

# Exposé



## **Zentrales Wohnen im Grünen von Jülich** **Neubau von 78 Eigentumswohnungen mit** **direktem Zugang zur Tiefgarage**



**nur noch wenige Wohnungen verfügbar**  
**Bezugsfertigkeit 2024**

(Beispielanimation)

**Bauherr: BAUINVEST GmbH**

**Vertrieb: RHEINBAU GmbH**  
Rheinische Baubetreuungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Römerstr. 13, 52428 Jülich  
Tel.: 0 24 61/ 69 24-0  
Fax: 0 24 61/ 69 24-99  
Email: [info@rheinbau.de](mailto:info@rheinbau.de)

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## Wohnpark Jülich, Jan von Werth Straße

Objektart:	5 Mehrfamilienhäuser
Adresse:	Jan von Werth Str. 70-78 52428 Jülich
Fertigstellung:	voraus. Sommer 2024
Energieeffizienz:	Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien Klasse (EE)
Primärenergiebedarf:	25,5 kWh/(m <sup>2</sup> a), dies entspricht der Effizienzklasse A
Etagen:	3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Aufzug:	vom Keller- bis ins Staffelgeschoss
Tiefgarage:	84 PKW-Stellplätze
Keller:	ja
Zugänge:	barrierefrei gem. DIN 18040, Teil 2
2 Zimmer Wohnungen	ca. 54 und 70 m <sup>2</sup>
3 Zimmer Wohnungen:	ca. 74 bis 100 m <sup>2</sup>
4 Zimmer Wohnungen:	ca. 137 m <sup>2</sup> im Staffelgeschoss
Qualität:	hochwertige Ausstattung (Aufzug, Fußbodenheizung, komfortable Sanitärausstattung, kontrollierte Wohnraumlüftung u. v. m)

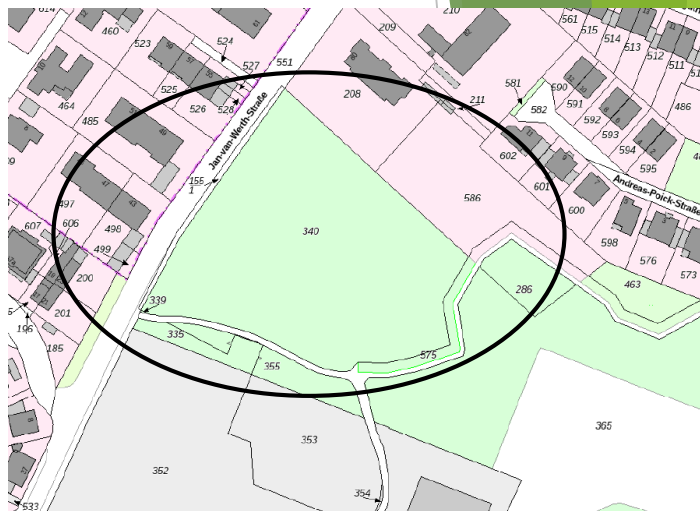
## OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Ziel der Planung war es, für Sie als Nutzer, eine anspruchsvolle Architektur, modernen Wohnkomfort mit durchdachten Grundrissen und ökologisch effizienter Bauweise in Einklang zu bringen.

Auf dem ca. 11.500 m<sup>2</sup> großen Areal entstehen inmitten begrünter Anlagen 78 Wohnungen, verteilt auf 5 Mehrfamilienhäuser mit je 3 Vollgeschossen und jeweils 1 Staffelgeschoss.

Es werden 2-, 3- und 4- Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 137 m<sup>2</sup> für anspruchsvolle Eigentümer erstellt.

Von der Tiefgarage erreichen Sie mittels einer Aufzugsanlage die jeweilige Wohnebene. Die Erdgeschoss-Wohnungen verfügen über eine Terrasse mit unmittelbarem Zugang zu den Außenanlagen. Die Wohnungen auf der 1. und 2. Etage zeichnen sich u. a. durch einen geräumigen Balkonbereich sowie die Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss über eine großzügige Dachterrasse aus.



(Beispielanimation)

Alle Häuser verfügen über barrierefreie Zugänge. Das bedeutet, dass auch Bewohner mit Rollatoren bequem zu allen Bereich kommen können.

Wir übererfüllen das, was die baurechtlichen Vorschriften erfordern, um 45 %. Die sogenannte KfW 55-Effizienz schaffen wir durch moderne Dämm-, Heiz- und Lüftungstechniken.

Sämtliche Tiefgaragen-Stellplätze sind mittels verstärktem Hausanschluss sowie Kabeltrassen für den weiteren Ausbau von E-Mobilität vorbereitet.

## ÜBERSICHT EINIGER AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- barrierefreie 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen in hochwertig wärmeisolierten Mehrfamilienhäusern
- barrierefreier Zugang zu den Häusern  
Aufzug vom Keller- bis ins Staffelgeschoss
- ansprechende Grundrisse mit offenem Wohnküchenbereich
- Wohnungen mit bodentiefen Fenstern
- geräumige Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiaflächen
- Stellplatz für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Sanitärbereiche mit gehobener Ausstattung, bodengleicher Zugang zur Dusche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- umfangreiche Elektroausstattung, Kabelanschluss in den Wohnräumen, Klingel mit Video-Gegensprechanlage
- elektrische Rollläden an allen Fenstern der Wohnung
- Luft-Wärmepumpe für die Wärme- und Warmwasserversorgung in Kombination mit einem Gas-Brennwert-Gerät,
- zentrale Fahrrad- und Müllräume in jedem Haus
- großzügige Tiefgarage mit Behindertenparkplätzen
- attraktive und großzügige Grünanlagen
- Hausmeisterservice



(Beispielanimation)



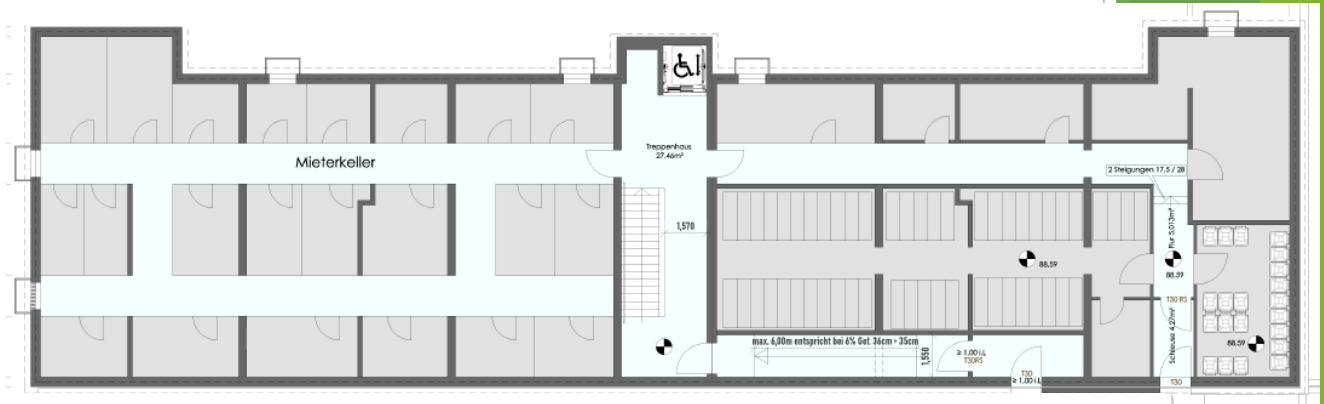
(Beispielanimation)

**Gerne erfüllen wir Ihre Wünsche einer individuellen Ausstattung.**



Wir bieten den Kauf von Eigentumswohnungen  
in den 5 Häusern an:





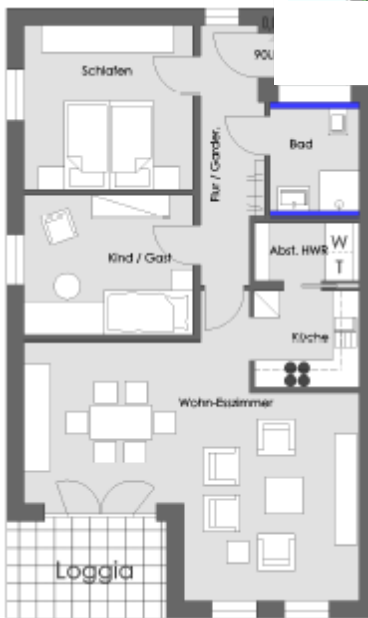
## Kellergeschoss

- 1 Kellerraum je Wohnung,
- Fahrradabstellraum,
- Technikräume,
- Müllraum,
- unmittelbarer Zugang vom Kellergeschoss in die Tiefgarage.

