

Urkundenrolle Nummer 856 für 2018 B.

Verhandelt zu K o b l e n z am 10. Juli 2018

Vor

Carl-Günther B e n n i n g h o v e n
Notar in Koblenz

erschien:

Herrn Dirk **S c h e e r e r**,
geboren am 23. April 1971,
wohnhaft 56179 Vallendar, Im Herrengarten 12,

handelnd als Geschäftsführer der nachgenannten „**Victoria S.á.r.l.**“
sowie als vollmachtloser Vertreter für die weitere Geschäftsführerin,

Frau Marie-Josée **D i d d e n**,
geboren am 6. Oktober 1971,
wohnhaft 56179 Vallendar, Im Herrengarten 3a

die beiden Geschäftsführer gemeinsam handelnd für die im Registre de Commerce et
des Sociétés Luxembourg unter der Handelsregisternummer: B 189006 eingetragene
„**Victoria S.á.r.l.**“ mit dem Sitz in Luxemburg (Postanschrift: L-1611 Luxemburg,
Avenue de la Gare 41).

-die **Victoria S.á.r.l.** nachstehend als Grundstückseigentümer bezeichnet-,

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienenene ließ folgende

Bezugsurkunde
„Verwaltungsvertrag, Baubeschreibung und
Wärmeliefervertrag mit der Energieversorgung Mittelrhein AG“

beurkunden und erklärte, handelnd wie angegeben:

§ 1

1. Die Victoria S.á.r.l. wird Alleineigentümerin einer noch zu vermessenden Teilfläche von etwa 4.500 qm aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Koblenz von

Vallendar Blatt 1802

verzeichneten Grundstücks:

Flur 25 Nr. 165/3, Gebäude- und Freifläche,

Erholungsfläche,

Wildburgstraße 7,

groß 6.955 qm.

Die Teilfläche ist auf dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot umrandet dargestellt. Auf den Lageplan wird verwiesen.

2. Die Victoria S.á.r.l. beabsichtigt, den vorgenannten Grundbesitz in 3 Flächen aufzuteilen.

Die Flächen sind in dem anliegenden Lageplan (Anlage 2) wie folgt gekennzeichnet:

- a) blau markierte Teilfläche in einer Größe von ca. 3.670 qm („Wildburg“),

- b) **gelb** markierte und mit Nr. 1 bezeichnete Teilfläche in einer Größe von ca. 552 qm („Verkaufsfläche 1“)
- c) **grün** markierte und mit Nr. 2 bezeichnete Teilfläche in einer Größe von ca. 339 qm („Verkaufsfläche 2“)

Der Lageplan wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Auf diese wird hiermit verwiesen. Die Pläne sind Bestandteil der heutigen Urkunde. Auf diese soll in späteren Urkunden verwiesen werden.

- 3. Die vorbeschriebene in blau markierte Teilfläche zu a) ist mit der sog. „Wildburg“ bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal. Der Eigentümer plant das Gebäude vollständig zu sanieren und zum Zwecke der künftigen Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus aus- und umzubauen. Es sollen durch den Umbau 52 (in Worten: zweiundfünfzig) Wohnungseigentumseinheiten entstehen.

§ 2

Zum Zwecke der Verweisung werden die folgenden Anlagen notariell beurkundet:

- Anlage 1: Lageplan Erwerbsfläche insgesamt in rot
- Anlage 2: Lageplan Teilflächen 1 (Gelb) 2 (Grün) und Wildburg (Blau)
- Anlage 3: Verwaltungsvertrag mit der Firma avia Arletta Voigt Immobilien Agentur, Görresstraße 2, 56068 Koblenz
- Anlage 4: Baubeschreibung Wohnungen für Senioren Wildburg in Vallendar,
- Anlage 5: Wärmeliefervertrag der Energieversorgung Mittelrhein AG.

Die Aufnahme dieser Erklärungen in eine notarielle Niederschrift dient der Erleichterung des zu erwartenden Vertragsschlusses im Wege der Verweisung gemäß §§ 13a und 14 Beurkundungsgesetz.

