

## Baubeschreibung

### Wohnanlage „Rheinblick Gartenstadt Ost“ Bingen,

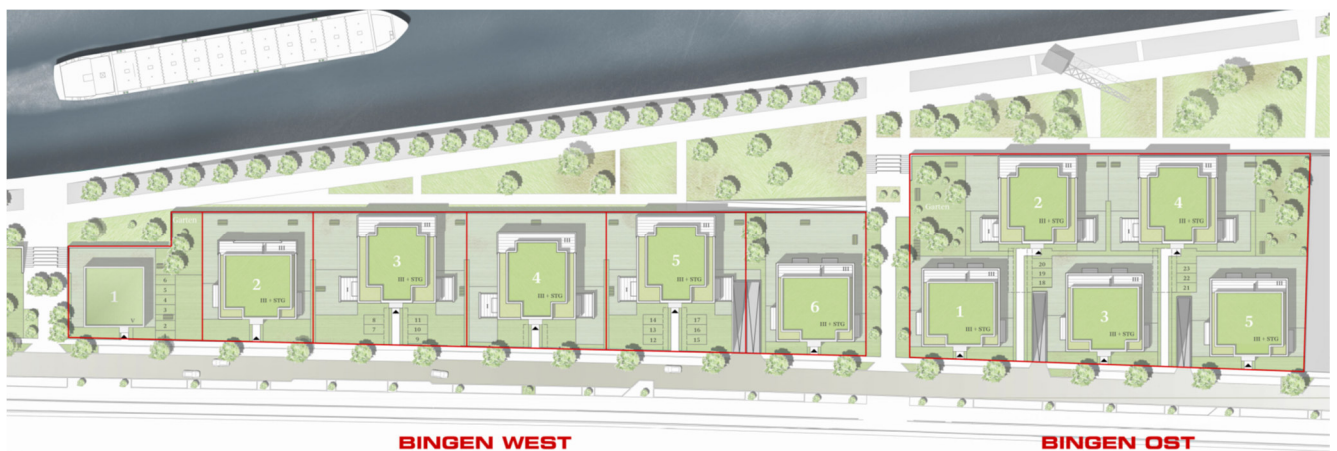
### Hafenstraße 23, 25, 27, 29, 31

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | ALLGEMEINES ZUM PROJEKT.....  | 2  |
| 1.1.  | WOHNBEBAUUNG BINGEN WEST UND BINGEN OST.....                              | 2  |
| 1.2.  | ERSCHLIEßUNG.....   | 4  |
| 1.3.  | BAUENDREINIGUNG .....   | 4  |
| 2.    | ROHBAU / KONSTRUKTIONEN / GEBÄUDEHÜLLE / GEMEINSCHAFTLICHE BEREICHE ..... | 4  |
| 2.1.  | ERDARBEITEN.....  | 4  |
| 2.2.  | GRÜNDUNG.....   | 5  |
| 2.3.  | ABDICHTUNG.....   | 5  |
| 2.4.  | KONSTRUKTION.....   | 5  |
| 2.5.  | AUSBAU UNTERGESCHOSS.....   | 5  |
| 2.6.  | GESCHOSSE ÜBER ERDREICH .....   | 5  |
| 2.7.  | DECKEN ÜBER ERDREICH .....  | 6  |
| 2.8.  | BALKONE / TERRASSEN / DACHTERRASSEN / LOGGIEN .....                       | 6  |
| 2.9.  | TREPPENHAUS.....  | 6  |
| 2.10. | DACH .....  | 7  |
| 2.11. | FASSADE.....  | 7  |
| 2.12. | WOHNRAUMFENSTER.....  | 7  |
| 2.13. | ELEKTRISCHE ROLLÄDEN .....  | 8  |
| 2.14. | AUßENFENSTERBÄNKE .....   | 8  |
| 3     | INNENAUSBAU WOHNUNGEN .....   | 8  |
| 3.1   | INNENPUTZ UND MALERARBEITEN .....   | 8  |
| 3.2   | ESTRICH UND BODENBELÄGE .....   | 8  |
| 3.3   | INNENFENSTERBÄNKE .....   | 8  |
| 3.4   | TÜREN.....  | 8  |
| 3.5   | FLIESENARBEITEN.....  | 9  |
| 4.    | TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG .....  | 9  |
| 4.1   | HEIZUNGSINSTALLATION .....  | 9  |
| 4.2   | LÜFTUNG .....   | 10 |
| 4.3   | SANITÄRINSTALLATION.....  | 11 |
| 4.4   | ELEKTROINSTALLATION .....   | 12 |
| 4.5   | AUFZUG.....   | 15 |
| 5.    | AUßENANLAGEN .....  | 15 |
| 6.    | ALLGEMEIN .....   | 17 |
| 7.    | ERGÄNZUNG FÜR „ROLLSTUHLGERECHTE“ WOHNUNGEN .....                         | 19 |

## 1. Allgemeines zum Projekt

Die Rheinblick Gartenstadt GmbH mit Sitz in Frankfurt / Main plant die Errichtung von ca. 148 Wohnungen in 11 Mehrfamilien-Wohnhäusern auf dem ehemaligen Landesgartenschau-Gelände in Bingen am Rhein. Das Wohnbauvorhaben wird unter dem Projektnamen „Rheinblick Gartenstadt“ in 2 Bauabschnitten auf 7 real geteilten Grundstücken realisiert.

Die 11 Mehrfamilienhäuser werden oberhalb der tiefer gelegenen Rheinpromenade errichtet. Am Ufer der Rheinpromenade befindet sich ein nicht mehr in Betrieb befindlicher Portalkran, der durch die Öffentlichkeit als Aussichtsplattform genutzt wird. Die Häuser sind von der Hafensstraße aus erschlossen. Über die Hafensstraße werden zwei Tiefgaragenanlagen erschlossen in denen insgesamt ca. 192 Stellplätze untergebracht sind.



### 1.1. Wohnbebauung Bingen West und Bingen Ost

Im Bauabschnitt Bingen West (BW) ist geplant auf den Grundstücken Flur 4, Flurstücke, 197/35; 197/36; 197/37; 197/38; 197/39; 197/40 Gemarkung Bingen ca. 78 Wohnungen in 6 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit den Bezeichnungen „Haus 1“, „Haus 2“, „Haus 3“, „Haus 4“, „Haus 5“ und „Haus 6“, auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 97 KFZ-Stellplätzen zu realisieren. Ca. 17 weitere Stellplätze sollen in den Freiflächen vorgehalten werden. Die Häuser und die Tiefgarage auf den vorgenannten Grundstücken sollen real geteilt werden.