# Haus 1



Erd-, 1. u. 2. Obergeschoss



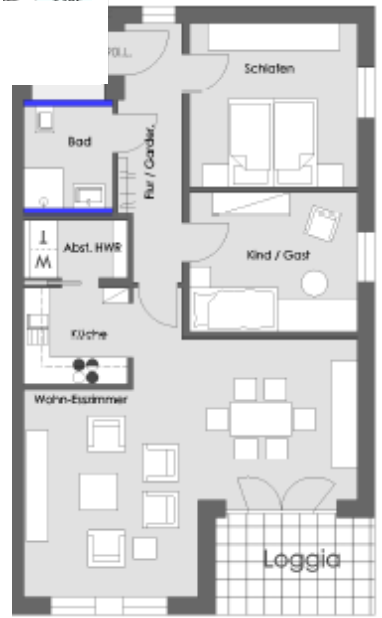
3 Zi., Küche,  
Diele, Bad

Größe: ca. 82,32 m<sup>2</sup>

**Preis EG:**  
333.400,00 €

**Preis 1. OG:**  
337.520,00 €

**Preis 2. OG:**  
341.630,00 €



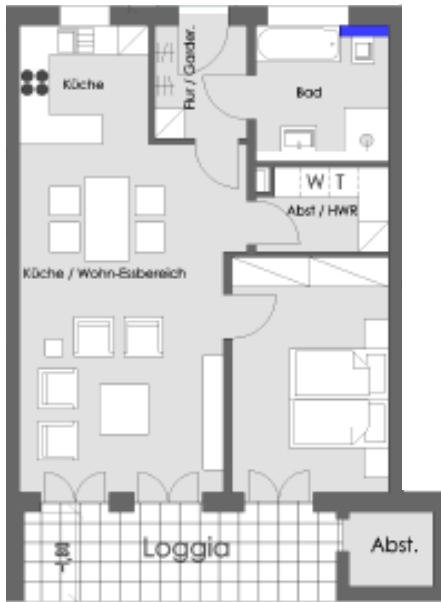
EG	WE Nr. 1 <i>verkauft</i>
1. OG	WE Nr. 7 <i>verkauft</i>
2. OG	WE Nr. 13

EG	WE Nr. 6 <i>verkauft</i>
1. OG	WE Nr. 12 <i>verkauft</i>
2. OG	WE Nr. 18 <i>verkauft</i>

# Haus 1



Erd-, 1. u. 2. Obergeschoss



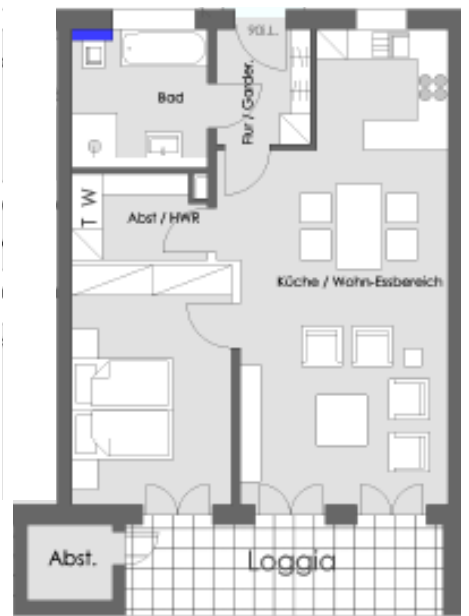
2 Zi. mit Wohnküche,  
Diele, Bad

Größe: ca. 70,41 m<sup>2</sup>

**Preis EG:**  
288.680,00 €

**Preis 1. OG:**  
292.200,00 €

**Preis 2. OG:**  
295.725,00 €



EG	WE Nr. 2
1. OG	WE Nr. 8 <i>verkauft</i>
2. OG	WE Nr. 14 <i>verkauft</i>

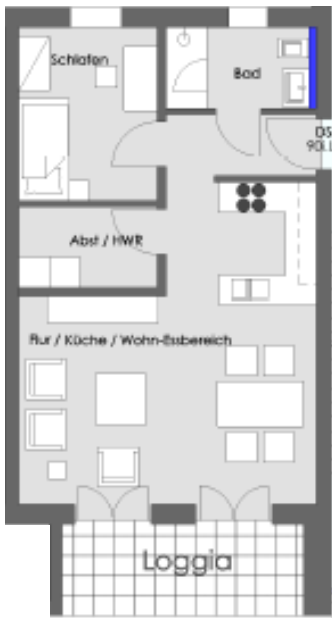
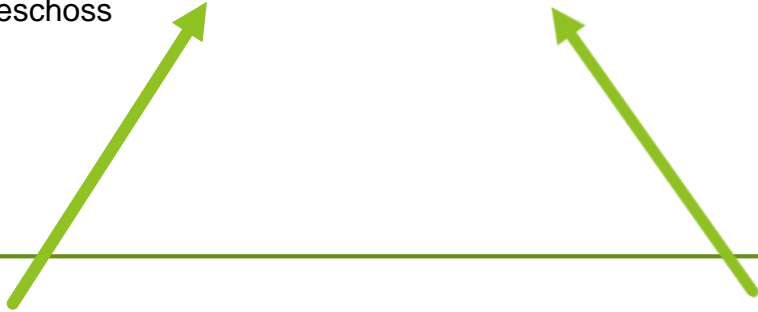
EG	WE Nr. 5 <i>verkauft</i>
1. OG	WE Nr. 11 <i>verkauft</i>
2. OG	WE Nr. 17 <i>verkauft</i>



