BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (FUNKTIONALBESCHREIBUNG) MEHRFAMILIENHAUS, BAUFELD 1 "GÜNSTIGES WOHNEN" HESSENDAMM 1-3, HATTERSHEIM

STAND: 29.10.2018

ALLGEMEINES

Im Bebauungsplangebiet für Grundstücke Hessendamm 1 bis 3 in Hattersheim entstehen diverse Mehrfamilienhäuser mit Miet- sowie Eigentumswohnungen mit Tiefgaragen sowie ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage mit der Bezeichnung "Baufeld 1". Die Wohnbebauung erfolgt in Massivbauweise entsprechend dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke. Für die Ausführung gelten die bestehenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauvorlage bei der Stadt Hattersheim und der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises.

Diese Baubeschreibung gilt für das Mehrfamilienhaus "Baufeld 1".

Wenn wir in Einzelfällen von den DIN- oder den sogenannten "allgemein anerkannten Regeln der Technik" abweichen, geschieht dies, um sinnvolle, innovative Lösungen in die Praxis umzusetzen, die vom bisher Bekannten und Gewohnten abweichen und die daher noch keinen Eingang in die genannten Regelwerke gefunden haben. In diesen Fällen handelt es sich um von den beauftragten Ingenieuren vorgeschlagene spezifische Lösungen, die sorgfältig entwickelt und erprobt sind und bei denen sichergestellt ist, dass sie qualitativ hochwertig sind.

Die Farbgestaltung aller sichtbaren Elemente, insbesondere der Fassadenelemente wie Putzflächen, eventuellen Dacheindeckungen, Fenster und Außentüren, Brüstungselemente, Stufenbelag der Außen- und Innentreppe und Wohnungseingangstüren sowie anderer Verkleidungen wird, sollte sie in dieser Beschreibung nicht genau aufgeführt sein, nach Wahl der Verkäuferin oder der Architekten ausgeführt. Insofern können die Farbgestaltungen von den Entwurfsplänen, Grundriss- und Anschlussplänen abweichen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Grundriss- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände und Außenanlagen sind, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang und werden auch nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Im Kaufpreis sind sämtliche Kosten zur schlüsselfertigen Erstellung der Gebäude enthalten, wie zum Beispiel die Erschließung, die Erstellung notwendiger Gutachten, die Baugenehmigung inkl. Gebühren, die Architekten- und Ingenieurleistungen inkl. Statik und Vermessung, die Bauleitung gemäß Landesbauordnung sowie der Anschluss der Gebäude an das Kanal- und Wassernetz der Stadt Hattersheim und die Fernwärmeversorgung durch den Energiebetreiber, ebenso Strom-, Telefon-

und Breitbandnetz, soweit dies zur Verfügung steht. Der Käufer muss jedoch mit den Versorgern direkt einen Anschluss- und Versorgungsvertrag abschließen bzw. übernehmen und trägt hierfür die Kosten.

Zur Ermittlung der Verbrauchsmengen für die Heizung und das Kalt- und Warmwasser werden von einem Verbrauchserfassungsdienstleister Verbrauchsmengenzähler eingebaut. Der Verkäufer wird einen Miet- und Wartungsvertrag für die Verbrauchsmengenzähler mit diesem Dienstleister abschließen, der bei Übergabe an den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft übergeht.

Für die Rauchwarnmelder wird ebenfalls ein Miet- und Wartungsvertrag abgeschlossen, der bei Übergabe an den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft übergeht.

Für die Aufzugsanlage, die Dächer, für bestimmte Türen und Tore, für Rauchmelder, evtl. erforderliche Hebeanlagen, Rückstausicherungen und weitere wartungsrelevante Bauteile (z.B. soweit vorhanden die Bodenbeschichtung der Tiefgarage) werden durch den Verkäufer entsprechende Überprüfungs- und Wartungsverträge mit dem Hersteller/Lieferanten der jeweiligen Anlage abgeschlossen, die bei Übergabe an den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft übergehen. Während der Gewährleistungszeit sind diese Verträge aufrecht zu erhalten.

Das Bauvorhaben "Hessendamm 1-3, Hattersheim" besteht aus fünf Baufeldern. Diesbezüglich ist der nachfolgende Plan zu berücksichtigen.



Das Mehrfamilienhaus "Baufeld 1" besteht aus 20 Wohnungen mit 18 Tiefgaragenstellplätzen und 14 Außenstellplätzen für Kfz. Im UG sind der Müllraum, der Heizungsraum, der Hausanschlußraum, der Waschmaschinen- und Trocknerraum (je Whg. ein Platz), ein Raum für Fahrräder, ein Raum für Kinderwagen und ein Keller-Abstellraum für jede Wohnung untergebracht. Ebenfalls im UG ist ein Raum für das BHKW geplant, der von der TG zu erreichen ist. Das BHKW dient der Nahwärmeversorgung des gesamten Plangebietes.

Im Außenbereich wird neben den 14 Kfz-Stellplätzen auch ein Kinderspielplatz für Kleinkinder hergestellt. Die Grünflächen werden gemäß dem Freiflächenplan, der sich an den Vorgaben der Baugenehmigung orientiert, komplett hergestellt und bepflanzt.

Der Innenhof wird nach Süden und Westen mit einer Sicht- und Lärmschutzwand eingefasst. Die Lärmschutzwand wird gemäß Planung der Architekten ausgeführt.

Auf dem Grundstück im TG/KG wird ein Blockheiz-Kraftwerk zur Wärmeund Warmwasserversorgung des Planungsgebietes Hessendamm 1-3 errichtet und von einem Energieversorger betrieben. Auf den Dachflächen der fünfgeschossigen Gebäude in den Baufeldern 2 + 3 werden von dem Energiebetreiber Photovoltaik-Anlagen errichtet, die ebenfalls vom BHKW-Betreiber betrieben werden und im Eigentum des Betreibers bleiben. Die Schornsteine (Rauchabzüge) der Heizungsanlage werden gemäß Planunterlagen an der Fassade des Gebäudes bis über die Dachfläche geführt. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Dienstbarkeiten (Leitungsrechte, Zugangsrechte, Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten und der Fassaden- und Dachflächen) werden im Grundbuch dauerhaft gesichert.

Die Stromversorgung des Neubaugebietes erfolgt über sogenannten Quartiersstrom. Die Stromleitungen werden auf den privaten Grundstücksflächen der Baufelder geführt, die öffentlichen Straßen werden nur an den notwendigen Stellen gequert. Diese Leitungsführung wird ebenfalls im Grundbuch dauerhaft gesichert.

Das Gebäude wird schlüsselfertig und bezugsfertig nach Baugenehmigung im Rahmen dieser Baubeschreibung erstellt.

Das Gebäude wird nach den Kriterien der zum Zeitpunkt der Baubeantragung gültigen Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 (mit Verschärfung 2016) sowie unter Einhaltung des entsprechenden EEWärmeG erstellt. Dies bedeutet, dass in die Wärmeschutz - Berechnung neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik einbezogen wird. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz erfolgen unter Beachtung der DIN 4108/ Stand: Feb 2013.

Bezüglich des Schallschutzes der Wohneinheiten untereinander werden die aktuellen Tabellenwerte der DIN 4109 Beiblatt 2 (Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz) vereinbart. Haustechnik nach VDI 4100, SSt II, letzter Stand. Passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Anforderungen an Fenster, Lüftung), die sich aus den Vorgaben des B-Plans oder der Baugenehmigung ergeben, werden umgesetzt.

Der Nachweis der Wohnungslüftung erfolgt wohnungsweise nach der DIN 1946 – 6 (Mindestfeuchteschutz) nach Konzept und Wahl des Verkäufers, innenliegende Räume nach DIN 18017-3. Weiterhin gelten die VDI und VDE Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik.

Daten des vertragsgegenständlichen Grundstückes:

Postanschrift: 65795 Hattersheim, Hessendamm 1-3

Gemarkung: Hattersheim

Flur / Flurstück: zur Zeit eine Teilfläche der Parzelle 8 / 38/5

Grundstücksgröße ca.: 2.160 qm

AUSSTATTUNG

Raumhöhe

Die Raumhöhe in den Wohnungsgeschossen beträgt im Lichten **mindestens 2,60 m.** Bei abgehängten Decken ist eine Unterschreitung bis 2,40m möglich. Ansonsten gemäß Architektenplanung.

ROHBAU

Fundamente/Bodenplatte:

Die Bodenplatte des Kellergeschosses wird gemäß den Planunterlagen und den statischen Berechnungen in WU-Stahlbeton (wasserundurchlässig) ausgeführt.

Außenwände:

Die Außenwände im Tiefgaragen-/Kellergeschoss, soweit erdverfüllt, werden aus WU-Beton, d=25 cm, vor Ort betoniert. Die Kellerräume werden in der Nutzungsklasse A(0) hergestellt. Die Außenwände in den Wohngeschossen werden aus KS (Kalksandstein)-Mauerwerk (bzw. Stahlbeton gemäß Statik) in einer Stärke von 20 cm hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis und werden verputzt. Der Sockelbereich wird mit einem Spritzwasser beständigen Zementputz hergestellt.

Innenwände:

Die **tragenden Innenwände** werden aus Stahlbeton bzw. KS-Mauerwerk nach statischem Erfordernis, die **nichttragenden Wände** werden als Trockenbau-Ständerwände oder aus KS- bzw. Bims-Mauerwerk, d= 10 cm bzw. 11,5 cm, hergestellt.

Geschossdecken:

Die Geschossdecken werden als Massivbetondecken entsprechend den statischen Berechnungen hergestellt.

Treppenhaus:

Die Treppenläufe werden als Beton-Fertigteil- bzw. Ortbetontreppe ausgeführt. Die Innentreppen erhalten einen geraden Handlauf aus Edelstahl. Die Fenster im Treppenhaus werden nach dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Aufzug:

Vom Kellergeschoss bis in alle Wohngeschosse wird ein Aufzug installiert. Die Aufzugskabine erhält den gleichen Bodenbelag wie das Treppenhaus.