Im Bauabschnitt Bingen Ost (BO) entstehen auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 25/32 der Gemarkung Bingen ca. 70 Wohnungen in 5 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit den Bezeichnungen „Haus 1“, „Haus 2“, „Haus 3“, „Haus 4“ und „Haus 5“ auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 95 Stellplätzen. Ca. Sechs weitere Stellplätze sind in den Freianlagen vorgesehen.

Der Bauabschnitt Ost ist vom Bauabschnitt West durch einen öffentlichen Fußweg getrennt. Im Süden grenzt das Baugrundstück an die Hafensstraße an, im Westen befindet sich ein öffentlicher Fußweg zur Rheinpromenade. Jenseits dieses Fußweges befindet sich ein gärtnerisch angelegtes Grundstück und das Kulturdenkmal „Hafenkran“. Das tiefergelegene Parkgelände der Rheinpromenade fasst das Grundstück zum Norden ein.

Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude auf dem Grundstück ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Häuser 1 bis 5 des Bauabschnittes Ost werden mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zuzüglich eines Untergeschosses ausgeführt. Im Bauabschnitt West ist geplant, die Häuser 2-6 mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zuzüglich eines Untergeschosses auszuführen. Das Haus 1 des Bauabschnittes West soll mit 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Untergeschoss ausgeführt werden.

Die Häuser des Bauabschnittes Ost sind über eine Tiefgarage miteinander verbunden.

. Im Bereich des Bauabschnittes West soll ebenfalls eine Tiefgarage realisiert werden, dessen Ein + Ausfahrt über eine Rampe von der Hafenstraße erfolgen soll. Die Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage des Bauabschnittes Ost sind voneinander räumlich getrennt und erfolgen ebenso direkt über die Hafenstraße

Alle Häuser werden jeweils durch einen Treppenraum erschlossen. Jeder Treppenraum erhält einen Aufzug mit Anfahrstationen vom Untergeschoss bis zum obersten Geschoss.

Im Untergeschoss sind Wohnungskellerräume, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, ggfs. Energieerzeugungsräume und die Tiefgarage untergebracht. Alle Tiefgaragenstellplätze sind als Einzelplätze auf einer planmäßigen gefällelosen Ebene ausgewiesen.

Die Zufahrtsberechtigung zur Tiefgarage ist über 1 Funkhandsender je KFZ-Stellplatz zur Steuerung der Rolltoranlage im Einfahrtsbereich vorgesehen. Darüber hinaus wird im Einfahrtsbereich zur Tiefgarage ein Schlüsselschalter installiert.

Teile der Freiflächenbereiche werden gemäß Außenanlagenplanung den Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrecht (Gärten) zugewiesen.

Die lichte Raumhöhe in den Tiefgaragen beträgt an der ungünstigsten Stelle ca. 2,10 m.

Alle Häuser im Bauabschnitt Bingen Ost weisen folgende lichte Raumhöhen auf:

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Untergeschoss:              | mindestens 2,0 m |
| Wohnräume EG, 1. / 2. OG:   | ca. 2,55 m       |
| Wohnräume Staffelgeschosse: | ca. 2,90 m       |

In Bereichen von abgehängten Decken kann die lichte Raumhöhe um ca. 30 cm geringer ausfallen.

#### Ausführungsgrundlagen

Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung und unter Zugrundelegung der Rheinland-Pfälzischen Bauordnung (LBauO 2019) sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Beim Schallschutz innerhalb der Gebäude wurden die Anforderungswerte für den Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe 2018, berücksichtigt, mit folgenden verbesserten Werten für einen erhöhten Schallschutz:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Wohnungstrenndecken:                | $R'_{w} \geq 55 \text{ dB} / L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$ |
| Wohnungstrennwände:                 | $R'_{w} \geq 55 \text{ dB}$                               |
| Geräusche aus Wasserinstallationen: | $LAF, \max, n \leq 27 \text{ dB(A)}$                      |

Die Wohnungseingangstüre entspricht der Schallschutzklasse 3 mit 42 dB Prüfwert nach DIN 4109. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart.

In Einzelfällen befinden sich Wohnräume an zweischalig entkoppelten Aufzugsschächten.

Käuferseitige Küchen- und Möbeleinbauten o.ä. an Wohnungstrennwänden sind schallentkoppelt auszuführen.

Alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile entsprechen den gültigen Vorschriften und erfüllen die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

### 1.2. Erschließung

Nahwärme, Zu- und Abwasser, Elektroanschluss, Telefonanschluss für Telefon, Internet, Fernsehempfang in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Die wärmetechnische Versorgung der Gebäude erfolgt durch ein Nahwärmenetz eines Wärmeversorgungsunternehmens. Dieses wird durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gasbrennwertkessel gespeist, welche sich in einer Zentrale des Bauabschnitts Ost (Haus 3) befindet.

Die Versorgung aller Mehrfamilienhäuser erfolgt über ein erdverlegtes Nahwärmenetz auf den Grundstücken. Die Häuser 2 + 4 des Bauabschnitts Ost werden abschnittsweise auch über die Tiefgarage versorgt. Die zentrale Heizungstechnik, wie BHKW, Heizkessel etc. sowie die Nahwärmeleitungen befinden sich im Eigentum des Wärmeversorgungsunternehmens. Die Leitungsführung wird durch Dienstbarkeiten und die Raumnutzung über Mietverträge geregelt.

Die Entwässerung erfolgt entsprechend der Entwässerungsplanung und den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörde. Ausführung von Kanälen außerhalb der Gebäude als KG-Rohr oder gleichwertig.

Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen der Gebäude, Balkone, Loggien und Dachterrassen in die öffentliche Kanalisation; Ableitung in natürlichem Gefälle oder über Kleinhebeanlagen bis Sammelschacht auf dem Baugrundstück, von dort Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Hafestraße.

Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation.

### 1.3. Bauendreinigung

Gemeinschaftsbereiche und Wohnungen werden besenrein übergeben.