# Haus 1



Erd-, 1. u. 2. Obergeschoss



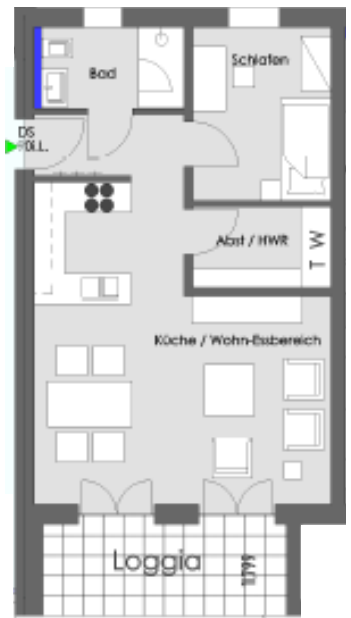
2 Zi. mit Wohnküche,  
Diele, Bad

Größe: ca. 54,53 m<sup>2</sup>

**Preis EG:**  
223.580,00 €

**Preis 1. OG:**  
226.300,00 €

**Preis 2. OG:**  
229.030,00 €



EG	WE Nr. 3 verkauft
1. OG	WE Nr. 9 verkauft
2. OG	WE Nr. 15 verkauft

EG	WE Nr. 4 verkauft
1. OG	WE Nr. 10 verkauft
2. OG	WE Nr. 16 verkauft

# Haus 1



Staffelgeschoss



3 Zi. mit Wohnküche,  
Diele, Bad

Größe: ca. 79,20 m<sup>2</sup>

**Preis:**  
340.560,00 €



StG

WE Nr. 19

StG

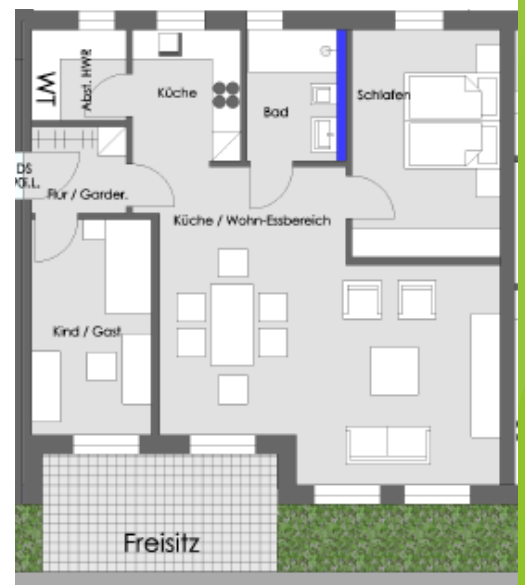
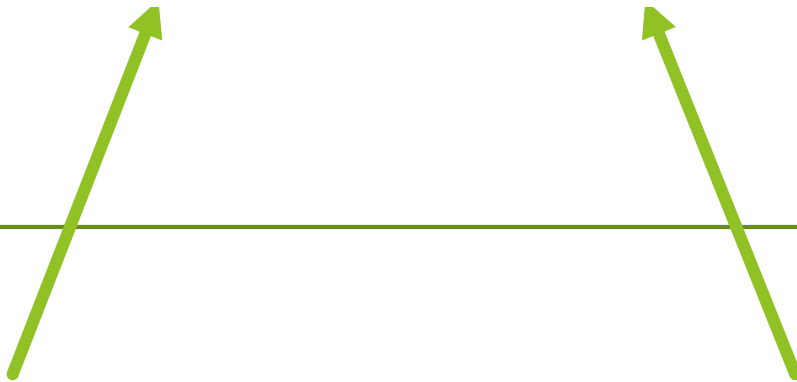
WE Nr. 22

verkauft

# Haus 1



Staffelgeschoss



3 Zi., Küche,  
Diele, Bad

Größe: ca. 85,94 m<sup>2</sup>

**Preis:**  
369.545,00 €

StG

WE Nr. 20

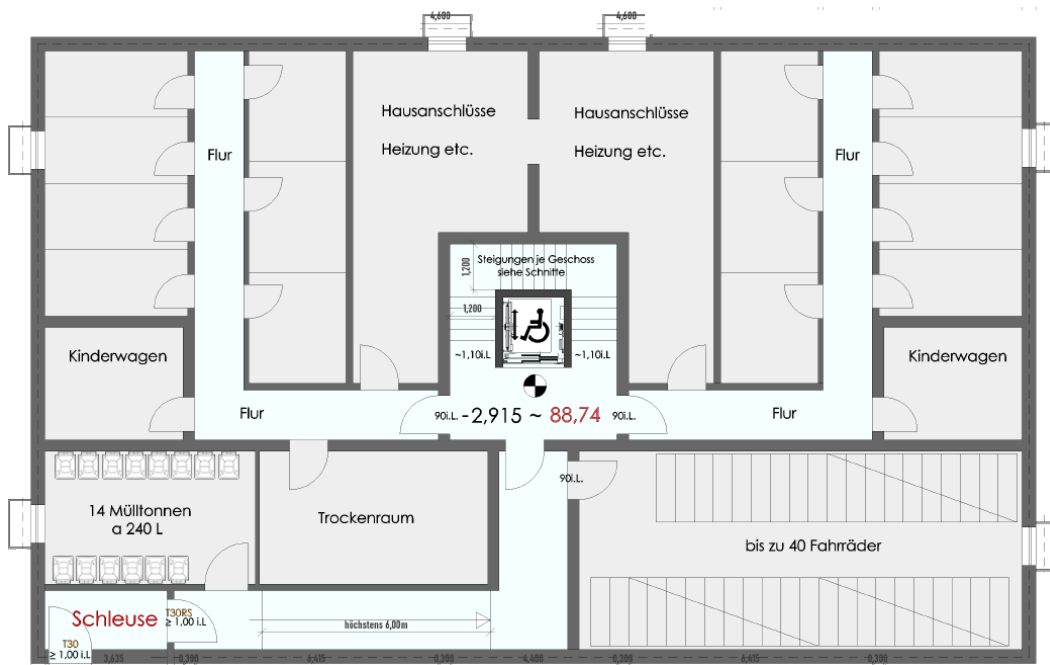
verkauft

StG

WE Nr. 21

verkauft

## Häuser 2, 3, 4 und 5

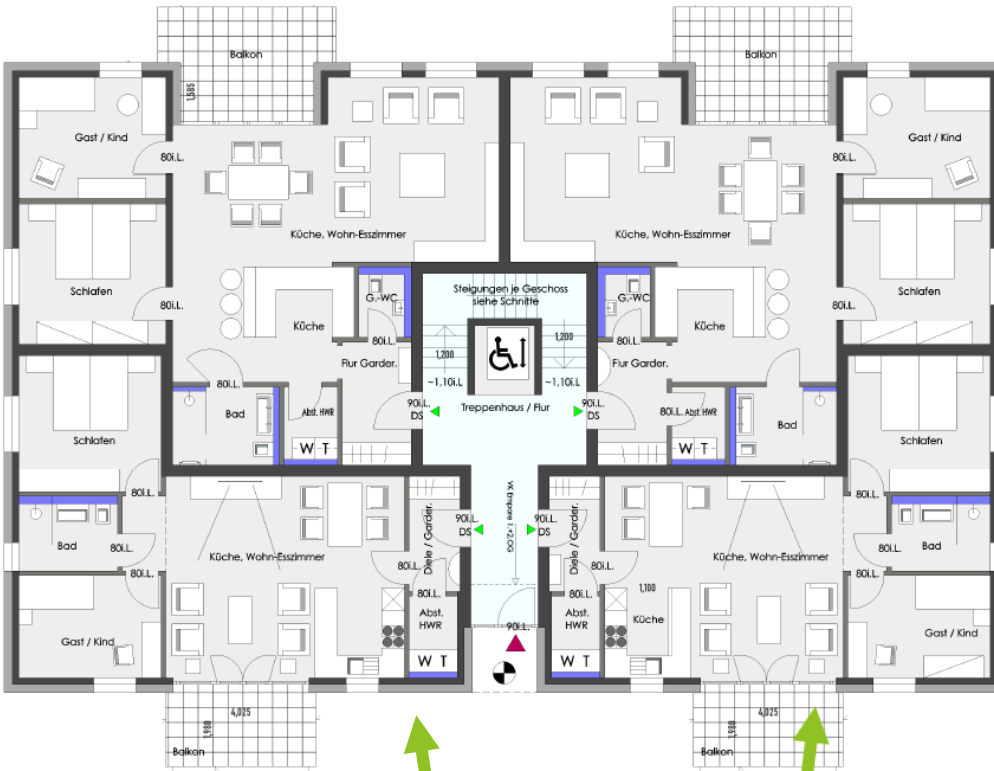


Kellergeschoss

- 1 Kellerraum je Wohnung,
- Fahrradabstellraum,
- Technikräume,
- Müllraum,
- weitere Kellerräume zur besonderen Verfügung (z. B. Kinderwagen)
- unmittelbarer Zugang vom Kellergeschoss in die Tiefgarage.