Dachkonstruktion:

Die Decke über dem DG wird betoniert, um einen optimalen Schall- und Wärmeschutz zu erreichen. Die Dämmung wird auf der Dampfsperre aufgebracht. Die Wärmedämmung besteht aus Polystyrol-Dachdämmplatten mit einer entsprechenden Gefälleausbildung. Die Dachabdichtung besteht aus einer hochwurzelfesten Dachabdichtungsbahn FPO mit extensiver Begrünung. Das sogenannte Ökodach, das hier errichtet wird, soll Wärmeeinstrahlung fernhalten. Das Dach ist für Wartungszwecke begehbar herzustellen. Sollte die Dachfläche zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage vorgehalten werden, erhält das Gebäude einen entsprechenden Blitzschutz.

AUSBAU

Treppe und Treppenhaus beim Aufzug (allgemein zugängliche Flächen):

Der Bodenbelag wird aus Fliesen, Größe ca. 60 x 30 cm, hergestellt. Sämtliche Aufkantungen an den Wänden werden ca. 4-5 cm hoch mit Sockelfliesen (geschnitten aus der Bodenfliese) ausgestattet.

Fabrikat Interbau-blink, Serie Opus, Größe: ca. 30 x 60 cm, wilder Verband, Fugenfarbe passend zur Fliesenfarbe.

Die Wandflächen des Treppenhauses werden verputzt und erhalten einen hochwertigen Anstrich.

Im 2. Treppenhaus (Fluchttreppenhaus) werden die Wände nur gestrichen.

Innenputz:

In den Wohngeschossen werden die Mauerwerksinnenwände sowie alle Stahlbetonwände und –decken, soweit erforderlich, mit Gipsputz verputzt. Vollgipswände sowie Filigranwände und Decken werden gespachtelt und zur Aufnahme für Tapeten vorbereitet. Die Oberfläche der geputzten bzw. gespachtelten Bereiche wird in der Qualitätsklasse Q2 ausgeführt. Bei allen Maßangaben in den Plänen ist der Innenputz (ca. 1-1,5cm) nicht berücksichtigt. In den Bädern wird Zementputz verwendet.

Außenputz:

Alle Außenwände erhalten einen Unterputz und einen mineralischen Edelputz als Oberputz. Der Wandaufbau wird entsprechend den statischen Berechnungen und dem Wärmeschutznachweis ausgeführt. Weitere optische Verkleidungen, z.B. Klinkerriemchen und ähnliches, werden gemäß Vorgabe der Architekten durchgeführt.

Estrich:

Es kommt in allen Wohnräumen ein schwimmender Zement-Estrich bzw. Anhydrid-Estrich zur Ausführung. Für eine Trittschalldämmung und entsprechend ausreichende Wärmedämmung gemäß den Vorschriften wird Sorge getragen.

Trockenbauarbeiten:

Die Leitungsschächte und Vorwandinstallationen in den Bädern werden auf einer Unterkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet, ebenso eventuell notwendige Deckenabhängungen.

Fliesenarbeiten:

Bodenfliesen:

Sämtliche Böden in den Wohnungen werden gefliest. Es werden Sockelfliesen (geschnitten aus Bodenfliesen) mit einer Höhe von ca. 4-5 cm verlegt, soweit die angrenzenden Wände nicht bereits gefliest sind. Die Verfugung der Fliesen erfolgt im Farbton abgestimmt auf die ausgewählte Fliese.

Fabrikat: Interbau-blink, Serie Opus, Größe: ca. 30 x 60 cm, wilder Verband.

Wandfliesen in WC/Bad:

Fabrikat Lasselsberger, weiß glänzend, Naturkante, Format ca. 30 x 60 cm, Kreuzfuge, Fugenfarbe silbergrau.

Die Wandfliesen werden im Bereich hinter den Sanitärobjekten (Handwaschbecken, Waschtisch, WC, Badewanne) ca. 125 cm hoch und im Bereich der Dusche raumhoch ausgeführt.

Die Spritzwasser belasteten Wandbereiche in der Dusche erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Eine Abdichtung der sonstigen Flächen erfolgt nicht, der Wand- bzw. Bodenaufbau wird durch die Fliesen und Fugen ausreichend vor Feuchtigkeit geschützt.

KG: Treppenhaus und Waschkeller:

Der Waschkeller und die Treppenhäuser werden mit Bodenfliesen Fabrikat Interbau-blink, Serie Opus, Größe: ca. 30 x 60 cm, wilder Verband, gefliest. Sämtliche Aufkantungen an den Wänden werden ca. 4-5 cm hoch mit Sockelfliesen (geschnitten aus der Bodenfliese) ausgestattet.

Fenster:

Alle Fenster in den Wohngeschossen werden als Kunststofffenster, Farbe weiß, mit Dreifachisolierverglasung U-Wert Glas 0,6 / m²K ausgeführt. Eine eventuelle Farbgebung der Fenster im Außenbereich wird durch die Architekten festgelegt.

Die Beschläge sind mit einer Einhandmechanik zu handhaben. Die Öffnungsflügel und Festverglasungen ergeben sich aus den Planunterlagen. Alle Fenster in den Wohnungen im EG erhalten abschließbare Griffoliven. Die Fenster im EG sowie die Fenster der Balkonbereiche im 1. und 2. OG erhalten eine Sicherheitsverriegelung unten und oben mit Aushebelsicherung, in Anlehnung an Widerstandsklasse RC 2N.

In Bädern sind teilweise die Badewannen im Bereich der Fenster eingeplant. In diesem Fall erhält das Fenster einen absperrbaren Griff, der auch im gekippten Zustand absperrbar ist. Das Fenster kann zu Reinigungs- und Lüftungszwecken geöffnet werden. Bei abgesperrtem Griff ist die erforderliche Übersteig- bzw. Absturzsicherung (betriebliche Sicherung) gewährleistet.

Die Fensterbänke an den Außenwänden sind aus Aluminium Natur bzw. farbbeschichtet. Die Innenfensterbänke werden aus Granit, Padang Kristall oder gleichwertig, gefertigt.

Rollläden:

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Aluminium-Rollläden, verbaut im Rollladenkasten mit einer Revisionsmöglichkeit von außen und sind elektrisch zu bedienen.

Innentüren:

Alle Innentüren (H = 225 cm Baurichtmaß) erhalten ein hochwertiges Röhrenspan-Türblatt, Oberfläche weiß glatt. Die Zarge besteht aus Stahl und wird malerseitig farbig in weiß angelegt oder als Holzzarge in weiß ausgeführt.

Alle Beschläge der Innentüren werden mit Hoppe-Beschlägen (Aluminium), mit Rundrosetten und Bundbartschloss ausgeführt.

Haustür:

Die Haustür wird mit einer Sprechanlage im Bereich der Briefkasten- und Klingelanlage ausgestattet. In jeder Wohnung wird eine Sprechanlage installiert.

Die Hauseingangstür erhält eine Dreifachverriegelung und einen Obertürschließer.

Beschläge außen: Stangengriff, L = ca. 200 cm

Beschläge innen: Türdrücker mit Rosette für PZ-Schloss

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Spion, Dreifachverriegelung und eine Drückergarnitur mit Rosette für PZ-Schloss. Die Wohnungseingangstüren entsprechend den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz.

Tiefgarage:

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Waben mit Querstab, Alustrang gepresst mit Aufsteck- oder Kettenradantrieb. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage erhält, soweit erforderlich, eine Begleitheizung mit witterungsgeführter Steuerung.

KG-Abstellkeller der Wohnungen:

Die Wände und Türen der Kellerabstellräume werden teilweise mit einem Trennwandsystem hergestellt.

Maler- und Tapezierarbeiten:

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten in den Wohnungen sind durch den Käufer (bzw. die späteren Mieter) auszuführen. Die Wände und Stahlbetondecken der Kellerräume und werden mit Innendispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Heizkörperspiegel (sofern vorhanden): Die Wandflächen hinter den Heizkörpern werden gestrichen.

Der Fußboden in den nicht gefliesten Kellerflächen wird mit einem hochwertigen Schutzanstrich versehen.

In der Tiefgarage wird die Stahlbeton-Bodenplatte mit einer OS-8-Beschichtung hergestellt. Für die Beschichtung wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen; im Zuge der Wartung müssen eventuell auftretende Risse bis 0,3 mm im System OS-8 verschlossen werden.

TECHNISCHER AUSBAU

Sämtliche Rohinstallationen werden gemäß den Wärme- und Schallschutzvorschriften fachgerecht hergestellt.

Heizung:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über die Nah- bzw. Fernwärmeversorgung. An die Fernwärmeerzeugungsanlage werden weitere Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser) angeschlossen. Vorrangig gilt hier die separate Gerätebeschreibung des Energiebetreibers. Der Eigentümer muss direkt mit dem Energiebetreiber einen Versorgungsvertrag abschließen und trägt hierfür die Kosten.

Im Heizungsraum befindet sich eine Wärmeübergabestation des jeweiligen Contractors mit Wärmetauscher für den Heizkreislauf und für die Warmwasserbereitung.

Raumbeheizung:

Die Wohnräume und Nasszellen in den jeweiligen Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelungsmöglichkeit. In den Wohnungen befindliche Abstellräume, Flure und Dielen werden über die Zuleitungen der Fußbodenheizung beheizt.

Warmwasserbereitung:

Die Brauchwasserbereitung erfolgt mit regelbarer Temperatur mit Zirkulationsleitung im gesamten Haus.

Sanitärinstallation:

Sämtliche im Gebäude verlegten Sammel-, Verteil- und Anschlussleitungen sind Bestandteil des Hauses. Die Ausführung erfolgt gemäß DIN bzw. übergeordnet gemäß den Verlegevorschriften der Hersteller. Die Installation der Sanitärobjekte erfolgt als Vorwand-Installation.