## 2. Rohbau / Konstruktionen / Gebäudehülle / gemeinschaftliche Bereiche

### 2.1. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen. Sofern erforderlich Herstellung eines Baugrubenverbaus, wobei einzelne Teile des Verbaus ggfs. auch nach Abschluss der Arbeiten im Erdreich verbleiben.

## 2.2. Gründung

Ausführung der Gründung gem. Erfordernis.

## 2.3. Abdichtung

Erdberührte Kellerwände, -decken und Bodenplatte werden als WU-Stahlbetonkonstruktion und / oder mit geeigneter Abdichtungsmaßnahme hergestellt.

## 2.4. Konstruktion

Außenwände aus Stahlbeton (glatt geschalt und Schalungsstöße entgratet). Untergeschoss / Tiefgarage tragende Innenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton (glatt geschalt und entgratet).

Decken, Stützen und Treppenläufe in Stahlbeton. Sichtbare Betonflächen glatt geschalt, Schalungsstöße entgratet. Untergeschoss- und Tiefgaragenboden in Stahlbeton. Die Ausbildung der Bodenplatte erfolgt gefällelos. Pfützenbildung in der Tiefgarage ist bedingt durch Schleppwassereintrag nicht zu verhindern und stellt keinen Mangel dar. Für diesen Fall werden in der Fahrbahn und/oder Randbereich gefällelose Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben angeordnet in die evtl. anfallendes Schleppwasser eingekehrt und über die Schöpfgruben durch den Hausmeister mittels einer Tauchpumpe abgeführt werden kann. Ein Verbleib von Wasser in den Verdunstungsrinnen und Schöpfgruben stellt keinen Mangel dar.

## 2.5. Ausbau Untergeschoss

Wände unverputzt, Stahlbetondecken und -stützen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Zwischenwände und Türen der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume z.T. als Metalltrennelemente ca. 2,20m hoch, soweit nicht aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Ausstattung der Türen mit Profilzylinderschloss, Schließung über Schließanlage.

Türen im UG und der Tiefgarage nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren.

Unverputzte Wände, Stützen und Decken im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage werden in hellem Farbton angelegt. Der geglättete Betonboden im Kellergeschoss erhält einen hellen Schutzanstrich. Der Betonboden in der Tiefgarage erhält eine wartungspflichtige OS8 -Beschichtung auf Epoxidharz-Basis oder gleichwertig. Im Bereich des Treppenhauses erhält der Boden einen Estrich und einen Naturwerksteinbelag nach Vorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

## 2.6. Geschosse über Erdreich

Stützen, Unterzüge, Decken und Treppenläufe in Stahlbeton nach Erfordernis; Außenwände aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton oder gleichwertig gem. Erfordernis.

Wohnungstrennwände und tragende Innenwände aus Mauerwerk bzw. je nach Erfordernis aus Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich als Metallständerwände mit beidseitiger 2-lagiger Gipskartonbeplankung und Mineralfasereinlage.

## 2.7. Decken über Erdreich

Ausführung der Decken in Stahlbeton, unterseitige Flächen mit glatter Schalung oder als Halbfertigteil mit Fugenverspachtelung tapezierfertig vorbereitet.

Teilweise können in den Wohnungen (in den Verkaufsplänen mit AD bezeichnet) abgehängte Decken bzw. Abkofferungen aus Gipskartonplatten hergestellt werden.

## 2.8. Balkone / Terrassen / Dachterrassen / Loggien

### Balkone / Loggien

Konstruktion in Stahlbeton- oder Stahlbauweise nach statischer Erfordernis nach Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH

Belag aus Betonplatten ca. 40/40 cm mit Natursteinvorsatz auf Unterbau. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kies-oder Splittfüllung eingefasst.

### Terrassen im Erdgeschoss

Belag aus Betonplatten ca. 40/40 cm mit Natursteinvorsatz auf Unterbau. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kies- oder Splittfüllung eingefasst.

### Dachterrassen

Belag aus Betonplatten ca. 40/40 cm mit Natursteinvorsatz auf Unterbau. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kies-oder Splittfüllung eingefasst.

### Entwässerung

Entwässerung Balkone, Loggien und Dachterrassen über Fallrohre, verzinkt.

### Balkon-, Terrassenaußengeländer

Balkon-, Loggien-, Dachterrassen- und sonstige Geländer gemäß Plandarstellung als Stahlgeländer verzinkt und beschichtet oder als Glasgeländer.

## 2.9. Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton mit Naturwerksteinbelag nach Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

Stahlgeländer, sofern vorhanden, farblich behandelt. Handläufe aus Edelstahl.

Treppenraumwände verputzt und farblich gestaltet gem. Farbvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.  
Laufuntersichten und Decken gespachtelt und farblich gestaltet gem. Farbvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

## 2.10 Dach

Wohngebäude mit Flachdach inkl. Wärmedämmung entsprechend EnEV-Nachweis und extensiver Dachbegrünung. Abdichtung Dachflächen mittels Verwendung eines Abdichtungssystems.

Jedes Treppenhaus erhält eine Dachausstiegsluke mit Ausstiegsmöglichkeit zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche im Zuge der erforderlichen Wartungen. Dem Vertreter der WEG wird im Rahmen der Übergabe je Haus eine Handleiter übergeben.

Dachentwässerung über Attikaabläufe. Anschluss an Fallrohre als Außenentwässerung in verzinkten Fallrohren. Lage Dacheinläufe inkl. Verlegung Fallrohre entsprechend Fachplanung.

## 2.11 Fassade

Ausführung als Wärmedämmverbundsystem (EPS – Dämmung mit gesetzlich erforderlichen sowie systembedingten Brandriegeln in Mineraldämmung) gem. EnEV-Nachweis mit Außenputz. Teilbereiche der Fassade werden durch aufgesetzte oder vorgesetzte Wandbekleidungen anstelle des Außenputzes gestaltet.

Material- und Farben der Fassade nach Wahl der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

Balkon-, Loggien-, Dachterrassen- und sonstige Geländer nebst Handläufen (soweit vorhanden) als Stahlgeländer verzinkt und farbig endbehandelt bzw. als Glasgeländer. Farb- und Formgestaltung nach Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

Hauseingangstürelemente nach Farb- und Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH Aluminiumkonstruktion, farbig beschichtet, mit 2-fach-Isolierverglasung, Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinderschloss mit eingebautem Profilylinder (Schließanlage mit Sicherungskarte), innenseitigem Edelstahl-Drücker und außenseitiger Edelstahl-Griffstange. Drücker in der Höhe von ca. 85 cm.