Genehmigungen zu dieser Urkunde werden wirksam mit ihrem Eingang bei dem Notar.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Eigentümerin.

Das Protokoll nebst schriftlicher Anlagen wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'N' followed by a long, sweeping horizontal stroke and the word 'Notar' written in a cursive script.

Anlage 1: Lageplan rote Teilfläche insgesamt

Anlage 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

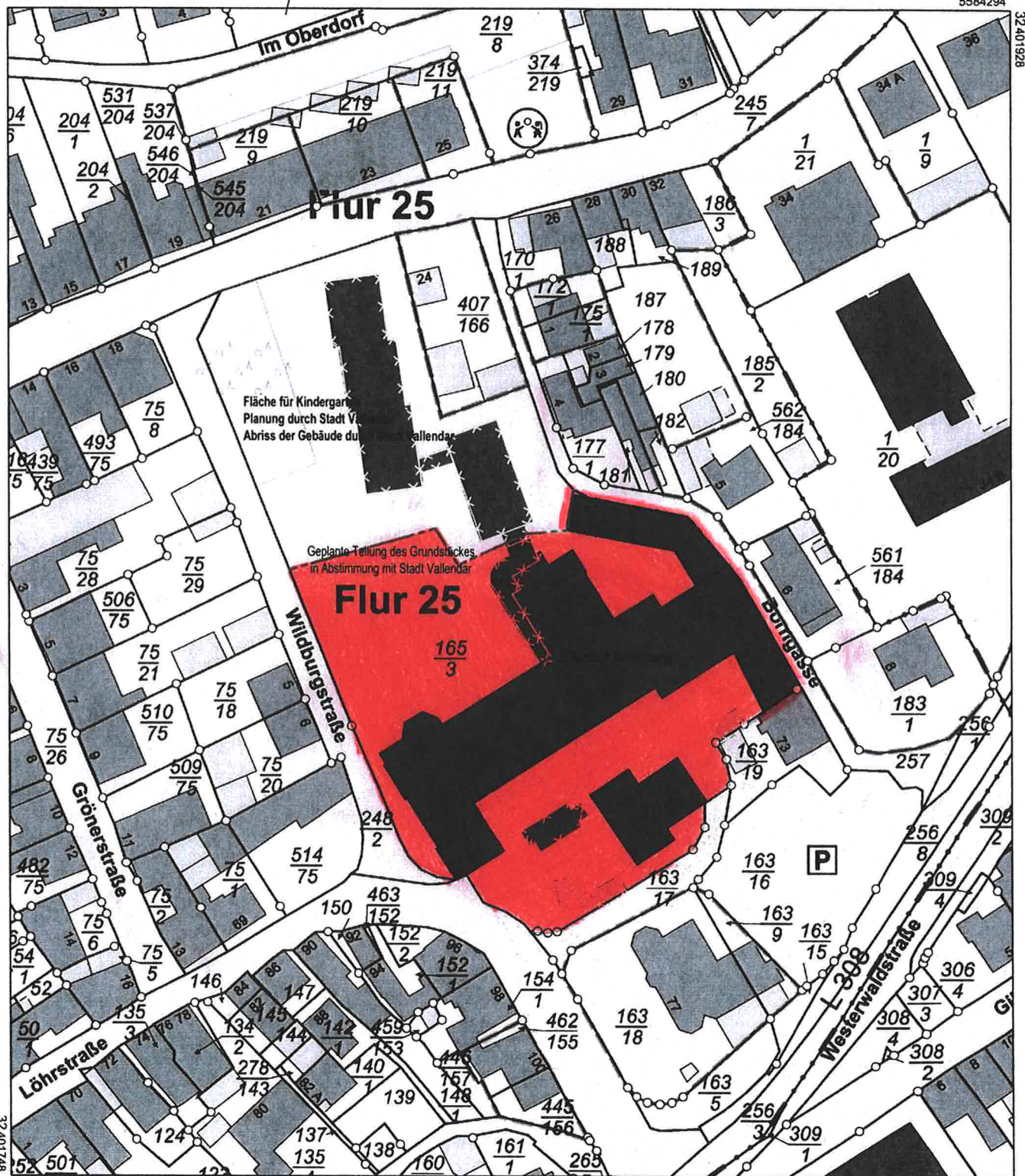
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 12.06.2017