Entwässerung:

Die Entwässerung (Schmutzwasser) wird an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Entwässerungsstellen unterhalb der Rückstauebene werden gegen Rückstau gesichert und über eine Hebeanlage entwässert. Das Regenwasser wird der Versickerung zugeführt.

Bewässerung:

Die Ausführung der Bewässerungsleitungen erfolgt in Kupferrohr bzw. alternativ in Kunststoff-Verbundrohren.

Das Verteilungsnetz wird gemäß DIN und EnEV gegen Schwitzwasser und gegen Wärmeverlust isoliert.

Einrichtungsgegenstände:

Die im Folgenden aufgeführten Sanitärobjekte werden als Markenfabrikat der Firma Duravit, Serie D-Code (oder gleichwertig), Farbe Weiß, ausgeführt. Sämtliche Armaturen werden mit Fabrikat Hans Grohe, Logis-Einhebelarmaturen oder gleichwertig, verchromt, ausgeführt.

Im Außenbereich wird ein Außenwasserhahn installiert, der frostgesichert ist. Diese Außenwasserhahnzuleitung wird im Technikraum mit einer separaten Absperrung versehen.

Küche:

Eckventile für Spüle und Spülmaschinenanschluss sowie die entsprechenden Abwasserleitungen sind vorgesehen. Der Bauherr gibt eine Küchenplanung für die jeweiligen Wohnungen vor, auf deren Grundlage die entsprechenden Anschlüsse von Elektro, Warm- und Kaltwasser sowie Abwasser vorgerichtet sind.

Gäste WC (sofern vorhanden):

- 1 Wand-Tiefspülklosett inkl. passendem Kunststoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten,
- 1 Handwaschbecken ca. 45 x 36 cm,
- 1 Kristall-Spiegel ca. 50 x 45 cm über dem Waschbecken.

Bad:

- 1 Acryl-Einbauwanne (soweit vorhanden) inkl. Badbatterie mit automatischer Umstellung Brause/Wanne, Brausegarnitur mit Wandhalter (sofern vorhanden)
- 1 Waschtisch, ca. 60 x 46 cm,
- 1 Spiegel über dem Waschtisch, ca. 60 x 60 cm
- 1 Wand-Tiefspülklosett inkl. Kunststoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten.
- 1 Duschwanne (soweit vorhanden) mit Unterputzbrausebatterie inkl. Handbrause, Relexaflex-Schlauch und Wandstange L = ca. 90 cm.

Lüftungsinstallation:

Die Anforderungen der vorgenannten Energieeinsparverordnung zur Luftdichtheit sollen unterschritten werden. Zum Zweck der Gesundheit ist ein ausreichender Luftwechsel notwendig, der

über manuelle Fensterlüftung erreicht werden kann. Die Lüftung zum Feuchteschutz und die reduzierte Lüftung werden über Lüftungselemente sichergestellt.

In den Küchen ist ein Stromanschluss für eine Umlufthaube vorgesehen.

Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume (Abstellkeller) sowie der Waschkeller erhalten eine Abluftanlage mit Frischluftnachströmung. Der Abluftventilator kann durch den Hausmeister zeitlich gesteuert werden, um z.B. im Sommer einen Warmlufteintrag tagsüber zu vermeiden.

Elektroanlage

Das Haus wird an das Quartiers- Stromnetz angeschlossen.

Im Hausanschlussraum werden die Hauptsicherungen und der Zähler sowie die Unterzähler für die einzelnen Wohnungen installiert. In den Wohnungen wird jeweils ein Sicherungskasten installiert. Ein weiterer Zähler wird für die Abrechnung des Allgemeinstroms im Keller installiert.

Der Zählerschrank jeder Wohneinheit wird entsprechend den Bestimmungen nach VDE ausgestattet und erhält mindestens vier Stromkreise für die Beleuchtung und Steckdosen pro Wohnung sowie weitere Stromkreise für E-Herd, Spülmaschine, mit den darüber hinaus noch notwendigen Fehlerstromschutzschaltern.

Die Schalter und Steckdosen werden aus dem Sortiment Fabrikat Busch Jäger der Serie Balance SI ausgeführt.

Tiefgarage:

Die Tiefgarage erhält für 5 % der Stellplätze (bzw. gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim) eine Kabelvorrüstung für den käuferseitigen Anschluss einer E-Ladeeinrichtung. Die Kabel werden vom Elektro- Hausanschlussraum bis an nahegelegenen Stellplätze in der TG verlegt und enden in einer AP- Dose. Für die vorgerüsteten Stellplätze stehen jeweils 3KW zur Verfügung.

Waschküche:

Im Keller wird ein Waschmaschinenraum eingerichtet, für jede Wohnung ist ein entsprechender Abstellplatz für Trockner und Waschmaschine vorbereitet. Für jede Einheit soweit erforderlich, sind separate Zähler von Wassermengen, Strom und Ähnliches vorzusehen.

Steckdosen- und Lampenauslässe:

Alle Räume erhalten eine Elektroausstattung gemäß folgender Raumaufstellung:

Raum	WA	DA	SD 1fach	SD 2fach	SD 3fach	Summe SD
Küche	-	1	4	2	-	8
Diele/Flur	-	1	1	-	-	1
WC	1	1	-	1	-	2
Essen/						
Wohnen	-	2	2	1	1	7
Je Zimmer	-	1	1	3	-	7
Bad	1	1	-	1		2
Abstellraum						
(sofern vorhanden)	-	1	1	-	-	1

Erläuterungen:

SD = Steckdose, WA= Wandauslass, DA= Deckenauslass.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie Treppenhaus, Keller, Flure, erhalten eine komfortable Elektroausstattung. Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume erhalten jeweils einen Deckenauslass sowie eine Doppelsteckdose.

Die Terrassen und Balkone erhalten jeweils zwei LED-Strahler, die in die Untersicht eingebaut werden, mit Schaltung vom Wohnzimmer sowie eine Steckdose.

Deckenauslässe im Wohnzimmer - und wo erforderlich in der Diele - sind mit einer Wechselschaltung ausgestattet.

Die weiteren Auslässe erhalten eine Ein-/Ausschaltung bzw. Serienschaltung.

Radio- und Fernsehanschluss / Telefon und DSL:

In jedem Haus wird ein Breitbandkabelnetz installiert und in jede Wohnung geführt. Dort werden vom Übergabepunkt sternförmig folgende Räume mit einem Kabel sowie einer passenden TV-Anschlussdose ausgestattet:

- Wohnzimmer: 1 Stück

Schlaf- und Kinderzimmer: je 1 Stück

Darüber hinaus erhält das Gebäude vom Bauherrn eine LAN-fähige Verkabelung CAT 7. Diese wird in jede Wohnung geführt und sternförmig zu folgenden fertig installierten UAE-Telefonanschlussdosen verlegt:

Wohnzimmer: 1 Stück

Schlaf- und Kinderzimmer: je 1 Stück

Rauchmelder:

In jeder Wohnung werden in den Schlafräumen und den dazu gehörigen Fluchtfluren gemietete Rauchmelder gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) installiert.

AUßENANLAGEN UND BALKONE/LOGGIEN

Die Außenanlage wird gestalterisch nach den Angaben des Bauherrn hergestellt, der sich dabei nach den Vorgaben eines Gartenarchitekturbüros richten wird.

Die Terrassen sowie Balkone werden in der Höhe des anschließenden Niveaus errichtet, die Anschlusshöhe ist somit <15 cm (Abweichung von den allgemeinen Regeln der Technik).

Die Terrassen und Balkone erhalten einen Belag aus Betonplatten, Größe 40x40cm, Kanten gefast in betongrau auf einer geeigneten Unterkonstruktion gemäß Planunterlage.

Balkongeländer, Absturzsicherungen und Ähnliches werden aus verzinktem Flachstahl bzw. Rechteckrohr- Stahl, ggfs. farbbeschichtet, gemäß Architektenplanung hergestellt.

Das Haus erhält eine gepflasterte Eingangszuwegung. Falls höhenmäßig erforderlich, werden Stufen im Bereich der Zuwegung ausgebildet. Die Autostellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt.

Die Rasenflächen werden mit Oberboden abgedeckt und mit Rollrasen belegt Die Pflanzflächen werden gemäß Plan bepflanzt und mit Rindenmulch belegt.