### Vordach und Briefkastenanlage

Vordachkonstruktion in Metallbauweise mit Seitenwand als Winkel punktuell an der Außenwand befestigt. Mit integrierter Beleuchtung und Briefkasten- / Klingelanlage in der Seitenwand. Entwässerung seitlich in Schotterstreifen.

Leichtmetall- oder Stahlblechbriefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und Farbbildkamera in den Vordachkonstruktionen integriert. Klingelanlage achsmittig in der Höhe von 105 cm montiert, Briefkasten für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen in einer Höhe von ca. 90 – 105 cm. Einbauhöhe der Kamera nach Erfordernis bzw. nach Vorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH

## 2.12 Wohnraumfenster

Fenster und Fenstertürelemente in allen oberirdischen Geschossen aus Kunststoff, mit Dreischeiben-Isolierverglasung und Einhandbeschlägen. Farbe: außen gemäß Festlegung der Rheinblick Gartenstadt GmbH, innen weiß. Es kommen Dreh- und Dreh-Kipp-Beschläge mit Fehlbedienungssperre bzw. als feststehendes Element zur Ausführung. Die Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare

Fenstergriffe und Pilzkopf-Verriegelungen. Fensterelemente des 2. Rettungsweges im EG erhalten keine abschließbaren Fenstergriffe.

### 2.13 Elektrische Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Vorbaurolladenkästen, Aluminiumrollladenpanzern mit Elektroantrieb. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster. Rollläden an Fluchtwegfenstern erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel. Die Revisionierbarkeit der Rollläden erfolgt von außen.

### 2.14 Außenfensterbänke

Außenfensterbänke, soweit vorhanden, aus Leichtmetall mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung, bei Fenstertüren mit Austrittsmöglichkeit, sofern erforderlich, aus Riffelblech, jeweils nach Material- und Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

## 3 Innenausbau Wohnungen

### 3.1 Innenputz und Malerarbeiten

Alle Mauerwerkswände und tragenden Wände in den Wohnungen erhalten einlagigen Gipsputz. Gipskartonständerwände in den Wohnungen werden gespachtelt. Alle Wände und Decken werden, sofern nicht gefliest, mit Malervlies tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe angelegt.

### 3.2 Estrich und Bodenbeläge

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich auf Fußbodenheizungs-Konstruktion einschl. erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung auf den Stahlbetongeschossdecken der Wohngeschosse.

Die Räume Wohnen, Kochen, Essen, Zimmer, Diele und Flur erhalten Eiche-Fertigparkett, Marke Bauwerk, Serie Monopark Sortierung 15 in Schiffsbodenverband unregelmäßig, matt versiegelt in der Art Eiche 15. Preisneutral aus der Serie sind folgende Farben ebenso möglich: Eiche Farina 15, Eiche Avena 15, Eiche Caffelatte 15 oder Eiche Grano 15, inkl. Holzsockelleisten als Rechteckprofil ca. 40 x 16 mm weiß, nach Wahl der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

### 3.3 Innenfensterbänke

Sofern vorhanden: Innenfensterbänke aus Kunstwerkstein (hell bis weiß, poliert, nach Vorgabe Rheinblick Gartenstadt GmbH) an Fenstern mit massiver Brüstung; Fensterbänke in Bädern und WCs, sofern diese im Wandfliesenspiegel liegen, gefliest.

### 3.4 Türen

Wohnungseingangstüren



Holztüren mit Umfassungs- oder Blockzargen Oberfläche wohnungsseitig weiß, treppenhauseitig weiß oder ggfs. farbig nach Farbkonzept der Rheinblick Gartenstadt GmbH. Tür einbruchhemmend (RC2), Schallschutzklasse 3, 42 dB Laborprüfwert nach DIN 4109, mit 3-fach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder (Schließanlage) mit 3 Schlüssel dicht- und selbstschließende Ausführung sofern brandschutztechnisch erforderlich.

Die Wohnungseingangstüren der Häuser 2 und 4 erhalten Blockzargen mit einer Höhe von ca. 225 cm im Rohbaumaß. Die Wohnungseingangstüren aller anderen Wohnungen werden mit Umfassungszargen ausgeführt. Die Durchgangshöhe aller Wohnungseingangstüren wird ca. 2,09 m betragen.

#### Wohnungsinnentüren

Türen mit Röhrenspaneinlage, mit weißer Oberfläche und Umfassungszargen in gleicher Oberflächenqualität, Edelstahl-Drückergarnitur Hoppe Amsterdam oder gleichwertig. Mit Rosette, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel. Bäder und WCs erhalten eine Bad-Garnitur (Schließen ohne Schlüssel). Ausführung in einer Durchgangshöhe von ca. 2,09 m.

### 3.5 Fliesenarbeiten

#### Wandfliesen:

Wandfliesen im Bad, Duschbad bzw. WC im Bereich von Dusche und Badewanne raumhoch, im Bereich der Vorwände hinter Sanitärobjekten ca. 1,20 m hoch. Vorwände oberseitig gefliest, im Anschlussbereich Boden / Wand und an Innenecken jeweils mit elastischer Verfugung (Wartungsfuge).

Alle Wandfliesen Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie „White & Cream“ weiß matt oder gleichwertig Format jeweils ca. 30\*60 cm. Wandfliesenfugen, Farbe Silbergrau. Villeroy & Boch aus der Serie „White & Cream“ weiß glänzend, creme matt und creme glänzend sind preisneutral.

Eckschutzschienen aus weißem Kunststoff an Außenkanten Wandfliese zu Wandfliese.

#### Bodenfliesen:

Die Räume Bad, Duschbad, WC und Abstellraum erhalten Bodenfliesen Fabrikat Villeroy & Boch aus der Serie „Lobby“ Grau oder gleichwertig, Format jeweils ca. 30\*60 cm, nach Möglichkeit im Drittelverband verlegt. Bodenfliesenfugen, Farbe Zementgrau. Preisneutral aus der Serie sind folgende Farben möglich: Creme, Beige, Greige, Dunkelgrau, Anthrazit.

Die Duschen in barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen erhalten kleinformatige Bodenfliesen.