Flurstück: 165/3
Flur: 25
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5584084

Beitrag zur Zustimmung der Zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (z.B. Landesvermessungsamt) über das amtliche Vermessungsgesetz

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

Anlage 2: Lageplan blaue Teilfläche Wildburg

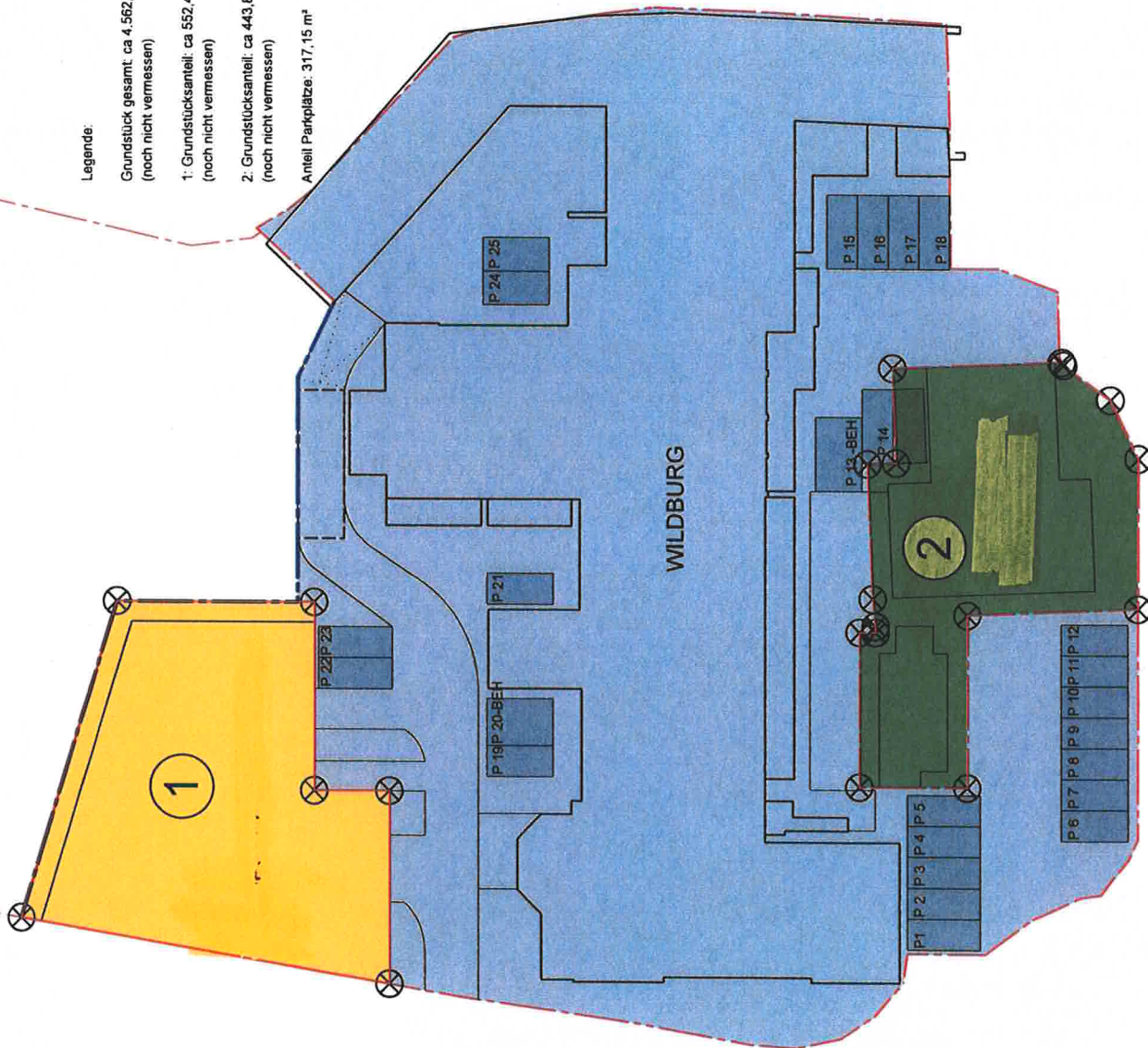
Legende:

Grundstück gesamt: ca 4.562,27 m²
(noch nicht vermessen)

1: Grundstücksanteil: ca 552,45 m²
(noch nicht vermessen)

2: Grundstücksanteil: ca 443,82 m²
(noch nicht vermessen)

Anteil Parkplätze: 317,15 m²



BV Wildburg in Vallendar
Lageplan | M 1:500

05.07.2018 | KS

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2018

Anlage 3: Verwaltungsvertrag mit der Firma avia Arletta Voigt Immobilien
Agentur, Görresstraße 2, 56068 Koblenz

Verwaltungsvertrag

Zwischen den **Eigentümern der Wohnanlage „Wildburg“, Wildburgstr. 7, 56179 Vallendar** bestehend aus 54 Eigentumswohnungen
- Auftraggeber -

und der Firma **avia Arletta Voigt Immobilien Agentur, Görresstr. 2, 56068 Koblenz**
- Auftragnehmer (Verwalter)-

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 - Vertrag und Kündigung

- 1.1 Der Verwalter ist durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.05.2018 zum Verwalter bestellt worden.
- 1.2 Der Vertrag beginnt am 01.01.2019 und endet am 31.12.2022. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Der Vertrag sowie die Bestellung enden, ohne dass es einer Kündigung bedarf mit Ende der Bestellung, spätestens wenn eine Vertragsdauer von 5 Jahren erreicht ist.
- 1.3 Beide Partner haben jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Der wichtige Grund ist schriftlich einzureichen. Die Kündigung des Verwalters kann schriftlich gegenüber dem *Beiratsvorsitzenden* erklärt werden.

§ 2 - Aufgaben und Rechte

- 2.1 Die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung ergeben sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog, dem WEG und dem BGB. Die Verwaltung hat das Gemeinschaftseigentum zu verwalten.
- 2.2 Die Eigentümerversammlung erfolgt bis zum Ende des II. Quartals nach Abschluss des Wirtschaftsjahres, sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und Unterlagen zur Verfügung stehen.
- 2.3 Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung können nur von der Gemeinschaft ausgeübt werden. Die Verwaltung unterliegt nicht der Weisung durch einzelne Eigentümer oder den Verwaltungsbeirat.
- 2.4 Der Verwalter ist berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu kündigen.
- 2.5 Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.

- 2.6 Zur Ausübung seiner Aufgaben wird der Verwalter ermächtigt, alle notwendigen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen und die Gemeinschaft der Eigentümer gegenüber Behörden, Privatpersonen und juristischen Personen zu vertreten. Er ist insbesondere ermächtigt, die auf die einzelnen Miteigentümer entfallenen Beträge zu den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten des Anwesens beizutreiben und hierbei die Gemeinschaft auch gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG zu vertreten. Darüber hinaus ist der Verwalter befugt, alle dringenden Handlungen und Rechtsgeschäfte, aus deren Unterlassung der Gemeinschaft oder dem Anwesen Nachteile entstehen können, nach pflichtgemäßem Ermessen vorzunehmen. Er ist befugt, Vollmacht auf Dritte zu übertragen. Alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen werden im Namen und für die Rechnung der Wohnungseigentümer durchgeführt.
- 2.7 Ein Anspruch auf Einsicht in die Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters steht dem Verwaltungsbeirat und dem von ihm hinzugezogenen Hilfspersonal zu, es sei denn, die Eigentümerversammlung bestimmt anstelle eines Mitgliedes des Verwaltungsbeirates eine andere Person. Im Übrigen steht die Gewährung des Einsichtsrechts im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters unter Verweis auf Punkt 2, Ziffer b des Dienstleistungskataloges.

§ 3 -Verwaltungsentgelt

- 3.1 Für die Grundleistungen gem. Leistungskatalog zahlt die Gemeinschaft der Verwaltung monatlich im Voraus ein Entgelt von z. Zt.