# Häuser 2, 3, 4 und 5 (identische Grundrisse)



Erd-, 1. und 2. Obergeschoss

(linke Hausseite)



(rechte Hausseite)



3 Zi. mit Wohnküche, Diele, Bad  
Größe: ca. 74,57 m<sup>2</sup>

**Preise:**

EG:	305.740,00 €
1. OG:	309.465,00 €
2. OG:	313.195,00 €

## Häuser 2, 3, 4 und 5 (identische Grundrisse)



### Zuordnung Wohnungsnummern:

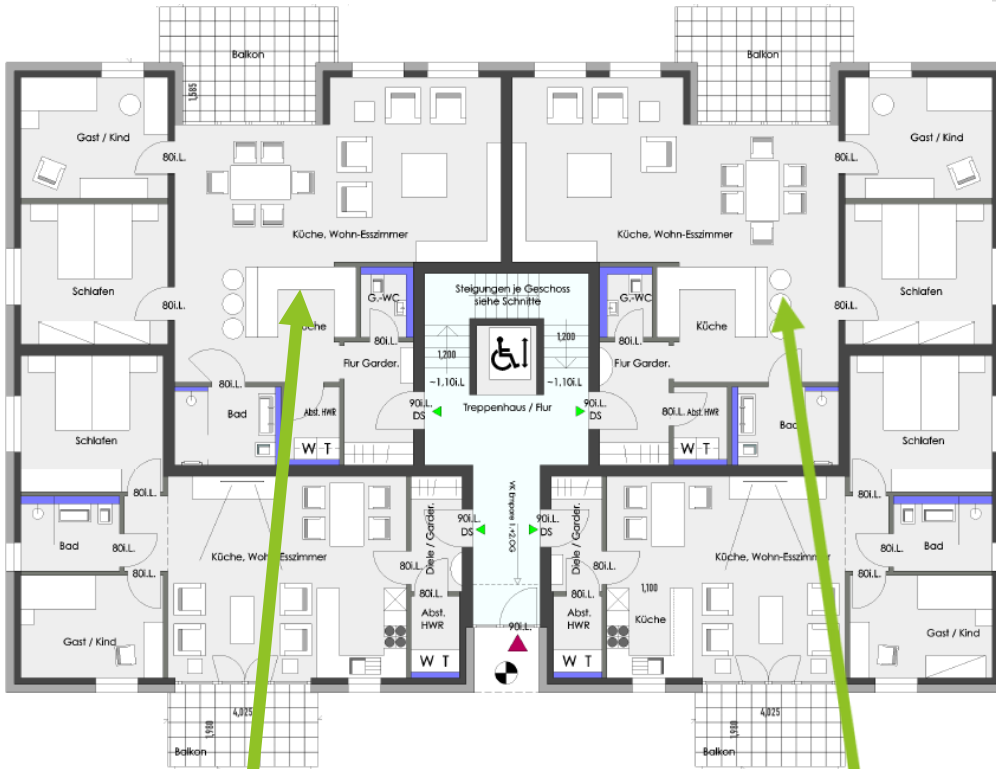
linke Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
EG	WE Nr. 23 verkauft	WE Nr. 37 verkauft	WE Nr. 51 verkauft	WE Nr. 65 verkauft
1. OG	WE Nr. 27 verkauft	WE Nr. 41 verkauft	WE Nr. 55 verkauft	WE Nr. 69 verkauft
2. OG	WE Nr. 31 verkauft	WE Nr. 45 verkauft	WE Nr. 59 verkauft	WE Nr. 73 verkauft

rechte Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
EG	WE Nr. 26 verkauft	WE Nr. 40 verkauft	WE Nr. 54 verkauft	WE Nr. 68 verkauft
1. OG	WE Nr. 30 verkauft	WE Nr. 44 verkauft	WE Nr. 58 verkauft	WE Nr. 72 verkauft
2. OG	WE Nr. 34 verkauft	WE Nr. 48 verkauft	WE Nr. 62 verkauft	WE Nr. 76 verkauft

## Häuser 2, 3, 4 und 5 (identische Grundrisse)



Erd-, 1. und 2. Obergeschoss

(linke Hausseite)



(rechte Hausseite)



3 Zi. mit Wohnküche, Diele, Bad, WC  
Größe: ca. 100,10 m<sup>2</sup>

### Preise:

EG:	405.405,00 €
1. OG:	410.410,00 €
2. OG:	415.415,00 €

## Häuser 2, 3, 4 und 5 (identische Grundrisse)



### Zuordnung Wohnungsnummern:

linke Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
EG	WE Nr. 24 verkauft	WE Nr. 38 verkauft	WE Nr. 52	WE Nr. 66 verkauft
1. OG	WE Nr. 28 verkauft	WE Nr. 42	WE Nr. 56	WE Nr. 70 verkauft
2. OG	WE Nr. 32 verkauft	WE Nr. 46 verkauft	WE Nr. 60 verkauft	WE Nr. 74 verkauft

rechte Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
EG	WE Nr. 25 verkauft	WE Nr. 39 verkauft	WE Nr. 53 verkauft	WE Nr. 67 verkauft
1. OG	WE Nr. 29 verkauft	WE Nr. 43 verkauft	WE Nr. 57 verkauft	WE Nr. 71
2. OG	WE Nr. 33 verkauft	WE Nr. 47 verkauft	WE Nr. 61 verkauft	WE Nr. 75 verkauft



# Häuser 2, 3, 4 und 5 (identische Grundrisse)



Staffelgeschoss

(linke Hausseite)

(rechte Hausseite)



4 Zi. mit Wohnküche, Diele, Bad, Gäste-Bad  
Größe: ca. 136,80 m<sup>2</sup>

Preis:

588.240,00 €

## Häuser 2, 3, 4 und 5 (gleiche Grundrisse)



Zuordnung Wohnungsnummern:

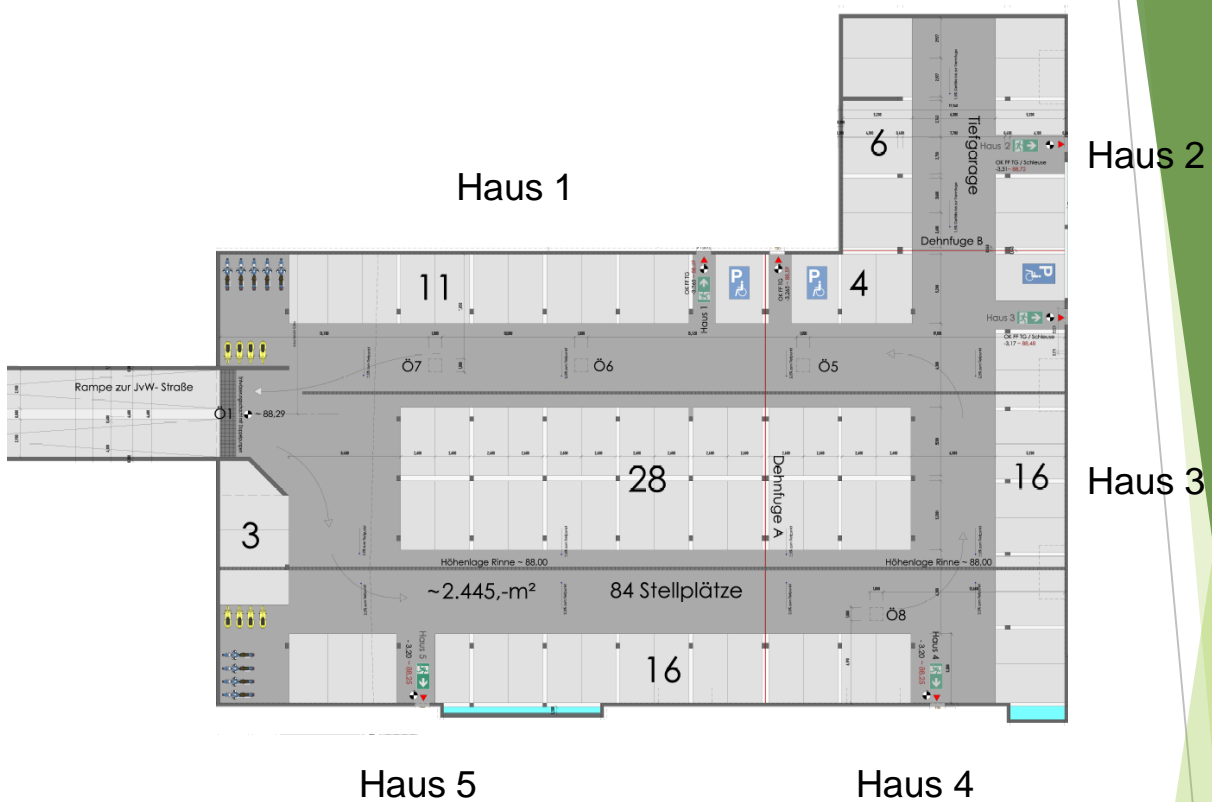
linke Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
StG	WE Nr. 35 verkauft	WE Nr. 49 verkauft	WE Nr. 63 verkauft	WE Nr. 77 verkauft

rechte Hausseite

	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5
StG	WE Nr. 36 verkauft	WE Nr. 50 verkauft	WE Nr. 64 verkauft	WE Nr. 78 verkauft