In Bereichen ohne Wandfliesen werden die Wände mit gefliesten Sockeln ausgeführt. Diese Sockelfliesen sind aus der Bodenfliese geschnitten.

## 4. Technische Gebäudeausrüstung

### 4.1 Heizungsinstallation

Die Versorgung mit Heizenergie und Energie zur Brauchwassererwärmung erfolgt über eine Nahwärmeversorgung. Die Wärmeübergabestationen befinden sich in entsprechend bezeichneten Räumen im Untergeschoss.

Wärmeversorgung mittels Contracting

Wärmeversorgung mittels eines im Eigentum des Versorgungsunternehmens stehenden Blockheizkraftwerkes und Gas-Brennwertkessel nach Angaben durch das Versorgungsunternehmen im Untergeschoss von Haus 3 Bingen Ost einschließlich aller Verteileinrichtungen, Pufferspeicher, Steuer- und Wärmeleitungen zu den einzelnen Gebäuden, den Übergabestationen in den Gebäuden und den Wärmemengenzähleinrichtungen. Darüber hinaus erfolgt eine separate Wärmemengenerfassung pro Wohnung. Die wohnungsbezogene Wärmeverbrauchsmessung erfolgt über elektronische Funk-Wärmemengenzähler auf Mietbasis.

Kosten für Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Brennstoffmanagement obliegen dem Versorgungsunternehmen, mit dem seitens Rheinblick Gartenstadt GmbH ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird.

Die Raumheizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung in allen Räumen außer Flur und Abstellraum. Diese dient zur Erwärmung der Räume auf die jeweiligen Raumtemperaturen. Eine gleichmäßige Wärmeverteilung der Bodenflächen ist auf Grund der Anordnung der Heizschleifen und Heizkreise damit nicht verbunden. Für räumlich nicht geschlossene Küchen ist kein eigenes Raumthermostat vorgesehen.

Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich einen an die Fußbodenheizung angeschlossenen Handtuch-Heizkörper, Farbe Weiß, gem. Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

#### 4.2 Lüftung

##### Tiefgarage

Natürlich belüftet mit Lüftungsbauwerken nach Freiflächenplan.

##### Wohnungen

Bedarfsgeführte Wohnungslüftung mit zentraler Abluftanlage über Dach mit Ab- und Außenluftdurchlässen.

Bäder und WCs erhalten hygroscopisch gesteuerte Abluftelemente. Innenliegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten ein Abluftelement mit konstanter Abluftmenge.

Die Abluftelemente werden an horizontal und vertikal verlaufende, in Abhangdecken, Deckenabkofferungen oder Installationsschächten integrierte Abluftleitungen angeschlossen. Die zentralen Dachventilatoren fördern die Abluft nach außen und sorgen für den erforderlichen Luftaustausch.

Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im ganztägigen Betrieb. Die Bedarfslüftung wird in Abhängigkeit der individuellen Nutzung durch die hygroscopisch gesteuerten Abluftelementen geregelt.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe (ALD) sichergestellt. Die Anordnung der ALDs erfolgt in den Wohn-/Essräumen und Schlafräumen mit innen sichtbaren und frei zu haltenden Bauteilen, Größe ca. 25 x 15 cm, in einer Höhe von ca. 2 bis 2,5 m nach technischer Erfordernis.

Um einen intensiveren Luftwechsel zu erreichen, kann der Käufer mit einer aktiven Fensterlüftung hierzu beitragen. Das bedeutet, dass die Fenster bei Bedarf zu öffnen sind.

##### Luftführung

Die Wohnungsinnentüren erhalten einen erhöhten Abstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau von ca. 7-10 mm zur notwendigen Luftnachströmung. Somit wird die Querlüftung innerhalb der Wohnung durch unterschrittene Innentürblätter gewährleistet.

#### Wrasenabzug Kochen

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

#### Lüftungsanlage Kellerräume

Die Kellerräume erhalten eine mechanische Lüftung über einen Außen- und Raumfeuchte geregelten Abluftventilator und einer entsprechenden freien Luftnachströmung.

Die Anordnung der Lüftungsgitter erfolgt im Bereich von Lichtschächten oder über Lüftungshauben in der Außenanlage.

### 4.3 Sanitärinstallation

**Waschtische** aus weißer Sanitärkeramik,

Fabrikat Ideal Standard, Serie: „Connect Air Cube“ nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH (Breite ca. 60 cm in allen Bädern, in allen Duscbädern Breite ca. 55 cm)

**Armatur Waschbecken:** Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung,

Fabrikat Ideal Standard, Modell „Connect Air“ nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Handwaschbecken im Raum WC (sofern vorhanden)** aus weißer Sanitärkeramik.

Fabrikat Ideal Standard, Serie: „Connect Air Cube“ (Breite ca. 45 cm) nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Armatur Handwaschbecken:** Einhebelmischer als Standarmatur in verchromter Ausführung,

Fabrikat Ideal Standard, Modell „Connect Air Piccolo“ nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**WCs** aus weißer Sanitärkeramik,

wandhängend als Tiefspüler, inkl. Kunststoff-WC-Sitz, Farbe Weiß. Einbauspülkasten mit 2-Mengen-Technik, Fabrikat Ideal Standard, Serie: „Connect Air Cube“ spülrandlos nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Badewanne** aus weiß emailliertem Stahl, ca. 1,70 x 0,75 m

Fabrikat KALDEWEI, Modell Saniform Plus, Farbe Weiß oder gleichwertig nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Armatur Badewanne:** Einhebelmischer als Aufputz-Wand-Armatur, in verchromter Ausführung,

Fabrikat Ideal Standard, Modell „Connect Air“ oder gleichwertig nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Brauseset Badewanne:** Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Croma 100 vario mit Wandhalter Porter 'S und Brauseschlauch ca. 125 cm oder gleichwertig nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH., Wandstange ca. 65 cm sofern in der Wohnung keine Dusche geplant ist.

**Dusche:** flache Duschwanne aus Stahl-Emaillie mit geringer Schwelle,

Fabrikat KALDEWEI, Modell Cayonoplan, Größe gemäß Verkaufsplan. nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH

**Armatur Dusche:** Einhebelmischer als Aufputz-Wand-Armatur, in verchromter Ausführung. Fabrikat Ideal Standard, Modell „Connect Air“. Handbrause Fabrikat HANSGROHE, Modell Croma 100 vario mit Wandstange ca. 90 cm und Brauseschlauch ca. 125 cm nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH.