Je Wohn-/Teileigentum	21,00 €
zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer z. Zt. 19%	<u>3,99 €</u>
Gesamt monatlich je Wohn-/Teileigentum	24,99 €

Das Entgelt ist jeweils am 3. Werktag eines Monats zur Zahlung fällig.

- 3.2 Bei zwischenzeitlichen Kostensteigerungen wird das Entgelt für die Grund- und besonderen Leistungen nach Beschluss der Versammlung angepasst. Kommt keine Einigung zustande, ist der Verwalter berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende zu kündigen.
- 3.3 Darüber hinaus trägt die Eigentümergemeinschaft die Gebühren für Giro- und Reparaturrücklagenkonten sowie evtl. anfallende Kosten für Saalmiete zur Durchführung der Eigentümerversammlung, für die Abwicklung von Rechtsstreitigkeiten, für Gutachten von Sachverständigen und für sonstige Aufgaben, welche nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung gem. §§ 20 bis 28 WEG gehören.

§ 4 - Wohngeld und Abrechnung

- 4.1 Der Wohnungseigentümer hat ein monatliches Wohngeld (Betriebskosten, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Heizkostenvorauszahlung) zu zahlen. Es ist im Voraus zu entrichten bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats. Auf Verlangen ist dem Verwalter eine Ermächtigung zum Abruf des Wohngeldes im Wege des Lastschriftverfahrens zu erteilen.
- 4.2 Das Wohngeld wird von dem Verwalter nach dem jeweils gültigen Wirtschaftsplan festgesetzt, und erhoben. Er hat auch über das Wirtschaftsjahr hinaus so lange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden ist.
- 4.3 Über die Verwendung des Wohngeldes wird jährlich nach dem Abschluss des Wirtschaftsjahres bis zum Ende des II. Quartals durch den Verwalter abgerechnet, nachdem der Verwaltungsbeirat die Abrechnung überprüft und abgezeichnet hat.
- 4.4 Bei dieser Abrechnung werden nur die in dem abgeschlossenen Wirtschaftsjahr geleisteten Zahlungen berücksichtigt.
- 4.5 Etwaige Wohngeldrückstände sind zugunsten der Wohngemeinschaft banküblich, mindestens aber mit 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank zu verzinsen. Auf die Verzinsung kann der Verwalter verzichten. Der Verwalter kann bestimmen, auf welchen Teil des Wohngeldes etwaige Teilleistungen anzurechnen sind.

§ 5 - Pflichten des einzelnen Wohnungseigentümers

- 5.1 Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich vor jeder Verfügung über das Sondereigentum, insbesondere bei Übertragung und Belastung, mit dem Verwalter ins Benehmen zu setzen, um die ordnungsgemäße Verwaltung weiterhin zu gewährleisten. Das gleiche gilt bei einer Vermietung und Verpachtung.
- 5.2 Bei einer Vermietung oder Verpachtung hat der Wohnungseigentümer den Mieter bzw. Pächter zu verpflichten, die in der Teilungserklärung und der Hausordnung festgelegten Bestimmungen einzuhalten, soweit sie alle Hausbewohner betreffen.
- 5.3 Der Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung oder Überlassung des Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in diesen Vertrag zu verpflichten.
- 5.4 Der Wohnungseigentümer macht von seinem Recht auf Zurückbehaltung von Wohngeldern und deren Verzinsung keinen Gebrauch, soweit seine Forderung nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruht. Der Wohnungseigentümer verzichtet ferner auf das Recht zur Aufrechnung gegen Wohngelder und deren Verzinsung, wenn seine Forderung bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

- 5.5 Kommt der Wohnungseigentümer mit mehr als zwei monatlichen Wohngeldzahlungen in Verzug, so wird der Jahresbetrag an Wohngeld sofort zur Zahlung fällig.