# Tiefgarage mit 84 PKW-Stellplätzen



Zu jeder Wohnung gehört 1 Tiefgaragenstellplatz,

Preis: 35.000,00 €/ Stellplatz

## DER STANDORT/ DAS OBJEKT:

Die Eigentumswohnanlage entsteht auf einem Areal von ca. 11.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Platzierung der Wohnhäuser ist aufgelockert. Wir gehen sehr schonend mit den Frei- und Grünflächen um.

Die Wohnungen werden in traditioneller, bewährter Bauweise errichtet. Wir übererfüllen die Vorgaben des Gesetzgebers und bieten Ihnen ein KfW-55- Effizienzhaus der Klasse Erneuerbare Energien (EE). Diese Qualifikation erreichen wir mittels modernster und effizienter Heizungstechniken (hier: Luft-Wasser-Wärmepumpe), einer verbesserten Dämmung der Außenhülle sowie einer kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Förderung sämtlicher KfW- Bundesprogramme für effiziente Gebäude (BEG) wurde kürzlich ausgesetzt. Um wenigstens zum Teil die Steigerungen der Baukosten aufzufangen, haben wir uns frühzeitig für das Zuschussprogramm entschieden und dieses in Anspruch genommen.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß der in diesem Exposé aufgeführten Baubeschreibung errichtet.



## DIE IMMOBILIENNUTZUNG....

### .... als Kapitalanlage:

Immobilien eignen sich ideal, Kapital in einem Sachwert anzulegen. Dabei ist es für den Anleger jedoch wichtig in eine Immobilie zu investieren, die einerseits solide errichtet ist, einen hervorragenden Standort hat und damit die besten Chancen für einen möglichen Werterhalt bietet. Andererseits wünscht der Anleger einen sicheren und möglichst überdurchschnittlichen Ertrag. Beides vereint erhält der Kapitalanleger mit dem Erwerb, denn sowohl Standort als auch Bauqualität lassen eine gute und nachhaltige Vermietbarkeit zu.

### ...als Eigennutzung:

Der Wohnraum ist Ausdruck von Wohlstand und Lebensqualität. In der persönlichen Entwicklung ist das Streben nach den eigenen vier Wänden ein oft genanntes Ziel. Wohnungen stellen dabei eine Alternative zu Wohnhäusern dar, die vergleichbare Wohn- und Lebensqualität bieten. Wirtschaftlich sind Wohnungen sinnvoll, da diese professionell verwaltet und Investitionen sowie Erhaltungsaufwendungen durch eine Gemeinschaft getragen werden.

## **DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN:**

### Verkauf und Realisierung

Die Mehrfamilienhäuser werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentum aufgeteilt.

Die 78 Wohneinheiten nebst jeweils einem PKW-Stellplatz werden in einem eigenen Wohnungsgrundbuch gesichert. Somit können Sie auch bequem finanzieren bzw. kreditieren.

Für die Mehrfamilienhäuser lassen wir eine Teilungserklärung mit einer Gemeinschaftsordnung erstellen, in der alle Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft geregelt werden. Die Eigentümer bestellen einen Verwalter zur Wahrnehmung Ihrer Interessen.

### Kaufvertrag

Der Erwerber schließt mit dem Verkäufer einen Bauträger-Kaufvertrag ab, der vor einem Notar beurkundet wird. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Bauträger das Haus/ die Wohnung, so wie in der Baubeschreibung festgelegt, zu bauen.

Der Erwerber verpflichtet sich, entsprechend dem Baufortschritt Teilkaufpreiszahlungen zu leisten. Bis zur vollständigen Zahlung wird der Erwerber durch eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung gesichert.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

## **DIE STEUERLICHEN GRUNDLAGEN:**

Die Wohnungen dienen nur zu Wohnzwecken. Sie können bei Vermietung nach § 7 EStG linear abgeschrieben werden.

Ab dem Jahr der Fertigstellung können jährlich 2 % auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohnung abgesetzt werden.

Die Rheinbau GmbH übernimmt keine steuerliche Beratung. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die steuerliche Beurteilung des Erwerbs durch einen Steuerberater erfolgen sollte, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Einkommensteuer des Erwerbers. Die obigen Angaben sind lediglich als allgemeiner Hinweis anzusehen.

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **1. Erd- und Rohbauarbeiten/ wetterfeste Hülle**

#### **Erdarbeiten**

Rodung und Räumung des Baufeldes, Erdaushub der Baugrube, Ab- und Auftrag von Erdmaterial, Fundamentaushub samt Abfuhr sowie Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Fertigplanum des Geländes.

#### **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trenn- oder Mischsystem, die Ableitung erfolgt in die städtische Kanalisation.

#### **Abdichtungsarbeiten**

Die Abdichtung erfolgt nach Vorgabe des Bodengutachters.

#### **Gründung und Untergeschoss**

Tragende Bodenplatte, Stärke nach statischen Erfordernissen.  
Außenwände in Stahlbeton, Dimensionierung nach Statik.  
Innenwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Dimensionierung nach Statik.  
Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen. Horizontale und vertikale Abdichtung des Baukörpers nach DIN.

#### **Wände, Erd-, 1., 2. und 3. Obergeschoss**

Tragende Außen- und Innenwände der aufgehenden Geschosse als KS-Mauerwerk oder teilweise als Stahlbetonwände nach Angaben Statiker.  
Wohnungstrennwände: KS-Mauerwerk oder Stahlbetonwände gemäß Erfordernis Schallschutz und Statik.



## **BAUBESCHREIBUNG**

Geschossdecken: Massivdecken aus Beton gem. Statik.

Treppen: entkoppelte Stahlbetonfertigteile einschl. der Podeste unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen.

Balkone: Stahlbeton, thermisch von den Geschossdecken getrennt, Belag als Betonplatte.

### **Dachkonstruktion und Entwässerung**

Geschossdecke über Staffelgeschoss und 2. Obergeschoss als Stahlbetondecke, Dampfsperre, Gefälledämmung gem. Wärmeschutznachweis als Warmdach, Folienabdichtung.

Dachterrassen Staffelgeschoss: Dampfsperre und Dämmung gem. Wärmeschutznachweis als Warmdach, Belag mit Sichtbetonplatten.

Dachentwässerung über innenliegende Rinnen und Fallrohre, Attika- und Mauerabdeckungen in Aluminium pulverbeschichtet.

### **Fenster**

Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß, Dreifachverglasung gem. Wärmeschutznachweis, Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag als Stulp-Elemente, Außenfensterbänke aus Aluminium pulverbeschichtet.

### **Fassade**

Kombination aus Wärmedämmverbundsystem und Klinkerriemchen, Wärmedämmverbundsystem aus mineralischem Dämmstoff und mit Kunstharzputz nach Farbkonzept. Dämmstärke gem. Wärmeschutznachweis.

### **Laubengang Haus 1**

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Geländer auf Fundamenten gem. Statik; Mineralith-Platten als Bodenbelag.