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Bodenschwelle nach DIN 18534 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher sollte der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Wohnung käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.

#### Küche

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser werden vor der Wand bis zur geplanten Stelle geführt. Die Abwasserleitung endet Vorderkante Wand des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes.

#### Allgemein

Erforderliche Verbrauchsmessungen durch Kalt- und Warmwasserzähler nach Erfordernis in Bad, Dusch-Bad, Küche etc. unter Putz, sichtbar installiert. Es kommen Funkzähler auf Mietbasis zum Einsatz. Wasserabsperrentile sind sichtbar.

Kaltwasserwaschmaschinenanschluss mit Absperrventil entsprechend Verkaufsgrundriss im Bad, Dusch-Bad oder Abstellraum.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Staffelgeschoss erhalten an der der Wohnung zugehörigen Terrasse je eine Kaltwasser-Außenzapfstelle mit frostsicherem Zapfventil und Anschluss an den Wohnungswasserzähler.

Müllräume und Technikzentralen erhalten einen Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken und Bodenablauf.

Lage der Außenzapfstellen der Allgemeinflächen nach Festlegung durch die Rheinblick Gartenstadt GmbH.

#### Wasseraufbereitung

Einbau einer Trinkwasseraufbereitungsanlage mit Regeneriersalz nach dem Ionen-Austausch-Prinzip zur Reduzierung der örtlich vorhandenen Wasserhärte. Die Betriebskosten richten sich nach den individuellen Gegebenheiten wie Verbrauchsmenge und gewünschter Enthärtungsleistung.

#### 4.4 Elektroinstallation

Zuleitung zu den Wohnungen und die Installation entsprechen den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Die Zähleranlage wird im jeweiligen Untergeschoss (Anschlussraum) untergebracht. Die Elektro- Unterverteilung erfolgt in der jeweiligen Wohnung.

Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 fest installiert in Leerrohren.

Die Verlegung der Leitungen im Untergeschoss und Tiefgarage erfolgt auf den Wänden bzw. Decken, in den Wohnungsgeschossen unter Putz und im Fußbodenaufbau auf der Rohdecke.

#### Rauchmelder

Gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden Rauchmelder, batteriebetrieben auf Mietbasis in den Wohnungen montiert.

#### Multimedia-Versorgung

Der vorbereitete Glasfaseranschluss der Telekom ermöglicht den Empfang der Medien Telefonie, Fernsehen und Internet. Endnutzerverträge können vom Wohnungskäufer direkt beauftragt werden. Die Netzwerkverkabelung erfolgt vom Wohnungsverteiler sternförmig zu den nachstehend angeführten Räumen in KAT 7 Qualität und endet dort jeweils in einer KAT 6 Anschlussdose.

#### Elektroschaltersystem

Fabrikat GIRA Standard 55 reinweiß, Busch Jäger Balance Si alpinweiß oder Merten M-Smart „polarweiß“ nach Wahl der Rheinblick Gartenstadt GmbH

#### Klingel-, Sprech- und Video-Türöffnungsanlage

Je Hauseingang ein Klingel- und Videotürsprechtableau mit Kamera, je Wohneinheit ein Klingeltaster mit Namensschild an der Hauseingangstür und an der Wohnungseingangstür. Die Beschriftung erfolgt durch die Hausverwaltung. In den Wohnungen wird eine Wandsprechstelle mit Freisprechfunktion und Bildschirm als Farbdisplay in Aufputz-Ausführung installiert.

Nachfolgend wird die Elektroausstattung der einzelnen Räume beschrieben, sofern diese in Verkaufsgrundrissen dargestellt sind. Diese können von der DIN und HEA abweichen:

#### Wohnen / Essen / Kochen

- 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Doppel-Steckdose
- 2 Dreifach-Steckdosen
- 1 KAT 6 Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

#### Im Küchenarbeitsbereich:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle (Arbeitsfläche)
- 1 Einfach-Steckdose für Spülmaschine
- 1 Einfach-Steckdose für Umlufthaube
- 1 Einfach-Steckdose für Mikrowelle
- 1 Doppelsteckdose für Kühl- und Gefrierschrank
- 1 Herdanschluss
- 3 Doppel-Steckdosen über der Arbeitsplatte

#### Zimmer 1 (Doppelbett)

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 2 Einfach-Steckdose

- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 KAT 6 Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

#### Ankleide

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen

#### Zimmer (Einzelbett)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 KAT 6 Anschlussdose
- 1 Raumthermostat

#### Bad

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Brennstelle über Waschtisch / Waschbecken mit Ausschaltung
- 1 Doppel-Steckdose im Waschtisch- / Waschbeckenbereich (geschützt)
- 1 Raumthermostat

#### Flur

- Videogegensprechanlage mit Farbbildmonitor im Bereich der Wohnungseingangstür in Verbindung mit der Klingelanlage im Hauseingangsbereich.
- 1 Deckenbrennstelle mit Wechsel- oder Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdosen

#### Diele

- Videogegensprechanlage mit Farbbildmonitor im Bereich der Wohnungseingangstür in Verbindung mit der Klingelanlage im Hauseingangsbereich.
- 2 Deckenbrennstellen mit Wechsel- oder Tasterschaltung (abhängig von Raumgrundriss)
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Raumthermostat

#### Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose in Schalterkombination

#### Terrasse Erdgeschoss / Balkon / Loggia

- 1 Wand oder Deckenbrennstelle von innen schaltbar mit Außenleuchte nach Muster Rheinblick Gartenstadt GmbH
- 1 Einfach-Steckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar)

#### Dachterrasse

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar mit Wandaußenleuchte nach Muster Rheinblick Gartenstadt GmbH
- 1 Einfach-Steckdose

#### Waschmaschine / Wäschetrockner

2 Einfach-Steckdosen in dem Raum in dem gem. Verkaufsgrundriss die Waschmaschine vorgesehen ist.  
Anschluss Kondensations-Wäschetrockner als Aufsatzgerät möglich.

#### Wohnungskeller (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

1 Brennstelle mit Ausschaltung incl. Leuchte gem. Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH  
1 Einfach-Steckdose in Schalterkombination,  
Die Verbrauchsmessung erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler

#### Gemeinschaftsbereiche

Die Beleuchtung der Treppenträume erfolgt über Decken- und/oder Wandleuchten nach Erfordernis und wird über Treppenlichtautomaten und -Taster geschaltet.