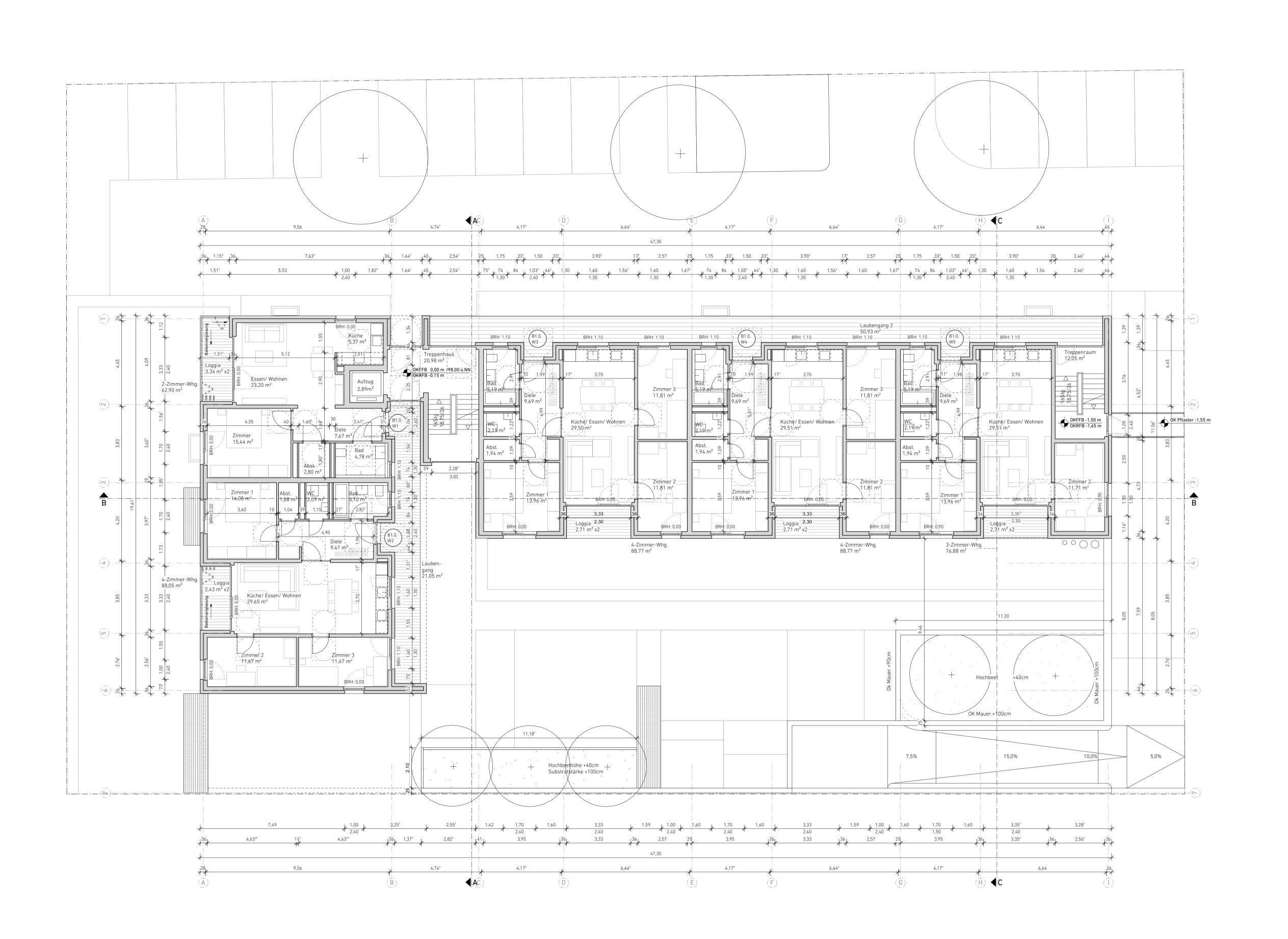
In der Länge der Fassade wird ein Randstreifen aus Kies oder Schotter (mit Rabattsteinen 8/25 cm eingefasst) bzw. aus Platten ausgeführt.

Die von der Naturschutzbehörde geforderten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Gartenbereich und im Bereich der Fassaden vom Bauherrn umgesetzt und sind dauerhaft von den Eigentümern zu erhalten und zu unterhalten.

HAUSAKTE

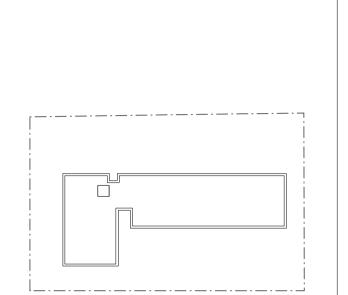
Der Erwerber erhält zur Abnahme und Übergabe des Hauses eine Hausakte in elektronischer Form mit allen notwendigen Unterlagen, wie Wartungs- und Pflegehinweise; die Hausverwaltung erhält die Unterlagen für das Gemeinschaftseigentum sowie weitere Unterlagen wie Wartungs- und Mietverträge, Baugenehmigungsanzeige, Energieausweis, Einmessbescheinigung des Vermessungsingenieurs und Anschriften der Handwerksunternehmen. Das Haus und die Wohnungen werden Bauend gereinigt und besenrein übergeben.

Stand: 15.02.2019-KOH/he



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Proje

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung **ERDGESCHOSS**

Plangrösse

DIN A1 (841x594mm)

18.10.2018

Antragsteller Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2

mbH & Co. KG
Siemensstraße 6
65779 Kelkheim

1:100

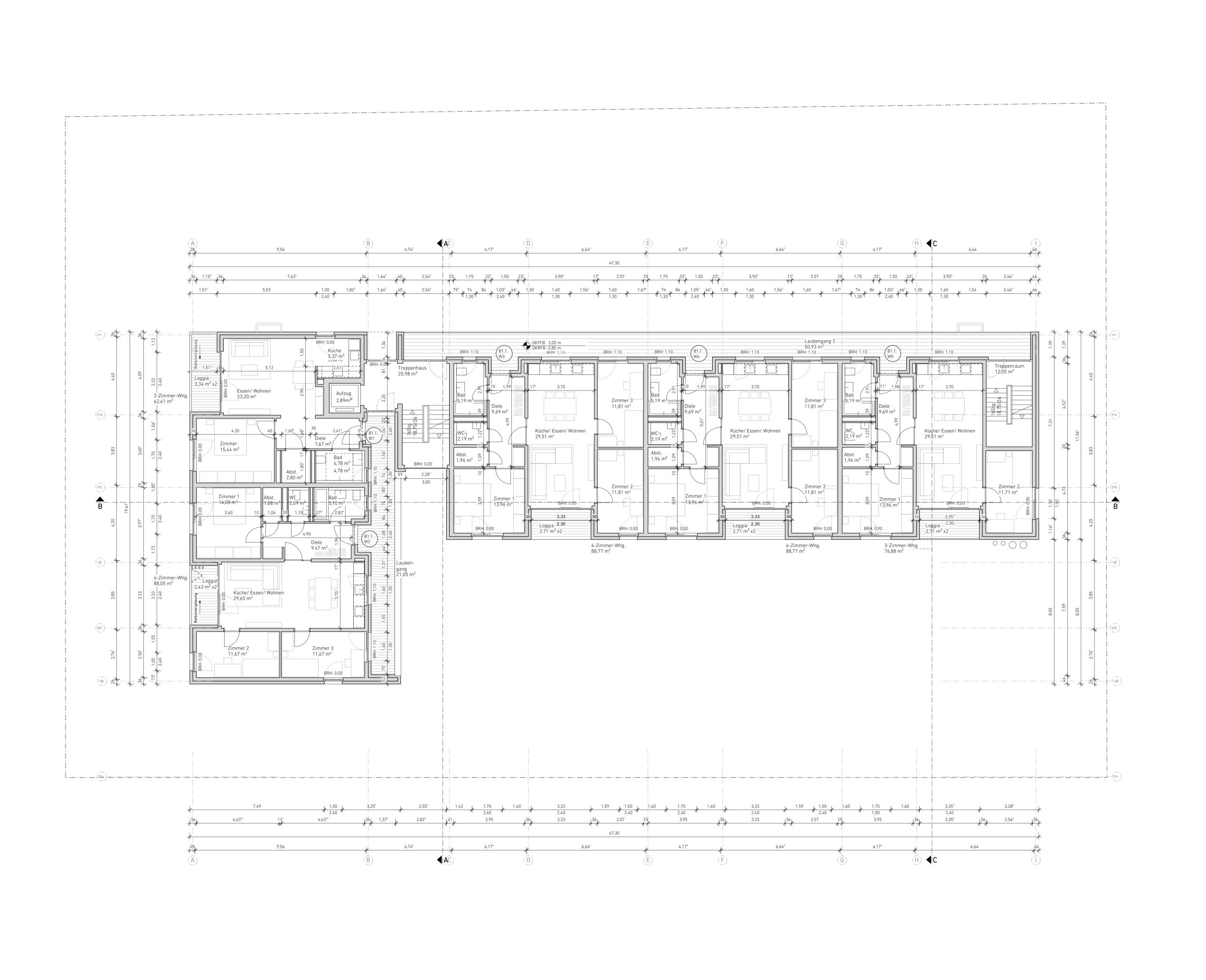
T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

Kelkheim, - vertreten durch

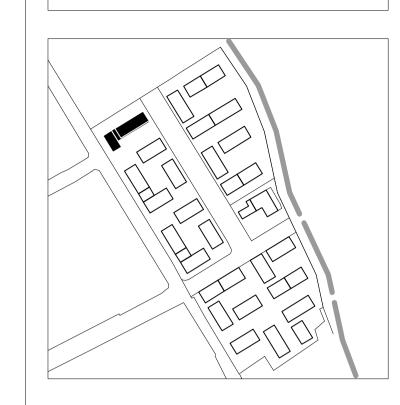
monogruen

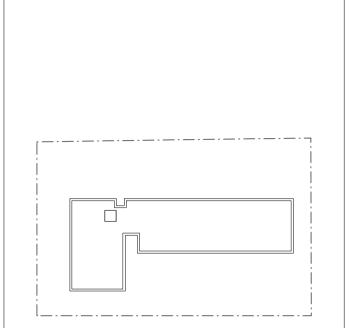
Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung 1. OBERGESCHOSS

Plangrösse DIN A1 (841x594mm)