## BAUBESCHREIBUNG

### 2. Innenausbau

#### Estricharbeiten

In Wohn- und Aufenthaltsbereichen Ausführung eines schwimmenden Zementestrichs auf Dämmlage bzw. Fußbodenheizung (Trittschall-/ Wärmedämmschicht).

In Kellerfluren und –räumen Ausführung eines Zementestrichs mit staubbindendem Anstrich.

#### Malerarbeiten

Deckenflächen in den Wohnungen werden ggfs. verputzt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Wandflächen in den Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Deckenflächen in Treppenhaus und Flur werden ggfs. verputzt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Wandflächen in Treppenhaus und Flur werden ggfs. gespachtelt und endbeschichtet.

Treppenunteransichten und Wangen werden ggfs. gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Unterseiten der Balkone werden weiß gestrichen

## BAUBESCHREIBUNG

### Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen hochwertigen Design-Vinylboden mit Holzstruktur, Sockel dazu passend, Farbe und Qualität nach Muster-vorlage.

### Fliesen

Badezimmer: Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese weiß in der Preisgruppe 25,00 €/m<sup>2</sup> netto, Wandflächen werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest.

Bodenfliesen als 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm Fliese anthrazit in der Preisgruppe 25,00 €/m<sup>2</sup> netto.

WC: Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese weiß in der Preisgruppe 25,00 €/m<sup>2</sup> netto, Wandflächen werden ca. 1,20 m hoch gefliest, Bodenfliese als 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm Fliese anthrazit in der Preisgruppe 25,00 €/m<sup>2</sup> netto.

Treppenhaus: Bodenfliesen mit Sockel

### Rollladen

Alle Fenster erhalten Kunststoffrollladen mit elektrischem Antrieb für leichtgängigen wartungsarmen Rollladenlauf.

## BAUBESCHREIBUNG

### Türanlagen

Aluminium-Haustüranlage mit Isolierverglasung, Einsteckschloss mit Sicherheitsschließzylinder, elektrischer Türöffner mit Video-Gegensprechanlage.

Wohnungseingangstüren: Stahlzarge, Türblätter nach Schallschutzvorgabe, Sicherheitsdrückergarnitur mit Drei-Punkt-Verriegelung, innen Drücker, außen Knauf, Profilzylinderschloss und Türspion.

Wohnungsinnentüren: Stahlzargen, Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Oberfläche weiß beschichtet als Standardausführung, Türdrücker und Rosetten aus Edelstahl.

Kellertüren allg.: Feuer- und Rauchschutztüren aus Stahl gem. Brandschutzkonzept.

Bewohnerkeller: Stahllamellentüren im Bereich der Trennwandsysteme, Drückergarnitur mit Profilzylinderschloss.

### Innenwände

Tragende Innenwände in Mauerwerk bzw. Stahlbeton, nichttragende Wände aus beidseitig doppelt beplankten Metallständerwänden.

## BAUBESCHREIBUNG

### Schlosserarbeiten

Treppenhausgeländer: feuerverzinkte Stahlgeländerkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

Balkongeländer: pulverbeschichtete Stahl-Geländerkonstruktion mit satinierter Glasfüllung.

### Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit Profilzylinder für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüren und Allgemeinräume.

## BAUBESCHREIBUNG

### 3. Technik und Ausstattung

#### Heizung, Lüftung, Sanitär

##### **I.) Heizungsinstallation Haus 1 bis 5**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach. Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich der Pufferspeicher zur Versorgung der Wohnungen mit Heizwärme und zur Trinkwassererwärmung.

Im Haus 1 befindet sich zusätzlich eine Gasbrennwert-Kesselanlage zur Unterstützung der einzelnen Wärmepumpen.

Neben dieser Unterstützung ist auch bei Ausfall einer Wärmepumpe eine Redundanz der Wärmeversorgung sichergestellt.

(Leitfabrikate: Weishaupt, Buderus, Viessmann oder gleichwertig)

Die in der Wohnung benötigte Wärmemenge wird über elektronische Wärmemengenzähler in der Unterverteilung der Fußbodenheizung ermittelt. Die Fußbodenheizung erhält Einzelraumregler mit Raumthermostat je Raum. Abstellräume und Flure kleiner 6 m<sup>2</sup> erhalten keine separate Einzelraumregelung.

Die Badezimmer erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrischen Handtuchwärmekörper ca. 120 x 50 cm in weiß.

##### **II.) Sanitärinstallation Haus 1 bis 5**

Zentrale Warmwasserversorgung im Kellergeschoss über Pufferspeicher mit Frischwasserstation zur Gewährleistung der Trinkwasserhygiene.

Trinkwasserzähler in den Wohnungen für Warm- und Kaltwasser.

Die Zirkulationsleitung wird bis an den jeweiligen Warmwasserzähler geführt um möglichst kurze Ausstoßzeiten im Badezimmer zu gewährleisten.



## BAUBESCHREIBUNG

### Allgemeine Ausstattung Wohnung

1 Stk. Waschmaschinenanschluss in der Wohnung: Kaltwasser mit Absperrventil und PVC-Siphon.

1 Stk. Küchenanschlüsse für Kalt- und Warmwasser mit Anschlussventil für die Spülmaschine sowie Abwasseranschluss DN 50, Position: Küchenspüle im Grundriss.

### Grundausstattung der Bäder je nach Grundriss mit folgenden Einrichtungen:

1 Stk. bodengleicher Duschbereich gefliest mit Ablaufrinne Schlitzrost aus Edelstahl. Aufputz-Thermostatbatterie (Fabrikat: Ideal Standard Cera Therm 60 oder glw.) für Dusche verchromt mit Duschstange und Handbrause.

Duschabtrennung aus Einscheiben-Sicherheits-Glas, je nach Grundriss als einseitiger Spritzschutz oder Pendeltür mit feststehendem Element.

1 Stk. Porzellanwaschtisch (Fabrikat Ideal Standard Connect Cube oder glw.), ca. 65 cm breit, Farbe Weiß, Einhebel-Mischbatterie für Waschtisch verchromt (Fabrikat Ideal Standard CeraPlan oder glw.), Handtuchhalter verchromt.

1 Stk. Wandtiefspül-WC aus Porzellan (Fabrikat Ideal Standard Connect oder glw.), Farbe Weiß, einschl. Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Farbe Weiß, mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte für Zweimengentechnik, Kunststoff Farbe Weiß, Fabrikat Geberit, Papierrollenhalter verchromt.

## **BAUBESCHREIBUNG**

Zusatzausstattung der Bäder je nach Grundriss mit folgenden Einrichtungen soweit dargestellt:

1 Stk. Wannenanlage aus Stahl-Emaille 170 x 75 cm in Weiß (Fabrikat Kaldewei oder glw.), Wannenarmatur verchromt (Fabrikat Ideal Standard CeraPlan oder glw.) mit Handbrause, Brauseschlauch, Wandhalter.

Ausstattung der Gäste-WCs je nach Grundriss mit folgenden Einrichtungen:

1 Stk. Porzellanhandwaschbecken (Fabrikat Ideal Standard Connect Cube oder glw.), ca. 40 cm breit, Farbe Weiß, mit Einhebel-Mischbatterie für Waschtisch verchromt (Fabrikat Ideal Standard Ceraplan oder glw.), Handtuchhaken verchromt.

1 Stk Wandtiefspül-WC aus Porzellan (Fabrikat Ideal Standard Connect oder glw.), Farbe Weiß, einschl. Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Farbe Weiß, mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte für Zweimengentechnik, Kunststoff Farbe Weiß (Fabrikat Geberit), Papierrollenhalter verchromt.

### **III. Lüftungsinstallation Haus 1 bis 5**

Innenliegende Bäder und Gäste-WCs erhalten einen Einzelraumlüfter mit Anlaufverzögerung und Nachlaufrelais.

Wohn- und Schlafräume erhalten dezentrale Wohnungslüfter mit Wärmerückgewinnung in den Außenwänden.

Die Wohnungslüfter stellen den vorgeschriebenen Luftwechsel für den Feuchteschutz sicher.