Ausbildung von Außenbeleuchtung für z.B. Hauszugänge und sonstige Gemeinschaftsflächen erfolgt nach Erfordernis. Steuerung über Bewegungsmelder mit Dämmerungssensor und Zeitschaltuhr.

Technikräume, Anschlussräume, Kinderwagenflächen (sofern vorhanden), Fahrradabstellräume, Müllräume, Flure zu Abstellräumen und allgemeine Kellerflure erhalten Ausschaltungen, Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten und Steckdosen nach Erfordernis.

Zur Ermöglichung der Stromversorgung der PKW Stellplätze, werden in der Tiefgarage Kabeltrassen unter der Tiefgaragendecke sowie die Wand- und Unterzugsdurchführungen eingebaut. Die Stromversorgung muss über ein Lastmanagementsystem, das durch die Hausverwaltung zu beauftragen ist, erfolgen.

Die Beleuchtung der Tiefgaragen erfolgt über LED-Langfeldleuchten nach Erfordernis, schaltbar über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Tiefgaragen-Tor-Steuerung im Zufahrtbereich über Hand-Funksender (1 Sender je Stellplatz) und über Schlüsselschalter.

#### 4.5 Aufzug

Personenaufzug mit Anfahrstationen in jeder Geschossebene, vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss. Aufzugskabinengröße für Rollstuhlfahrer geeignet. Boden mit Naturwerksteinbelag nach Gestaltungsvorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

#### 5. Außenanlagen

##### Geländegestaltung

Grobplanum und Andecken von Oberboden und Substrat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung; Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

Festlegung von erforderlichen Feuerwehzufahrten, Feuerwehraufstell- und -anleiterflächen, Geländeversätzen, Böschungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. erfolgt durch Rheinblick Gartenstadt GmbH nach örtlichem Erfordernis; Abweichungen von den Darstellungen in den Planunterlagen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar.

Die befestigten Flächen, Treppen und Rampen erhalten einen Belag mit entsprechend der Belastung dimensioniertem Unterbau nach Vorgabe der Rheinblick Gartenstadt GmbH, Aufbau und Belastung konform RStO 12. Einfassungen aller befestigten Flächen und Traufstreifen. Sämtliche notwendigen Entwässerungseinrichtungen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Terrassen vor den bodentiefen Türen/Fenstern werden mit in den Bodenbelag integrierten, offenen Einlaufrinnen inklusive verzinkte Stahlroste zur Entwässerung ausgestattet.

#### Bepflanzung / Begrünung / Einfassung

Feinplanum, Hecken-, Strauch-, Gräser- und Baumpflanzungen gem. Übersichtsplan aus der Teilungserklärung, Teilflächen als Kies- oder Schotterflächen; Raseneinsaat sonstiger nicht befestigter Flächen. Art und Ausführung obliegt Rheinblick Gartenstadt GmbH.

In großen Teilen handelt es sich um eine Dachbegrünung auf einer unterbauten Fläche.

Aufgrund der vorhandenen geringen Erdüberdeckung dürfen oberhalb der Tiefgaragendecke keine tief- oder aggressiv wurzelnden Pflanzen gesetzt werden.

Bepflanzung, Begrünung, Kleinkinderspielplätze, Lüftungsschächte, Bänke, Beleuchtung der Zuwegung erfolgt nach Festlegung Rheinblick Gartenstadt GmbH

Geländeabfangungen, je nach statischem Erfordernis als Stahlbetonkonstruktion, Betonwinkel o.ä.

Die Bestands-Schwergewichtsmauer einschließlich des Geländers an der Nord-, sowie an den öffentlichen Fußweggrenzen zur Rheinpromenade hin wird erhalten. Die Rheinblick Gartenstadt GmbH weist darauf hin, dass es sich um ein schon länger bestehendes Bauwerk handelt, welches Gebrauchsspuren und optische Beeinträchtigungen aufweisen kann.

Die Stadt Bingen hat sich verpflichtet die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzungen der Mauern, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Stadt hat sich verpflichtet einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit zuzustimmen. Änderungen an der Mauer stellen keine Wertminderung dar.

Wege und Hauszugänge mit Betonpflasterstein gepflastert und teilweise als wassergebundene Deckschicht ausgebildet.

Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehranleiterungsstellen, sowie die Zugänge dazu gemäß dem Brandschutzkonzept sind jederzeit zugänglich zu halten und dürfen nicht zugestellt oder überbaut werden.

Die notwendige und übliche Beschilderung wird hergestellt, auch für die Rettungswege gemäß Forderung der Feuerwehr und gemäß Baugenehmigung.

Spritzschutzstreifen mit Randeinfassung und Kies- / Schotterfüllung um die Gebäudeaußenwände, im Bereich von Zuwegungen, Fenstern, Terrassen etc. unterbrochen.



#### Müllbehälterabholstandplatz / Fahrradabstellflächen

In den Außenanlagen werden gemeinschaftliche Müllbehälterabholstandorte und Fahrradabstellflächen errichtet. Als Fahrradständer werden je Hauszugang ein Metallanlehnbügel verzinkt für zweiseitige Nutzung errichtet. Bodenflächen werden gepflastert, mit Rasengittersteinen belegt oder anderen geeigneten Belägen ausgestattet, gem. Festlegung der Rheinblick Gartenstadt GmbH.

Der Mülltonnentransport zwischen Müllraum im Untergeschoss und dem Müllbehälterabholstandort wird durch die Hausverwaltung organisiert.

#### Spielplatz

Der Spielbereich wird entsprechend den Anforderungen der LBO, der Baugenehmigung und den räumlichen Möglichkeiten mit Kinderspielgeräten,  $\pi$ -ausgestattet.

#### Quartiersplatz

Der Quartiersplatz im nordwestlichen Bereich des östlichen Grundstückes wird mit Beton-Sitzbänken und einem Beton-Tisch ausgestattet. Das Tiefgaragen-Lüftungselement wird als Sitzpodest verbreitert.

TG-Lüftungselemente aus über die von der TG-Decke hochgeführte Lüftungsöffnungen übergestülpte oder aufgesetzte Metallkonstruktion mit oberseitiger Abdeckung aus Edelstahlblech und seitlicher Verblendung aus Lamellen o.ä., Sitzbankauflagen aus WPC-Dielen.