§ 6 - Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 6.1 Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages.
- 6.2 Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB abgeschlossen.
- 6.3 Eine vertragliche Haftung des Verwalters für leicht fahrlässiges Verhalten ist ausgeschlossen und besteht nur bei grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln.
- 6.4 Gegenseitige Ansprüche verjähren am Ende des zweiten Jahres nach ihrem Entstehen, es sei denn, sie begründen sich auf ein Verschulden durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- 6.5 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform sowie der Zustimmung der Versammlung bzw. des bevollmächtigten Beirates und des Verwalters.
- 6.6 Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Durch die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden durch solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlicher Weise am nächsten kommen.

LEISTUNGSKATALOG

Dieser Leistungskatalog spezifiziert:

die **Grundleistungen** des **Verwalters**
die **Zusatzleistungen** des **Verwalters**
die **Pflichten** aller **Eigentümer**
die **aufwandbedingten Mehrleistungen**

(Teil **A** Leistungspaket);
(Teil **B** Serviceleistungen);
(Teil **C** Vertragspflichten);
(Teil **D** erhöhter Aufwand).

Denn ein festes Verwalterentgelt bedingt einen feststehenden Leistungsumfang.

A) GRUNDLEISTUNGEN DES VERWALTERS

Zu den Grundleistungen des Verwalters gehören insbesondere die unabdingbaren, in den §§ 27 und 28 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Eigentümerschaft eine fachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange. Dieser Aufwand ist mit dem vereinbarten, pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten.

1. Wirtschaftsplan

a) Aufstellung und Annahme

Aufstellen eines Wirtschaftsplanes je Wirtschaftsjahr einschließlich des Ausweises der Verteilung der Kosten je Kostenart in Form von Einzelwirtschaftsplänen je Sonder-/Teileigentum. Über die Annahme des Wirtschaftsplanes entscheidet die Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit, sofern nicht in der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss eine andere Regelung festgelegt ist.

b) Gültigkeit

Der Wirtschaftsplan wird mit dem Verwaltungsbeirat vor Beginn des Zeitraumes, für den er gelten soll, abgestimmt.

2. Jahresabrechnung und Bericht

a) Jahresabrechnung

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die tatsächlichen Hausgeldeinnahmen und -ausgaben des Vertragszeitraumes als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum, ohne getrennten Ausweis der Mehrwertsteuer und der Verrechnungskosten.

b) Einsicht in die Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme innerhalb der Bürozeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung auch außerhalb der Jahresrechnungslegung im Büro des Verwalters zur Verfügung.

c) Rechnungslegung

Der Verwalter legt so früh wie möglich die Rechnungsunterlagen dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme vor. Die Rechnungslegung erfolgt in den Büroräumen des Verwalters.

3. Ganzjährige Beratung

Die Eigentümergeinschaft und der Verwaltungsbeirat erhalten zur Lösung der gemeinschaftlichen Belange die Beratung aus den Erfahrungen der Verwaltung.

4. Hausordnung

Der Verwalter sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus- und Nutzerordnungen. Verstöße gegen diese Ordnungen, die schriftlich gemeldet werden, mahnt der Verwalter bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab.

5. Verträge für die Gemeinschaft

a) Abschluss von Verträgen

Abschließen und Kündigen von Wartungs- und Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträgen im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

b) Zustimmung bei Verkäufen

Vom Verwalter ist im Falle entsprechender Vereinbarungen nach § 12 WEG die Zustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums zu versagen, wenn Tatsachen bekannt sind, die begründeten Zweifel erkennen lassen, dass der Erwerber sich nicht in die Gemeinschaft einfügt oder seine finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllt.

6. Geldverwaltung

Führen der auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Rücklagenkonto etc.). Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder auf Konten einer Bank oder Sparkasse nach Wahl des Verwalters, sofern keine Sondervereinbarungen getroffen wurden.

7. Rechnungskontrolle und -anweisung

Rechnerische und sachliche Prüfung aller Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, die an die Gemeinschaft gestellt werden sowie ggf. Hauswart und Münzgeldkassen.

