvereinbarungen offen ausgewiesen.

Wichtige Hinweise

Alle elastischen Fugen sind so genannte Wartungsfugen, das heißt, diese müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen erneuert werden und sind kein Reklamationsgrund.

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

Bei Estrichen ist zu beachten, dass diese entweder mit einem Belag oder mit einem geeigneten Anstrich versehen werden müssen, da sonst Schäden durch erhöhten Abrieb entstehen können.

Haarkratzer (Engelshaar) in Glasscheiben stellen in den Falz- und Randzonen keinen Mangel dar. Haarkratzer in den übrigen Glasflächen (Hauptzonen) sind optische Mängel und werden über eine Wertminderung vom 30 €/qm Glasfläche ausgeglichen.

Produktionsbedingt werden Randstege der Isolierglasscheiben mit einem Trocknungsmittel gefüllt. Infolge Transports können Bestandteile dieses Trocknungsmittels auf den unteren Steg rieseln. Dieses stellt keinen Mangel dar.

Bei Raffstoren (Jalousien) Breite kleiner 100 cm kann es temporär beim Hochfahren zu einem Schräglauf durch folgende Situation kommen:

Da kleine Anlagen nur zwei Leiterknoten haben, kann sich an einer Seite die Leiterkordel in Schlaufen zwischen die Lamellen legen, auf der anderen Seite nicht. So kann beim Hochfahren eine Schräglage von ca. 1-2 cm entstehen. Im abgefahrenen Zustand ist die Anlage immer waagrecht. Dieses Verhalten ist äußerst selten, kann jedoch bei einem ungünstigen Breiten- / Höhenverhältnis nicht ausgeschlossen werden.

Sollte dieser Fall jedoch auftreten, gibt es technisch keine Möglichkeit, diese Situation zu beheben. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Funktion der Raffstore ist voll gegeben.

Auf dem Boden stehende Möbel und Küchen dürfen aus Schallschutzgründen nicht zusätzlich an den Wänden befestigt werden.

Elektro-Positionen in den Wohnungstrennwänden dürfen aus Schallschutzgründen nicht verschoben oder neu hinzugefügt werden.

Im Einzelfall können die DIN Abstände der Sanitärgegenstände unterschritten werden. Herstellerbedingte Farbabweichungen sind möglich.

Der in der Baubeschreibung und den Plänen dokumentierte Leistungsumfang wurde von der evohaus GmbH erstellt. Es ist somit geistiges Eigentum der evohaus GmbH und urheberrechtlich geschützt. Deshalb darf er ohne Zustimmung der evohaus GmbH weder vervielfältigt – auch nicht teilweise – noch weiterverwendet werden.

Hinweise zum Schallschutz (Merkblatt)

1.a)

Die in diesem Merkblatt aufgeführten Schalldämm-Maße der einzelnen Bauteile basieren auf Kenntnissen aus konkreten Bauvorhaben. Die Zusammenstellung ist unter dem besonderen Gesichtspunkt der Praxisrelevanz, der wirtschaftlichen Umsetzung, üblicher Gebäudeausstattung und auf dem Hintergrund geltender Normen und Regelungen der Statik, des Brand- und Wärmeschutzes, der Bauwerksabdichtung und auch besonderer Bauweisen (z. B. ohne Unterkellerung) etc. erfolgt.

Die in den folgenden Tabellen aufgeführten Standards (Schalldämmwerte) sind so ausgelegt, dass sowohl der Luftschallschutz als auch der Trittschallschutz in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.

Hierbei wird als Normalfall ein für die Abend- und Nachtstunden üblicher Grundgeräuschpegel und für die Aufenthaltsräume bei typischen Raumvolumina

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

Nachhallzeiten von 0,5 s zu Grunde gelegt. Als Aufenthaltsräume in diesem Sinne gelten alle Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m aufweisen (§§ 2 Abs.5; 47 Abs.1 Satz 1 Musterbauordnung)

1. b)

Die Vorschläge nach diesem Merkblatt können mit allen Bauweisen des Wohnungsbaus realisiert werden. Die Zahlenwerte orientieren sich an der für die Bemessung der Schalldämmung ungünstigsten Bauteilsituation. Damit wird Planungs- und Prognosesicherheit erreicht, ohne eine detaillierte bauakustische Bemessung des gesamten Gebäudes vornehmen zu müssen.

2. Begriffsdefinition/vertragliche Vereinbarung

In den nachfolgenden Tabellen wird die Schalldämmung von trennenden Bauteilen mit folgenden Kenngrößen definiert:

- für die Luftschalldämmung das bewertete Bau-Schalldämm-Maß (R'_w)
- für die Trittschalldämmung der bewertete Norm-Trittschallpegel ($L'_{n,w}$)

R'_w und $L'_{n,w}$ sind Größen für die Bewertung des Schallschutzes zwischen zwei Räumen und berücksichtigen die Einflüsse der Flankenübertragung eines Trennbauteils im eingebauten Zustand in der jeweiligen Gebäudesituation.

Die in den Tabellen genannten Zahlenwerte für den Schallschutz gelten für die Auslegung des ungünstigsten Aufenthaltsraumes eines Gebäudes.

3. Erläuterungen zu den vorstehend verwendeten Fachbegriffen und den nachfolgenden Schalldämmwerten, finden sich unter Ziffer 6 dieses Merkblattes

4. Kennwerte für den Schallschutz in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen

Kennwerte für die Luft- und Trittschalldämmung in Geschosshäusern

Tabelle 1: Kennwerte für die Luftschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- und Arbeitsbereich, deren Bau-Schalldämm-Maß nicht unterschritten werden soll.