## 6. Allgemein

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach möglich und werden von den Vertragsparteien nicht als wertsteigernd oder wertmindernd angesehen.

Technische Änderungen auch durch rechtliche Vorschriften sowie Wahl gleicher Materialien bleiben der Rheinblick Gartenstadt GmbH vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellte Möblierung, weitere Ausstattung, sonstige Zusatzbauteile oder Pflanzendarstellungen auf Balkonen, Terrassen, usw. die nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen usw. sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen.

Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch abgehängte Decken bzw. Abkofferungen (Punkt 2.7) in den Wohnungen sind zu dulden.

Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen, usw. sind in den Untergeschossen zu dulden.

Die erdberührten Bauteile Bodenplatte und Wände im Bereich der Kellerräume im Untergeschoss werden aus Beton hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird gemäß Richtlinie wasserundurchlässige Bauwerke und/oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Die Räume im Untergeschoss

dienen als Lagerräume, Technikräume und Hausanschlussräume und sind nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Die Kellerräume sind für die Lagerung von Feuchte unempfindlichen Gegenständen geeignet.

Erdberührte Wände und die Bodenplatte in der Tiefgarage sind ebenfalls aus Beton hergestellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird gemäß Richtlinie wasserundurchlässige Bauwerke und/oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Im Bereich der Tiefgarage kann es an Trennrissen zu feuchtebedingten Dunkelverfärbungen und temporärer Bildung von Wasserperlen kommen. Eine Anforderung an das Raumklima besteht nicht. Die Tiefgarage ist frei belüftet über das Rollgittertor und über in der Decke bzw. in den Wänden vorgesehene Lüftungsschachtbauwerken.

Die Abdichtung der Dachterrassen, Umgänge und Flachdachbereiche erfolgt nach der Flachdachrichtlinie.

Die Ausführung der Terrassen- / Balkon- und Loggiaustritte erfolgt schwellenreduziert. Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht nicht der Flachdachrichtlinie.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden alternative Angaben wie zum Beispiel „oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ durch die Rheinblick Gartenstadt GmbH entschieden.

Alle Darstellungen in den Prospekten, Modellen, Bauschildern und sonstigen Visualisierungen dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten. Diese Darstellungen geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang.

Lüftungsöffnungen, Revisionsöffnungen, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen oder dergleichen sind zu dulden und zugänglich zu halten, ebenso Lüftungsschächte der Tiefgarage, auch wenn sich diese im Bereich gemeinschaftlicher Außenanlagen oder in Flächen mit festgelegten Sondernutzungsrechten befinden.

Mechanische und technische Bauteile sowie die Abdichtungen der Anlage unterliegen zum Funktionserhalt der regelmäßigen Inspektion und Wartung durch die Eigentümer gemäß den jeweils gültigen technischen Bestimmungen der Hersteller.

Auf den befestigten Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke darf kein Streusalz zum Einsatz kommen.

Im Untergeschoss wie auch in der Tiefgarage werden die haustechnischen Installationen nach den örtlichen Gegebenheiten und ggf. den Anforderungen der Versorgungsträger bzw. der Behörden durch die Rheinblick Gartenstadt GmbH geplant; die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vor Kellerwänden, Tiefgaragenwänden oder unter der Decke von Untergeschoss oder Tiefgarage sowie evtl. zusätzlich erforderlich werdende Stützen oder Wandverstärkungen können unter Umständen zu Einschränkungen der Nutzfläche führen.

Bei Dach- und Belichtungselementen kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Strangentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten. Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden. Aus all diesen Punkten ergeben sich keine Wertminderungsansprüche.

## 7. Ergänzung für „rollstuhlgerechte“ Wohnungen

### Allgemeines

Die Anforderungen an die Ausstattung einer rollstuhlgerechten Wohnung weichen in Teilbereichen von der allgemeinen Bauart ab. Insofern gilt in Ergänzung zur Baubeschreibung die folgende Ausstattungsbeschreibung für diese Wohnungen. Es werden hier nur die von der allgemeinen Baubeschreibung abweichenden Ausstattungen aufgeführt.

Erforderliche Rollstuhl-Bewegungsflächen sowie eine Rollstuhl-Abstellfläche sind baurechtlich nachgewiesen und im Grundriss entsprechend dargestellt.

Dreh-, Dreh-/Kipp-Beschläge werden in einer Höhe von 105 (Greifhöhe) cm an Fenstertüren und Fenstern mit Brüstungen oder Unterlichtern zur rollstuhlgerechten Bedienung angebracht.

### zu 3.4 Türen

Wohnungseingangstüren erhalten einen zusätzlichen Türspion in 120 cm Höhe. Der außenseitige Stoßgriff sowie der Innengriff sitzen in einer Höhe von 85 cm.

Wohnungsinnentüren können mit einer tieferliegenden Edelstahl-Drückergarnitur mit einer Bedienhöhe von 85 cm nachträglich durch den Käufer umgerüstet werden, z.B. Türdrückergarnitur FSB 14424

### zu 4.3 Sanitäre Installation

**WC** - Wandunterkonstruktion z.B. Geberit Duofix (Art Nr 111.904.00.5) höhenverstellbar im Endzustand zw. 41 und 49 cm über Fußboden mit Verstärkung als Vorrüstung zur nachträglichen Montage von Haltegriffen.

**Waschtische** aus weißer Sanitärkeramik, unterfahrbar. Fabrikat DURAVIT, Modell: „D-Code Vital“ (Breite ca. 60 cm) oder gleichwertig gem. Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH.

**Dusche:** Die Duschen werden bodengleich mit Gefälle gefliest, zusätzliche Wandverstärkungen für die nachträgliche Montage ggfs. erforderlicher Haltevorrichtungen und Klappsitz nach Mustervorlage Rheinblick Gartenstadt GmbH.

:

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

### zu 4.4 Elektroinstallation

Leerdosen für Schalter in der Höhe von 85 cm (Achse Bedienelement) zum nachträglichen Umrüsten.

Die Unterverteilung wird in Höhe von 120 cm (Achse Bedienelement) installiert und ist seitlich anfahrbar oder unterfahrbar.

Die Installation der Thermostate (Heizung) erfolgt auf Augenhöhe  $h = 120\text{cm}$  (Achse Thermostat)