## BAUBESCHREIBUNG

### Elektroinstallation

Die Zählerverteilung mit den Messungen und Abgängen der einzelnen Wohnungsverteilungen und der Allgemeinverteilung befindet sich im jeweiligen Kellergeschoss der einzelnen Häuser. Die Verbrauchserfassung erfolgt für jede Wohnung, den Allgemeinbereich, den Aufzug und der Heiztechnik mit zugelassenen Zählereinrichtungen seitens des Messstellendienstbetreibers.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den derzeit gültigen VDE – Richtlinien. Im Kellergeschoss werden Zählerschränke montiert. Die Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten und FI – Schutzschalter befinden sich in den Wohnungen. In den Wohnungen erfolgt eine Unterputz-, in den Kellerbereichen eine Aufputz-Installation.

Schalterprogramm Fabrikat Merten, M-Smart o. glw. Farbe Weiß.

Die Haupteingänge der Häuser werden mit einer Video-Außensprechstelle ausgestattet. Die Wohnungen erhalten Video-Innensprechstellen, die sich jeweils in der Nähe der Wohnungstüren befinden und Klingeltaster aus dem verwendeten Schalterprogramm.

### Kellergeschoss:

Flure: Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet. Allgemeinräume werden über einen Ausschalter geschaltet.

Abstellraum: 1 Stk. Ausschaltung mit einer Deckenleuchte,  
1 Stk. Steckdose, 1-fach

Tiefgarage: Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet  
Garagentor elektrisch betrieben,  
Brandmeldeanlage über Rauchmelder gesteuert

### Treppenhaus:

Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet  
Sprech-, Klingel- und Briefkastenanlage freistehend  
oder in Treppenhausfassade eingebracht

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 1, 6, 7, 12, 13, 18

Wohn-Essz.: 2 Stück Ausschaltung mit je einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
2 Stück Steckdosen, 2-fach, Arbeitssteckdosen  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug  
1 Stück Anschluss für E-Herd

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 1, 6, 7, 12, 13, 18

Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose

Flur/Garder.: 1 Stück Kreuzschaltung mit zwei Deckenbrennstellen  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle

Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle  
und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper

Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und Kondens-  
trockner

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 2, 5, 8, 11, 14, 17

Wohn-Essz.: 2 Stück Wechselschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
1 Stück Steckdose, 2-fach, Arbeitssteckdosen  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x mit Mikrowellengerät)  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug  
1 Stück Anschluss für E-Herd  
1 Stück Abzweigdose für Arbeitssteckdosen

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose

## BAUBESCHREIBUNG

- Flur/Garder.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle  
und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und  
Kondenstrockner
- Abst. Balkon: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach



## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 3, 4, 9, 10, 15, 16

Wohn-Essz.: 2 Stück Ausschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
1 Stück Steckdose, 2-fach, Arbeitssteckdosen  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug  
1 Stück Anschluss für E-Herd  
1 Stück Abzweigdose für Arbeitssteckdosen

Schlafen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose

Flur/Garder.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: **Wohnungen 3, 4, 9, 10, 15, 16**

- Bad:
- 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss
  - 1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung
  - 1 Stück Steckdose, 2-fach
  - 1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR:
- 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss
  - 1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)
  - 1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung
  - 2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und Kondentrockner

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 19, 22

Wohn-Essz.: 2 Stück Ausschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
2 Stück Steckdosen, 2-fach, Arbeitssteckdosen  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug  
1 Stück Anschluss für E-Herd

## BAUBESCHREIBUNG

- Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Flur/Garder.: 1 Stück Kreuzschaltung mit zwei Deckenbrennstellen  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und Kondenstrockner

## BAUBESCHREIBUNG

### Haus 1: Wohnungen 20, 21

Wohn-Essz.: 3 Stück Wechselschaltungen mit je einer Deckenbrennstelle

1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)

1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)

3 Stück Steckdosen, 1-fach

2 Stück Steckdosen, 2-fach

2 Stück Steckdosen, 3-fach

2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle

1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine

1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination

1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m

2 Stück Steckdosen, 2-fach, Arbeitssteckdosen

1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)

1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug

1 Stück Anschluss für E-Herd

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle

1 Stück Steckdose, 1-fach

2 Stück Steckdosen, 2-fach

1 Stück Steckdose, 3-fach

1 Stück Datendose

## BAUBESCHREIBUNG

- Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Flur/Garder.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstellen mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und  
Kondenstrockner

## BAUBESCHREIBUNG

**Haus 2: WE 23, 26, 27, 30, 31, 34, Haus 3: WE 37, 40, 41, 44, 45, 48**

**Haus 4: WE 51, 54, 55, 58, 59, 62, Haus 5: WE 65, 68, 69, 72, 73, 76**

Wohn-Essz.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Wechselschaltung mit zwei Deckenbrennstellen  
1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
1 Stück Steckdose, 2-fach, Arbeitssteckdose  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)  
1 Stück Abzweigdose für Arbeitssteckdosen  
1 Stück Abzweigdose für E-Herd

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose



## BAUBESCHREIBUNG

- Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Flur/Garder.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und  
Kondenstrockner

## BAUBESCHREIBUNG

**Haus 2: WE 24, 25, 28, 29, 32, 33, Haus 3: WE 38, 39, 42, 43, 46, 47**

**Haus 4: WE 52, 53, 56, 57, 60, 61, Haus 5: WE 66, 67, 70, 71, 74, 75**

Wohn-Essz.: 3 Stück Wechselschaltungen mit einer Deckenbrennstelle

1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)

1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)

3 Stück Steckdosen, 1-fach

2 Stück Steckdosen, 2-fach

2 Stück Steckdosen, 3-fach

2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle

1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine

1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination

1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m

1 Stück Steckdose, 2-fach, Arbeitssteckdosen

1 Stück Abzweigdose für Arbeitssteckdosen und 1 x Mikro-  
wellengerät

1 Stück Abzweigdose für E-Herd

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle

1 Stück Steckdose, 1-fach

2 Stück Steckdosen, 2-fach

1 Stück Steckdose, 3-fach

1 Stück Datendose

## BAUBESCHREIBUNG

- Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Flur/Garder.: 1 Stück Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle  
und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- WC: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und  
einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und Kon-  
denstrockner

## BAUBESCHREIBUNG

**Haus 2: WE 35, 36, Haus 3: WE 49, 50**

**Haus 4: WE 63, 64, Haus 5: WE 77, 78**

Wohn-Essz.: 2 Stück Ausschaltungen mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Wandbrennstelle  
(Brennstelle – Loggia/Terrassenbereich)  
1 Stück Kontrollausschaltung mit einer Steckdose, 1-fach  
(Steckdose – Balkon/Terrassenbereich)  
3 Stück Steckdosen, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
2 Stück Steckdosen, 3-fach  
2 Stück Datendosen

Kochen: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Geschirrspülmaschine  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Kühl-/Tiefkühlkombination  
1 Stück Steckdose, 1-fach, h=2,30m  
2 Stück Steckdosen, 2-fach, Arbeitssteckdosen  
1 Stück Steckdose, 3-fach (davon 1x Mikrowellengerät)  
1 Stück Steckdose, 1-fach, für Dunstabzug  
1 Stück Anschluss für E-Herd

Schlafen: 1 Stück Kreuzschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
2 Stück Steckdosen, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose

## BAUBESCHREIBUNG

- Kind/Gast: 1 Stück Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
2 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Steckdose, 3-fach  
1 Stück Datendose
- Flur/Garder.: 1 Stück Kreuzschaltung mit zwei Deckenbrennstellen  
1 Stück Steckdosen, 1-fach  
1 Stück Sprech-/Klingelanlage mit Freisprechstelle
- Bad: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 1-fach  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- WC: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Wandbrennstelle mit einer Ausschaltung  
1 Stück Steckdose, 2-fach  
1 Stück Anschluss Badheizkörper
- Abst./HWR: 1 Stück Ausschalter zweipolig für eine Deckenbrennstelle und einen Lüfteranschluss  
1 Stück Steckdose, 1-fach (HKV)  
1 Stück Multimedia- / Elektro – Unterverteilung  
2 Stück Steckdosen, 1-fach für Waschmaschine und Kondensrockner

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Medienversorgung**

Die Häuser/ Wohnungen verfügen über einen Glasfaser-Multimediaanschluss seitens der Telekom Deutschland GmbH. Der Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt bis zum Multimedia-Unterverteiler in den Wohnungen. Für diesen Vollausbau sind auf eine Dauer von 5 Jahren 5,00 € monatlich je Wohneinheit an die Telekom zu entrichten. Dieses Glasfaserbereitstellungsentgelt wird im Rahmen der Hausgeldabrechnung als umlagefähige Position aufgeführt. Zur Medienversorgung steht es dem Nutzer der Wohnanlage frei, mit der Telekom oder einem anderen Anbieter einen individuellen Einzelvertrag abzuschließen.