Zeile	Bauteile		R'_w	Bemerkungen
1	Decken	(Wohnungs-) Trenndecken zwischen fremden Räumen	55 dB	
2		Kellerdecken, Decken zu Hausfluren und Treppenräumen		
3		Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen, z.B. Trockenböden, Abstellräumen		
4	Wände	Wohnungstrennwände zwischen fremden Räumen	55 dB	
5		Treppenraumtrennwände und Wände neben Hausfluren		Für Wände mit Türen gilt R'_w (Wand) = $R_{w,P}$ (Tür) + 15 dB. Wandbreiten < 30 cm bleiben unberücksichtigt.

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

6	Türen	Türen, die von Hausfluren oder Treppenträumen in Flure und Dielen von Wohnungen oder Arbeitsräumen führen.	37 dB	Von Türen, die direkt in Wohnbereiche führen, muss wegen höher einzuplanender Schalldämm-Maße abgeraten werden.
---	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 2: Kennwerte für die Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- und Arbeitsbereich, deren Norm-Trittschallpegel nicht überschritten werden soll.

Zeile	Bauteile		L' n,w	Bemerkungen
1	Decken	Wohnungstrenndecken zwischen fremden Räumen	46 dB	Weichfedernde Bodenbeläge dürfen für den Nachweis der Trittschalldämmung angerechnet werden.
2		Kellerdecken, Decken zu Hausfluren und Treppenträumen		
3		Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen, z.B. Trockenböden, Abstellräumen.		
4		Decken über Durchfahrten, Sammelgaragen.		
5		Decken unter Terrassen, Loggien und Laubengängen zu Aufenthaltsräumen, Balkone.		
6		Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken.		Weichfedernde Bodenbeläge dürfen für den Nachweis der Trittschalldämmung angerechnet werden.
7	Treppen	Treppenläufe und Treppenpodeste	46 dB	
Die Kennwerte für eine erhöhte Trittschalldämmung gelten nur für die Trittschallübertragung in fremde Aufenthaltsräume ungeachtet der waagerechten, schrägen oder senkrechten Übertragungsrichtung.				

5. Haustechnische Anlagen

Die maximalen Schalldruckpegel der von Wasserinstallationen und haustechnischen Anlagen emittierten und auf schutzbedürftige Räume einwirkenden Geräusche sind aus Tabelle 4 zu ersehen.

Tabelle 4: Maximal bewertete Norm-Schalldruckpegel LAF,max,n in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen und aus Gewerbebetrieben.

Zeile	Geräuschquellen	Wohn- und Schlafräume	Arbeitsräume
-------	-----------------	-----------------------	--------------

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

1	Sanitärtechnik/Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)	$L_{AF,max,n} \leq 30^{a,b} \text{ dB}$	$L_{AF,max,n} \leq 35^{a,b} \text{ dB}$
2	sonstige hausinterne, fest installierte technische Schallquellen der technischen Ausrüstung, Ver- und Entsorgung sowie Garagenanlagen	$L_{AF,max,n} \leq 30^c \text{ dB}$	$L_{AF,max,n} \leq 35^c \text{ dB}$
<ul style="list-style-type: none"> - Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, sind nicht zu berücksichtigen. - Bei Lüftungstechnischen Anlagen sind um 5 dB (A) höhere Werte zulässig, sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt. 			

6. Erläuterungen zu den Ziffern 1 bis 5 für Nutzer ohne technische Vorkenntnis:

a) Was bedeutet Trittschall?

Als Trittschall wird ein Schall bezeichnet, der durch die Bewegung von Menschen auf einem Fußboden oder durch den Betrieb einer Waschmaschine oder anderer Haushaltsgeräte entsteht. Dieser Schall wird in einem Raum, der daneben, darunter oder darüber liegt, wahrgenommen.

b) Was bedeutet Luftschall?

Unter Luftschall versteht man von Menschen, Tieren, Installationen oder Maschinen erzeugte Schallwellen, die sich über die Luft ausbreiten. Diese Ausbreitung wird durch massive Bauteile wie Wände oder Decken eingedämmt.

c) Hörbarkeit von Geräuschen aus Nachbarwohnungen:

Die Einhaltung der in diesem Merkblatt vorgegebenen Schalldämmwerte bedeutet, dass aus Nachbarwohnungen kommende Geräusche wie folgt wahrnehmbar sein werden:

Sprache mit normaler Sprechweise	weder hör- noch verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise, also rufen, schreien, laut schimpfen	im Allgemeinen hörbar, aber nicht verstehbar
Gehgeräusche	nicht störend, aber hörbar
Geräusche haustechnischer Anlagen, wie Toilettenspülung, Wasserlaufen, Elektroschalterbetätigung	hörbar, gelegentlich auch störend
Musizieren, lautes Fernsehen, lautes Radio, Partys	deutlich hörbar

Als Anlage 1 zur Urkunde vom 30. Mai 2022, UVZ.Nr. 441/2022/H des Notars. Dr. Volker
Hustedt mit dem Amtssitz in Neuss genommen.

Nach Vorlesung
genehmigt:

Verlesung beendet

Nach ~~Durchsicht~~ genehmigt:

Martina Pastel

Hilke Fah

[Signature]