18.10.2018

1:100

Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6

T. 06195 9150 0

65779 Kelkheim

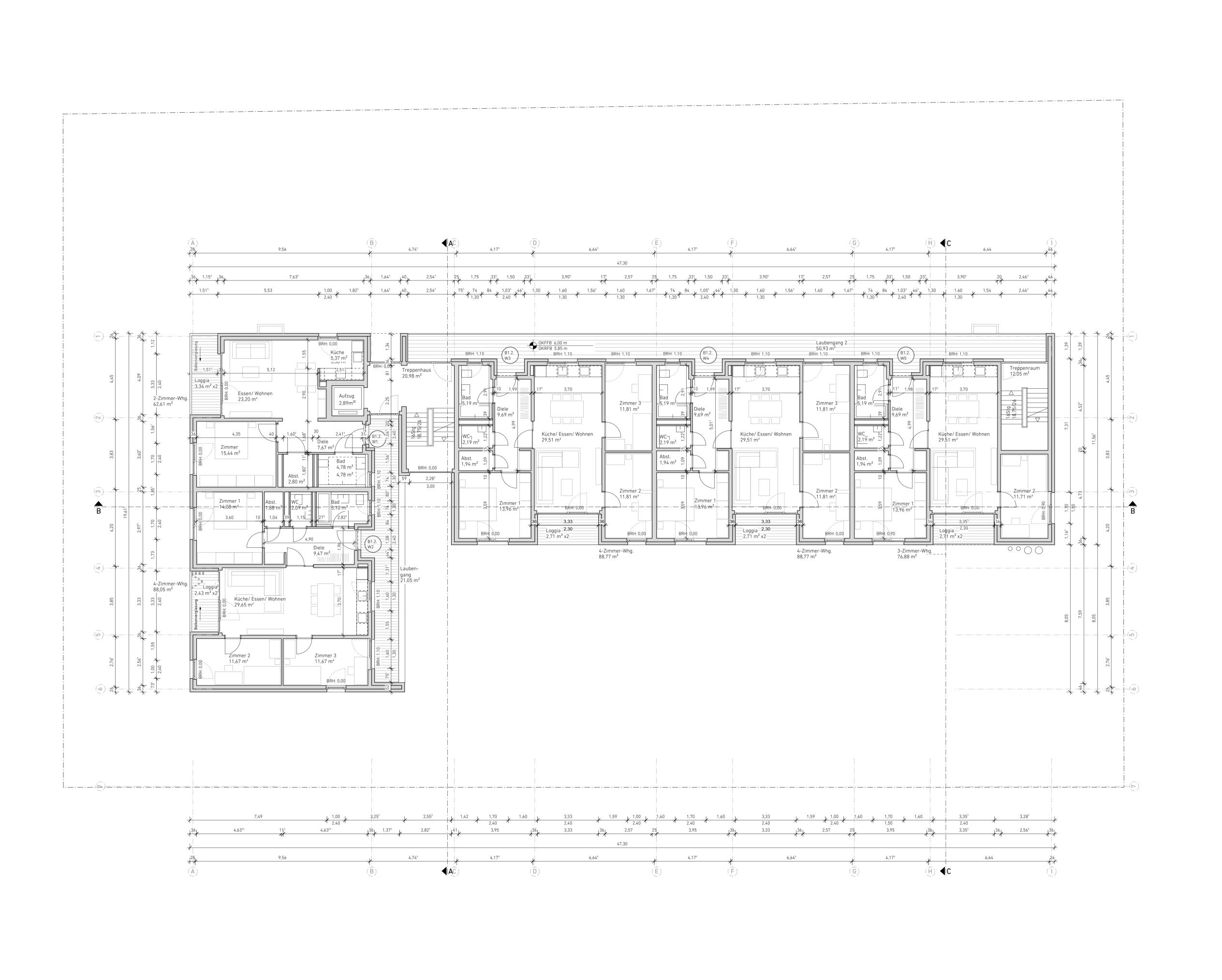
F. 06195 9750 29

... - vertreten durch

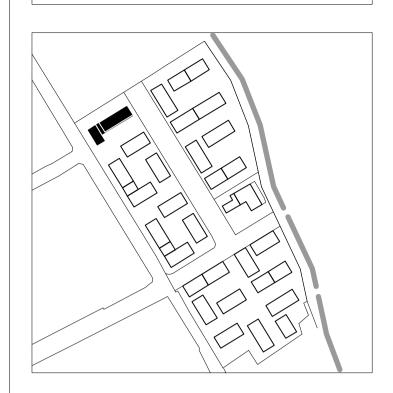
monogruen

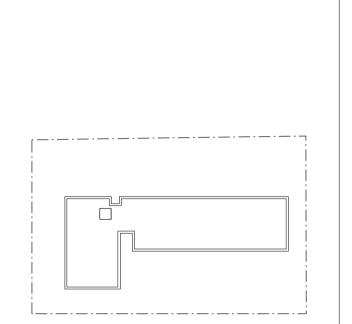
Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung 2. OBERGESCHOSS

Plangrösse DIN A1 (841x594mm)

1:100 18.10.2018

Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2

Siemensstraße 6 65779 Kelkheim

mbH & Co. KG

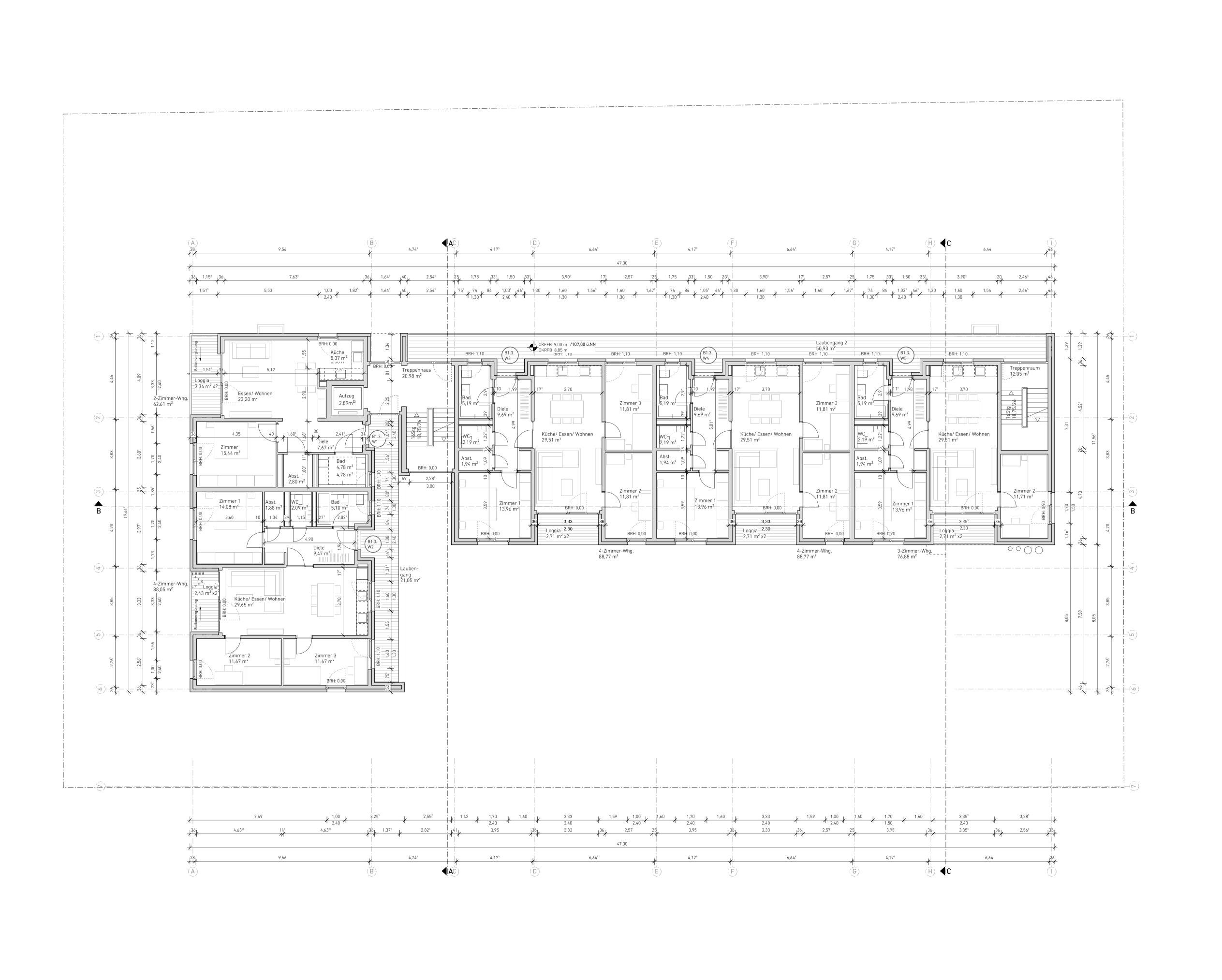
T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

... - vertreten durch

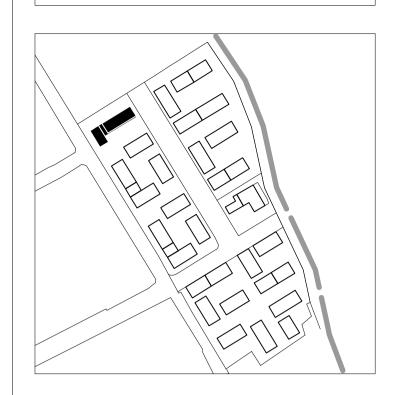
monogruen

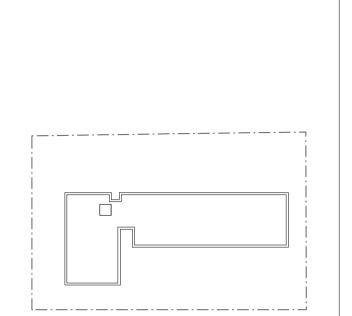
Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung 3. OBERGESCHOSS

Plangrösse

DIN A1 (841x594mm)