8. Eigentümerversammlung und Niederschrift

a) Einladung zur Versammlung

Die Einladung wird jedem Eigentümer zusammen mit der Tagesordnung ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zugestellt. Den Versammlungsort sowie den Zeitpunkt der jährlichen Versammlung bestimmt der Verwalter.

b) Der Verwalter organisiert die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten zur Durchführung der Eigentümerversammlung.

c) Vorsitz und Niederschrift

Der Verwalter führt den Vorsitz in der Eigentümerversammlung. Er gibt seine Empfehlungen zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung und sorgt für eine ordnungsgemäße Niederschrift. Der Verwaltungsbeirat erhält eine Abschrift des Ergebnisprotokolls.

9. Buchführung

Einrichten einer übersichtlichen, kaufmännisch ordnungsgemäß geführten Buchhaltung in dem Vertragszeitraum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft.

Insbesondere Führen und Abrechnen von:

- Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum;
- Einnahmekonten für Erträge;
- Ausgabekonten je Kostenart ohne Ausweis der Mehrwertsteuer;
- Personalkonten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (Lohnabrechnungen, Meldungen an die Krankenkasse, Lohnsteueranmeldungen usw.)
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge;
- Mitbuchen der Einnahmen und Ausgaben auf den Bankkonten;
- Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlungen;
- Veranlassen der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs;
- Melden der Gesamt-Heizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen;
- Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/ und Teileigentum in die Jahreseinzelnabrechnung.

10. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

a) Anwesenheit vor Ort

Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfungen des Gemeinschaftseigentums durch jährliche Begehungen der Wohnanlage neben notwendigen Zwischenprüfungen und Ortsterminen.

b) Sonderfachleute

Soweit notwendig, Beziehen von Sonderfachleuten auf Kosten der Gemeinschaft nach Rücksprache mit dem Beirat.

11. Beratung und Auftragsvergabe

a) Beratung

Beraten bei der Auswahl der technischen Lösungen, Mitwirken bei den Preisverhandlungen und Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum.

b) Klärung

Klärung der Zuständigkeiten bei Schäden an Sonder-/Gemeinschaftseigentum.

c) Schadensminderung

Beraten der Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und Schadensbeseitigung.

12. Schlüssel-Bestellung

Beschaffen von Schlüsseln und Schließzylindern aus der Sicherheitsschließanlage für das Sonder-/Gemeinschaftseigentum.

13. Sofortmaßnahmen

a) Einleiten

Einleiten von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch-, Brand-, Sturm-schäden sofort nach Kenntnisnahme.

b) Versicherungen

Schadensmeldung an die Versicherung bei Schäden am Gemeinschaftseigentum.

14. Sicherheitseinrichtungen

Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen durch Handwerker, Sachverständige und Technischen Überwachungsverein (TÜV) z. B. an:

- der Heizung (Sicherheitsventile, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter);
- den Aufzügen (Haupt- und Zwischenprüfungen sowie Noteinrichtungen);
- den Blitzschutzanlagen (Hauptprüfungen, Reparatur nach Dachsanierungen);
- den Lüfteranlagen (z. B. in Tiefgaragen, Läden und Kellern);
- den Notbeleuchtungen (in Haus und Tiefgaragen);
- den kraftbetätigten Garagentoren;
- den Brandschutzeinrichtungen einschließlich Feuerwehrezufahrten und Fluchtwegen;
- Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwassersteigleitungen, Kontrolle der Brandschutztüren und Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern;
- Terminvereinbarungen, Mängelbeseitigung und Abrechnung mit den Beteiligten.

15. Allgemeine Verwaltung

Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten für gemeinschaftliche Belange. Büroleistungen, wie z. B. Porto, Telefon, Kopien und Dienstfahrten soweit sie vom Verwalter im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurden, sind mit dem pauschalen Verwaltungsentgelt abgegolten und werden nicht gesondert berechnet.

B) ZUSATZLEISTUNGEN DES VERWALTERS (Serviceleistungen)

Zusätzlich zu den vorgenannten Grundleistungen erbringen wir weitere Serviceleistungen, um den Eigentümern einen noch umfassenderen Informationsstand zu vermitteln und zusätzliche Leistungen zur Werterhaltung des Grundbesitzes zu bieten.