### **Tiefgarage – E-Mobilität**

Mittels verstärktem Hausanschluss und Stromschienenverteilssystem sind die Tiefgaragen-Stellplätze für den weiteren Ausbau von E-Mobilität vorbereitet. Systembedingt muss zum Aufbau und zur Umsetzung eines notwendigen Lademanagementsystems eine fabrikateinheitliche Ausstattung von Abgangskästen und Wallboxen erfolgen. Hierzu wurde mit der Stadtwerke Jülich GmbH ein Rahmenvertrag abgeschlossen. Zur Inanspruchnahme von Lademöglichkeiten ist seitens des Stellplatzeigentümers der käufliche Erwerb eines Abgangskastens und einer Wallbox ausschließlich über die Stadtwerke Jülich GmbH möglich und erforderlich. Zur Gewährleistung der gesetzlich geforderten regelmäßigen Prüfung der Ladeeinrichtungen ist mit dem Kaufvertrag zugleich ein Wartungsvertrag mit den Stadtwerken abzuschließen. Das einheitliche Abrechnungs- und Inkassowesen hinsichtlich des Stromverbrauchs für die Wallboxen erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke. Demzufolge ist der Stromversorgungsvertrag für die Ladeeinrichtungen ausschließlich mit dem Abrechnungsunternehmen möglich.

### **Photovoltaik-Anlage**

Auf den Flachdachflächen der Häuser Nr. 70-78 werden Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Betreiber dieser Anlagen ist die Stadtwerke Jülich GmbH. Der Nutzer der Wohnanlage kann zur Stromversorgung mit den Stadtwerken individuell einen Einzelvertrag abschließen. Die Anlagen werden nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstückes bzw. der Gebäude.

Mit den Stadtwerken Jülich wurde ein Dach-Gestattungsvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen.

## BAUBESCHREIBUNG

### Aufzug

Personenaufzug nach EN 8120/ EN 8150 und EN 8170 als Seil-aufzug, ausgelegt für 8 Personen mit einer Tragkraft von 630 kg. Der Innenbereich ist hell ausgeleuchtet, die Aufzugsinnenwände und die Schachttüren einschl. Zargen sind mit Edelstahl – Kornschliff ausgekleidet.

Die hintere Aufzugswand ist mit einem Spiegel, der Boden mit einem Hartgummibelag ausgestattet.

Der Aufzug verfügt über ein Notrufsystem nach EN 81-28.

### Brandschutz

Der Brandschutz erfolgt nach entsprechenden Auflagen und der Baugenehmigung.

Das Haus 2 erhält im Staffelgeschoss eine Fluchwegverbindung zwischen linker und rechter Wohnung.



## **BAUBESCHREIBUNG**

### **4. Außenanlagen**

#### **Fahrflächen**

Herstellen der Fahrbahnfläche aus Betonsteinpflaster.

#### **Gehbereiche/ Wege/ Hauszugänge**

Herstellen der Gehbereiche und Wege aus Betonsteinpflaster.

#### **Park- und Wendeflächen**

Herstellen aus Ökopflaster, Stein dient der Entsiegelung der Gesamtfläche durch begrünte, variable Sickerfugen.

#### **Terrassenbelag**

Herstellen der Terrassenbeläge aus Betonsteinplatten.

#### **Müllstellplatz**

Herstellen aus Betonsteinpflaster. Der Müllstellplatz wird mit einem Sichtschutz in Form einer Hecke versehen.

#### **Hochbeete**

Herstellen der Hochbeete aus Einfassungen der Fa. Metten oder glw.

#### **Grünflächen**

Im Bereich der Grünflächen auf dem Tiefgaragendach werden ca. 45 cm Substrat als Untersubstrat und Vegetationstragschicht aufgebracht und eingesät, um eine großzügige Rasenfläche zu schaffen.

## **BAUBESCHREIBUNG**

Im Bereich der übrigen Grundstücksflächen außerhalb der Tiefgarage werden nach Geländeregulierung ca. 20 cm Oberboden aufgetragen und ebenfalls eingesät. Die umlaufenden Böschungen werden abwechselnd mit Bodendeckern bepflanzt.

### **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung wird mit gestalteten Außenleuchten ausgestattet, welche die Architektur sowie die Außenanlagen in ein repräsentatives Licht setzen und eine Wohlfühlatmosphäre schaffen.

## BAUBESCHREIBUNG

### 5. Allgemeines

Die in den Beispielformen gezeigten Bilder dienen der Referenz, das tatsächliche Bauvorhaben kann hiervon abweichen.

Die in den Plänen eingezeichneten Küchen, Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Die Gebäude/ Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.

Für die Heizungsanlagen und Dachabdichtungen muss zur Sicherung der Gewährleistung ein Wartungsvertrag ab Abnahme des Gewerkes abgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Aufzugsanlagen.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauherrn.

Bei der Versorgung der Häuser mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation beginnt die Leistung ab Übergabepunkt im jeweiligen Haus.

## Die Stadt Jülich

Jülich ist mit rund 35.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Mittelzentrum im Nordkreis Düren.

Als „Historische Festungsstadt – Moderne Forschungsstadt“ ist sie weit über die Euregio und das Städtedreieck Aachen – Köln – Düsseldorf hinaus bekannt.

Jülich bietet ein attraktives Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitangebot.

Die günstige Verkehrsinfrastruktur über die BAB A 4, A 44 und A 61 fördert Wirtschaft und Handel. Die traditionelle papierverarbeitende Industrie, der Sondermaschinenbau, das kunststoffverarbeitende Gewerbe, die bodenständige Landwirtschaft in der Jülicher Börde, die größte rheinische Zuckerfabrik sowie ein umfassendes Handels- und Dienstleistungsangebot sind maßgebend für die wirtschaftliche Grundlage der Stadt.

Von herausragender Bedeutung und Bekanntheit ist das 1957 angesiedelte Forschungszentrum Jülich, in dem z. Zt. rund 6.000 Mitarbeiter tätig sind, darunter 2.300 Wissenschaftler und 300 Auszubildende.

Eine weitere Dominante der Stadt ist die Fachhochschule AC/Abt. Jülich, an der rund 3.600 Studierende eingeschrieben sind.

Jülich ist eine kinderfreundliche Stadt mit einem großzügigen Angebot an Kindergärten und Kinderhorten.

Entsprechend der Bevölkerungsstruktur gibt es ein vielfältiges Schulangebot, von der Grundschule bis zu den Gymnasien unterschiedlicher Trägerschaften sowie ein anspruchsvolles Weiterbildungsprogramm.

Von besonderer Bedeutung ist das angesehene St. Elisabeth Krankenhaus sowie ein vielfältiges Angebot von modernen Pflegeheimen und Altenwohnungen.

Jülich ist eine Stadt selbstbewusster, heimatverbundener und gleichzeitig weltoffener Bürger.

Hier lässt es sich gut leben und wohnen!