18.10.2018

1:100

Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6 65779 Kelkheim

T. 06195 9150 0

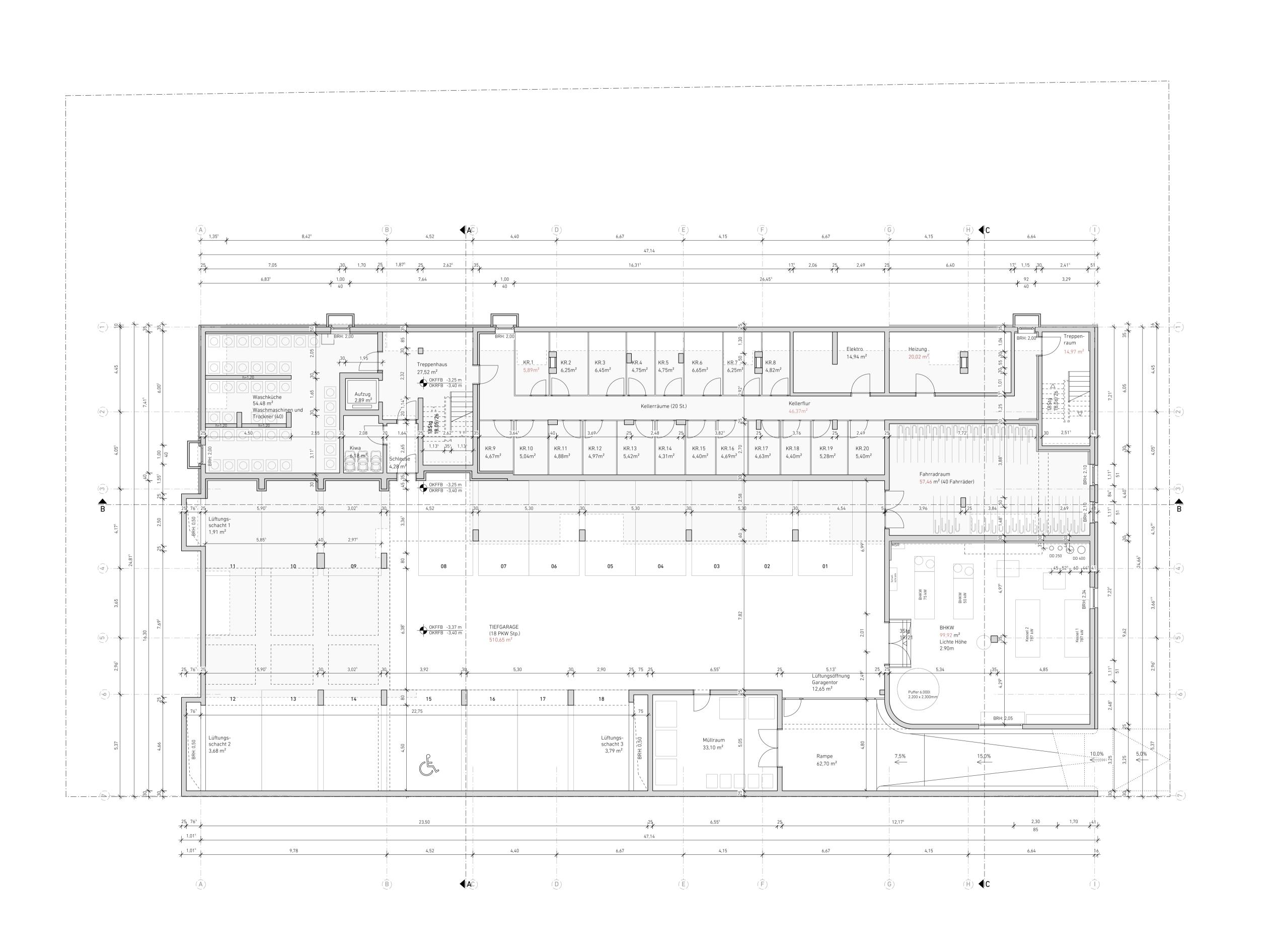
F. 06195 9750 29

... - vertreten durch

monogruen

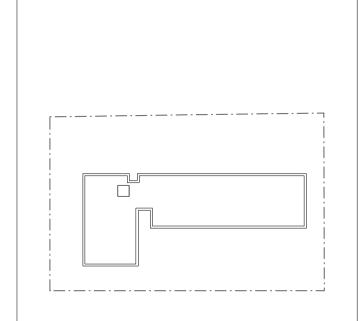
Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand **BAUANTRAG**

Planbezeichnung **UNTERGESCHOSS**

Plangrösse DIN A1 (841x594mm)

Datum

18.10.2018



Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6

1:100

65779 Kelkheim

T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

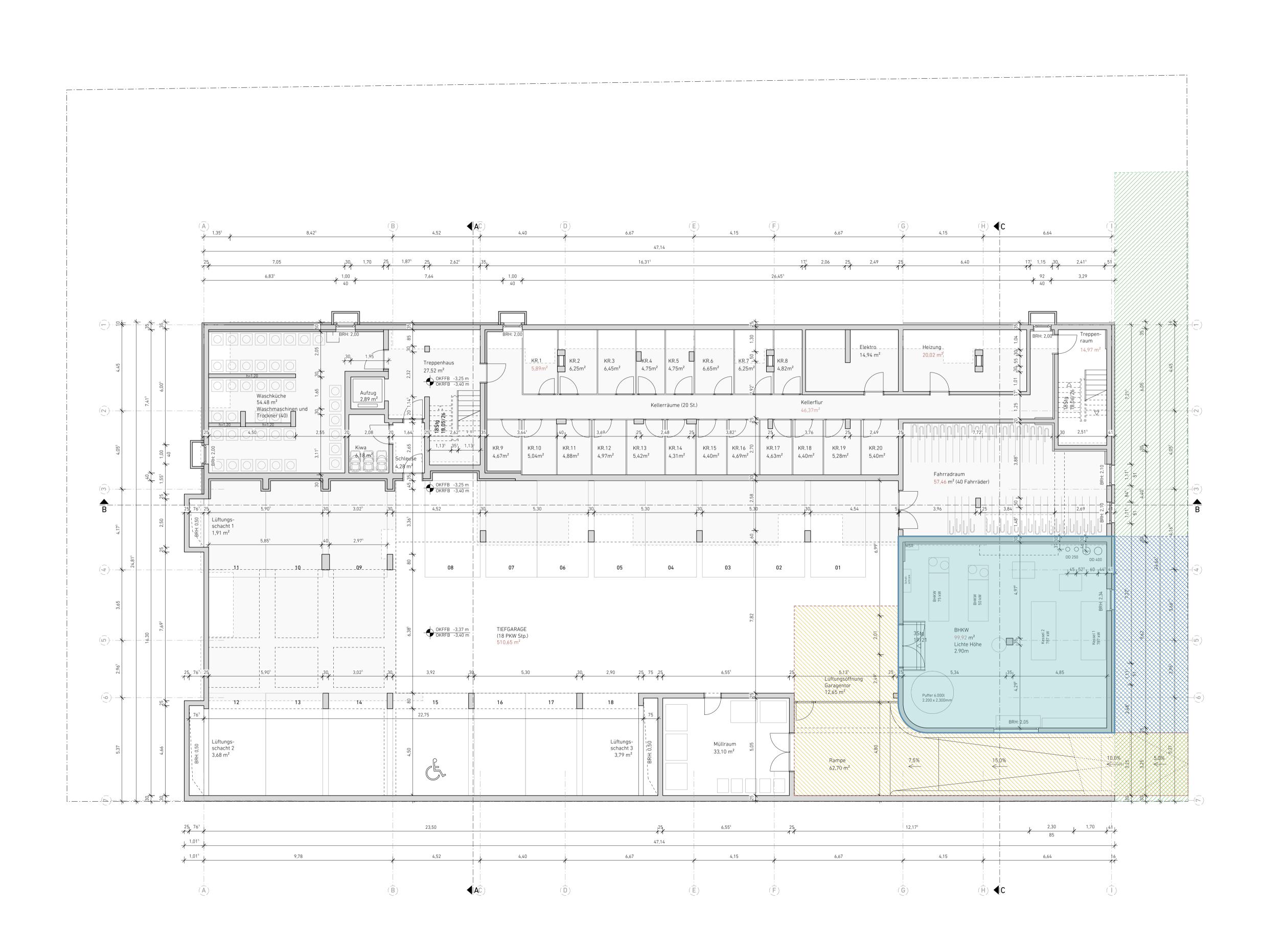
. - vertreten durch

monogruen

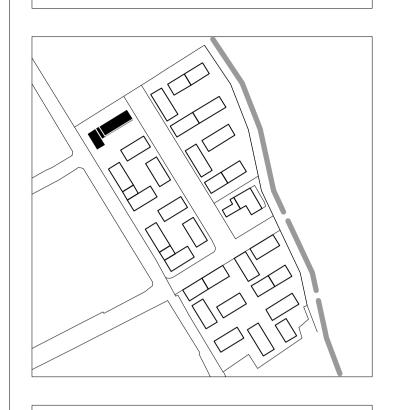
Zimmersmühlenweg 11

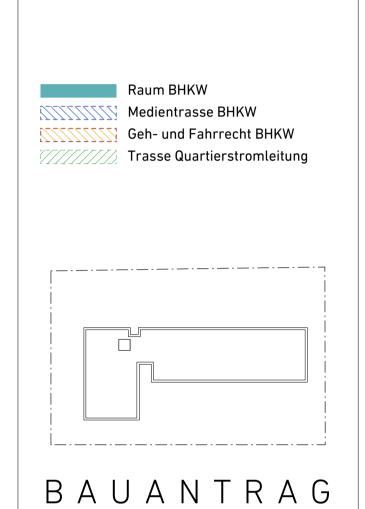
61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





Proje

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung

UNTERGESCHOSS WEGE- UND TRASSENRECHT BHKW TRASSENRECHT QUARTIERSTROM

> Maßstab 1:100

Plangrösse DIN A1 (841x594mm)

Datum 18.10.2018

Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6 65779 Kelkheim

T. 06195 9150 0

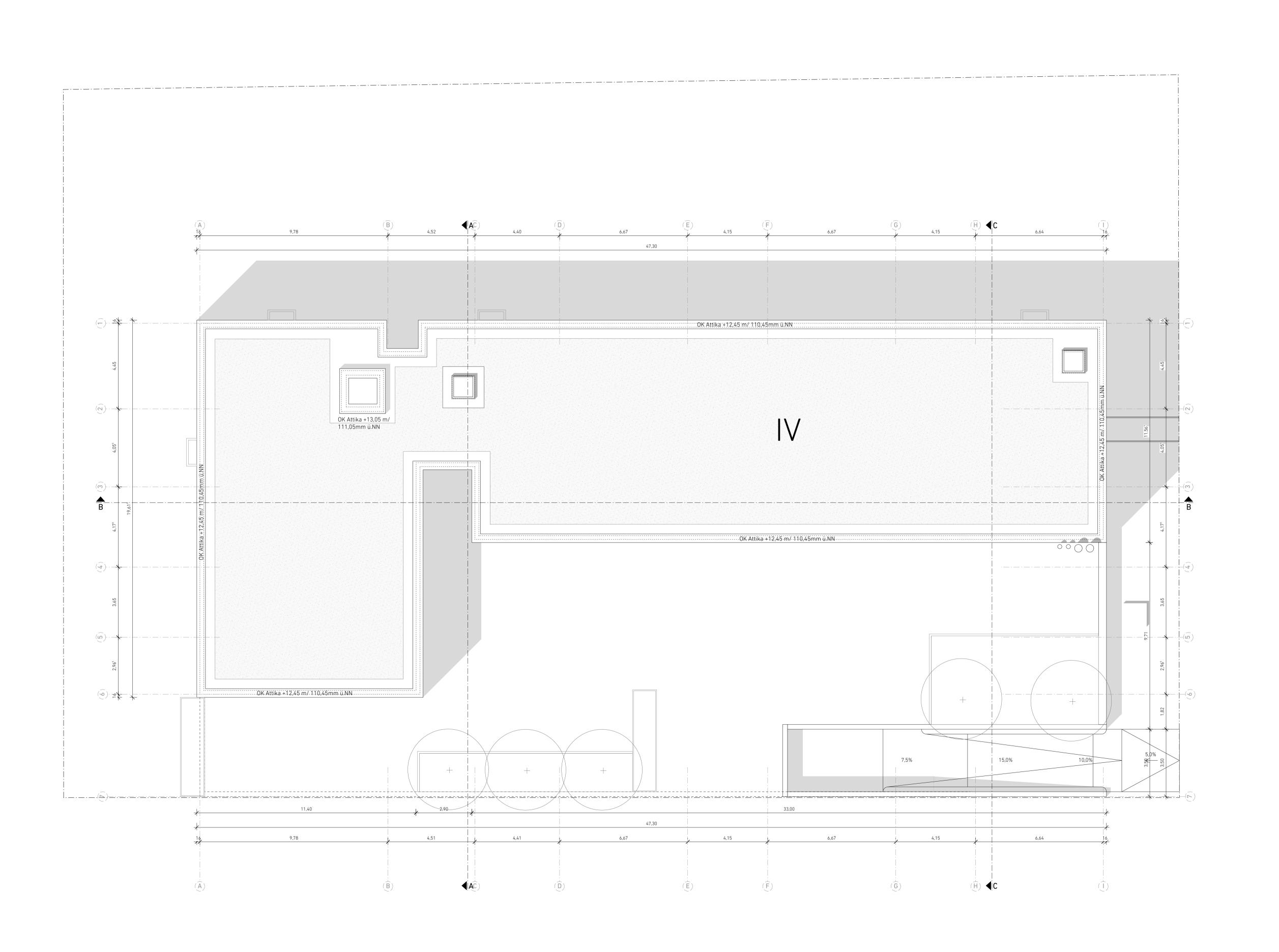
F. 06195 9750 29

Kelkheim,- vertreten durch

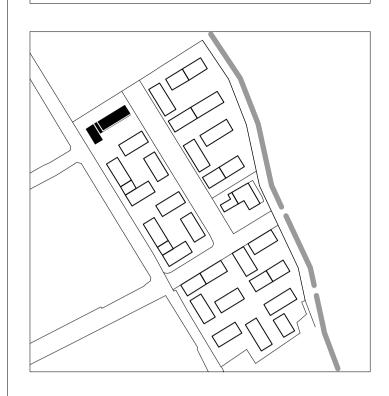
Planung monogruen

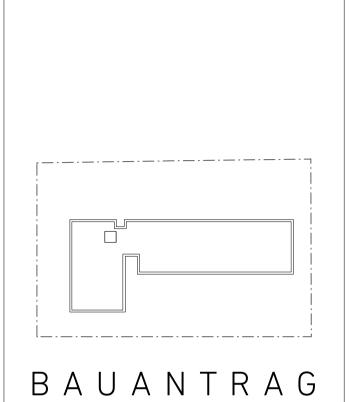
Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60



Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand **BAUANTRAG**

Planbezeichnung

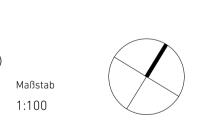
DACHAUFSICHT

Plangrösse

DIN A1 (841x594mm)

Datum

18.10.2018



Antragsteller
Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2
mbH & Co. KG
Siemensstraße 6
65779 Kelkheim

T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

Kelkheim, - vertreten durch

monogruen

Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60

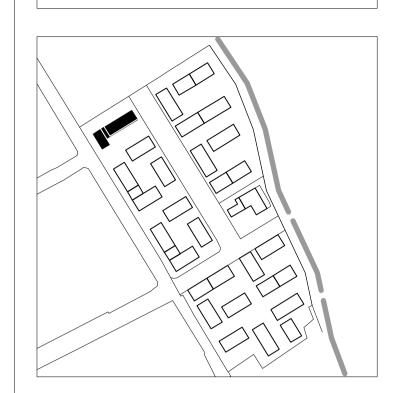


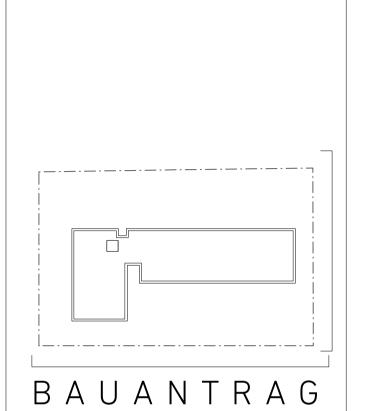
ANSICHT WEST



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3
65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung

ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

 Plangrösse

 DIN A1 (841x594mm)

 Datum
 Maßstab

 18.10.2018
 1:100

Antragsteller
Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2
mbH & Co. KG
Siemensstraße 6
65779 Kelkheim
T. 06195 9150 0
F. 06195 9750 29

monogruen
Zimmersmühlenweg 11
61440 Oberursel
T. 06171 86 800 0
F. 06171 86 800 60

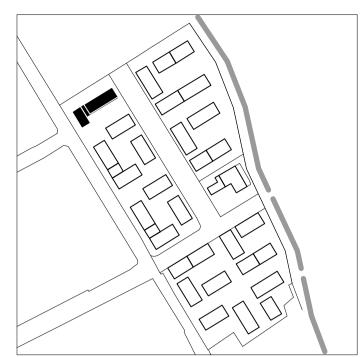


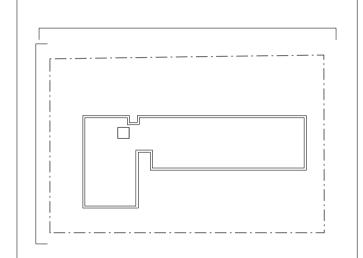


ANGIOTTI NOND

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





BAUANTRAG

Projekt

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim

Planstand **BAUANTRAG**

Planbezeichnung

ANSICHT NORD ANSICHT OST

DIN A1 (841x594mm)

Datum Maßstab

18.10.2018 1:100

Antragsteller

Plangrösse

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6

T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

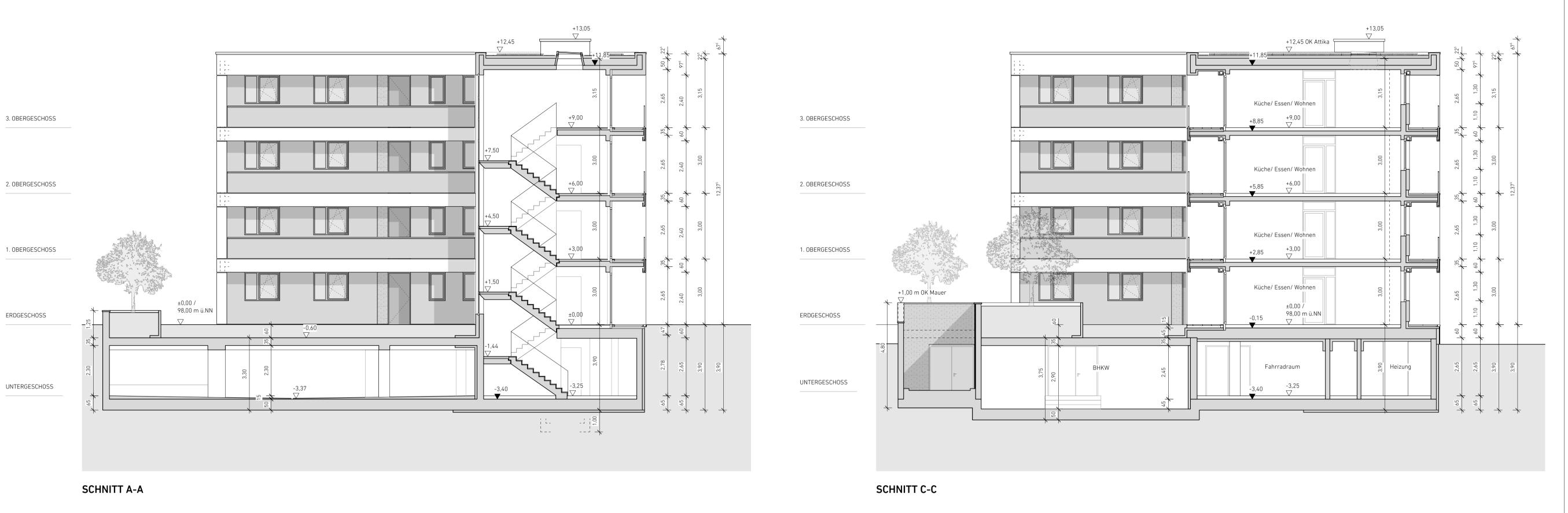
65779 Kelkheim

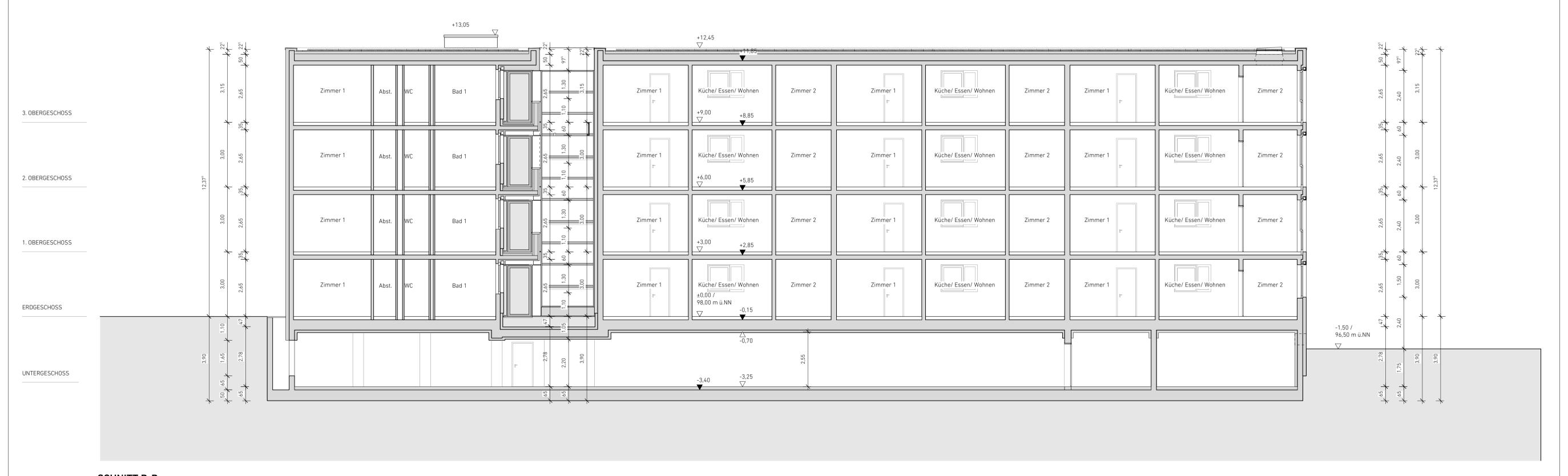
Kelkheim, - vertreten durch

Planung monogruen

Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60

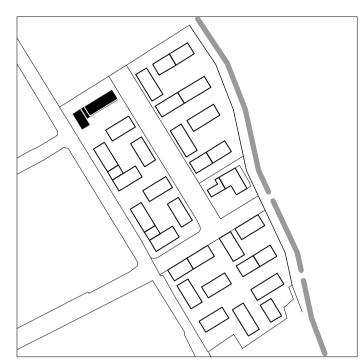


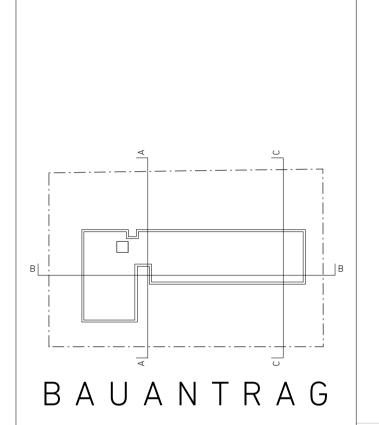


SCHNITT B-B

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim





Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) - Baufeld 1

Hessendamm 1-3
65795 Hattersheim

Planstand

BAUANTRAG

Planbezeichnung

SCHNITT A-A, SCHNITT B-B
SCHNITT C-C

Datum Maßstab

18.10.2018 1:100

Antragsteller
Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2
mbH & Co. KG

T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

Siemensstraße 6

65779 Kelkheim

Plangrösse

DIN A1 (841x594mm)

Kelkheim,- vertreten durch

Planung **monogruen**

Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60

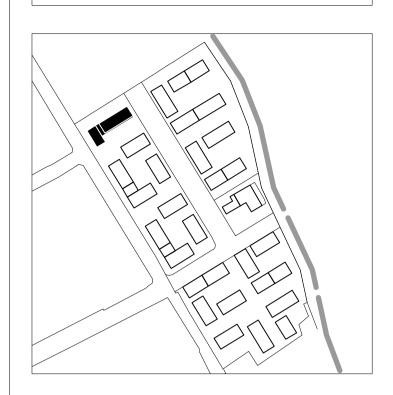


ANSICHT WEST



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) -Baufeld 1

Hessendamm 1-3 65795 Hattersheim



BAUANTRAG

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.) - Baufeld 1

Hessendamm 1-3
65795 Hattersheim

Planbezeichnung

BAUANTRAG

ANSICHT WEST, ANSICHT SÜD WEGE- UND TRASSENRECHT BHKW TRASSENRECHT QUARTIERSTROM Plangrösse

Maßstab 1:100

DIN A1 (841x594mm)

Datum

18.10.2018

Antragsteller

Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG Siemensstraße 6 65779 Kelkheim

T. 06195 9150 0 F. 06195 9750 29

Kelkheim, - vertreten durch

Planung monogruen

Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

T. 06171 86 800 0 F. 06171 86 800 60

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 WE und Tiefgarage (18 Stp.)

- Baufeld 1 Hessendamm 1-3

65795 Hattersheim

Bauherr: Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co. KG

Siemensstraße 6 65779 Kelkheim/Ts

Planung: monogruen GbR

Zimmersmühlenweg 11 61440 Oberursel

Tel.: 06171 / 86 800-0, Fax: 06171 / 86 800-60

Berechnung des umbauten Raumes

1.

Stand 18.10.2018

1.1 Flächen und Rauminhalte gem. DIN 277-1 5.6.1/ R (Regelfall)

		BGF (m²)	h (m)	BRI (m³)
Untergeschoss	R.O.1 CAD-Ermittlung	361,38	3,30	1.192,55
	R.O.2 CAD-Ermittlung	616,19	3,90	2.403,14
	R.O.3 CAD-Ermittlung	108,27	3,75	406,01
	R.0.4 CAD-Ermittlung	5,06	5,00	25,30
Erdgeschoss	R.1.1 CAD-Ermittlung	520,92	3,00	1.562,76
1. Obergeschoss	R.2.1 CAD-Ermittlung	520,92	3,00	1.562,76
2. Obergeschoss	R.3.1 CAD-Ermittlung	520,92	3,00	1.562,76
3. Obergeschoss	R.4.1 CAD-Ermittlung	515,86	3,15	1.624,96
	R.4.2 CAD-Ermittlung	5,06	4,05	20,49
		3.174,58		10.360,74

1.2 Flächen und Rauminhalte gem. DIN 277 5.6.2/S (Sonderfall)

	BGF (m²)	h (m)	BRI (m³)
			_
S.O.1 CAD-Ermittlung	58,05	4,90	284,45
S.0.2 CAD-Ermittlung	8,83	3,30	29,14
S.0.3 CAD-Ermittlung	5,55	4,90	27,20
S.O.4 CAD-Ermittlung	5,21	3,90	20,32
	S.0.2 CAD-Ermittlung S.0.3 CAD-Ermittlung	S.0.1 CAD-Ermittlung 58,05 S.0.2 CAD-Ermittlung 8,83 S.0.3 CAD-Ermittlung 5,55	S.0.1 CAD-Ermittlung 58,05 4,90 S.0.2 CAD-Ermittlung 8,83 3,30 S.0.3 CAD-Ermittlung 5,55 4,90

	S.4.3 CAD-Ermittlung S.4.4 CAD-Ermittlung S.4.5 CAD-Ermittlung S.4.6 CAD-Ermittlung S.4.7 CAD-Ermittlung	5,58 5,58 5,62 6,74 5,58	3,15 3,15 3,15 3,15 3,15	17,58 17,58 17,70 21,23 17,58
	S.4.4 CAD-Ermittlung S.4.5 CAD-Ermittlung S.4.6 CAD-Ermittlung	5,58 5,62 6,74	3,15 3,15 3,15	17,58 17,70 21,23
	S.4.4 CAD-Ermittlung S.4.5 CAD-Ermittlung	5,58 5,62	3,15 3,15	17,58 17,70
	S.4.4 CAD-Ermittlung	5,58	3,15	17,58
	C 4 2 04 D F 1111	E EO	2.15	17 50
	S.4.2 CAD-Ermittlung	25,45	3,15	80,17
3. Obergeschoss	S.4.1 CAD-Ermittlung	53,91	3,15	169,82
2 Oborgoschoss		E2 01	2.15	140.02
	S.3.7 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.3.6 CAD-Ermittlung	6,74	3,00	20,22
	S.3.5 CAD-Ermittlung	5,62	3,00	16,86
	S.3.4 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.3.3 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.3.2 CAD-Ermittlung	25,45	3,00	76,35
2. Obergeschoss	S.3.1 CAD-Ermittlung	53,91	3,00	161,73
	S.2.7 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.2.6 CAD-Ermittlung	6,74	3,00	20,22
	S.2.5 CAD-Ermittlung	5,62	3,00	16,86
	S.2.4 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.2.3 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.2.2 CAD-Ermittlung	25,24	3,00	75,72
1. Obergeschoss	S.2.1 CAD-Ermittlung	53,91	3,00	161,73
	S.1.7 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.1.6 CAD-Ermittlung	6,74	3,00	20,22
	S.1.5 CAD-Ermittlung	5,62	3,00	16,86
	S.1.4 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.1.3 CAD-Ermittlung	5,58	3,00	16,74
	S.1.2 CAD-Ermittlung	25,45	3,00	76,35
Erdgeschoss	S.1.1 CAD-Ermittlung	53,91	3,00	161,73
	S.0.5 CAD-Ermittlung	3,05	3,90	11,90

2. Zusammenstellung der Flächen und Rauminhalte gem. DIN 277 5.6 / R,S

BGF / BRI / R 3.174,58 10.360,74

BGF / BRI / S 514,32 1.690,15

BGF / BRI R/S gesamt 3.688,90 12.050,89

Oberursel, den 18.10.2018

Kelkheim, den 18.10.2018

Planung: monogruen GbR, Bauherr: Projektverwaltungsgesellschaft HORN 2 mbH & Co KG,

vertr. durch Patrick März

vertr. durch Alexander Kaloudis