1. Niederschrift

Jedem Wohnungseigentümer wird eine Kopie der Beschlüsse der Eigentümerversammlungen ohne besonderen Nachweis an die letzte schriftlich gemeldete Adresse zugestellt.

2. Instandhaltungsrücklage

Die Anlage der angesparten Instandhaltungsrücklage wird durch den Verwalter hinsichtlich der rechnerischen Richtigkeit überprüft und dem Verwaltungsbeirat bei der Belegprüfung nachgewiesen.

3. Tagesordnungspunkte zur Eigentümerversammlung

Der Inhalt der Tagesordnungspunkte wird gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat abgesprochen und schriftlich festgehalten.

4. Beschlusssentwürfe

Um einen zügigen und reibungslosen Ablauf in den Eigentümerversammlungen sicherzustellen, bereitet die Verwaltung Beschlusssentwürfe zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung vor.

5. Beiratskopien

Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er ständig über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann.

6. Belegprüfung durch den Beirat

Die zur Belegprüfung notwendigen Unterlagen und Belege werden dem Verwaltungsbeirat für die jährliche Belegprüfung in den Büroräumen des Verwalters zur Verfügung gestellt. Der Verwaltungsbeirat kann dann die Prüfung der Belege eventuell unter Mithilfe Dritter – deren Kosten durch die Gemeinschaft zu tragen sind – vornehmen.

C) PFLICHTEN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (Vertragspflichten)

Die Eigentümergeinschaft ist verpflichtet:

1. Übergabe der Unterlagen

Dem Verwalter sind rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche zu einer ordnungsgemäßen Arbeit erforderlichen Unterlagen in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;
- Aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, etc.);
- Die gesamten Beschlüsse der Eigentümerversammlungen;
- Alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- Vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- Alle zurzeit bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden.
- Den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung;
- Vom Beirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestands-Nachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifischer Form.

2. Schadensmeldungen

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sonder-/Teileigentums, sind vom Miteigentümer dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3. Zutritt zum Sonder-/Teileigentum

Den Zutritt zum Sonder-/Teileigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sonder-/Teil- und Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

4. Zahlung

a) Hausgeld und Sonderumlagen

Das vom Verwalter errechnete Hausgeld (Betriebs- und Bewirtschaftungskosten) und eventuell zu leistende Sonderumlagen sind monatlich im Voraus zu entrichten. Zur Zahlung des Hausgeldes ist der jeweilige Eigentümer insbesondere auch dann verpflichtet, wenn der Verwaltungsbeirat dem Wirtschaftsplan zunächst vorläufig zugestimmt hat. Die Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft tritt anstelle der vorläufigen Zustimmung des Verwaltungsbeirates.

b) Nachzahlungen

Sofern die Eigentümergeinschaft nichts anderes beschließt, sind Nachzahlungen aufgrund erteilter Abrechnungen innerhalb von 14 Tagen nach Übersendung zu leisten; Guthaben werden innerhalb eines Monats vom Verwalter an die Eigentümer zurück-erstattet.

5. Hausordnung

Für die Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Garagenordnung der Gemeinschaft ist, insbesondere bei Vermietung, zu sorgen. Die Haus- und Garagenordnung der Eigentümergemeinschaft ist in jeden Mietvertrag aufzunehmen.

6. Namensschilder

Die Namensschilder (Klingel, Briefkästen, usw.) sind unverzüglich und einheitlich nach dem bestehenden Muster von jedem Eigentümer bzw. Vermieter auf eigene Kosten herzustellen bzw. beschaffen und anbringen zu lassen. Andernfalls erledigt dies der Verwalter ohne weitere Abmahnung zu Lasten der Jahresendabrechnung des säumigen Eigentümers.

7. Wertverbesserungen

Um eine Unterversicherung zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

8. Weiterveräußerung

a) Rechte und Pflichten

Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Eigentümerschaft einschließlich des Anteils an der Instandhaltungsrückstellung auf den Erwerber übergehen.

b) Gemeinsame Erklärung

Der Veräußerer ist verpflichtet, unverzüglich die vollständig ausgefüllte, von Veräußerer und Erwerber unterschriebene „Gemeinsame Erklärung“ bei der Verwaltung zu hinterlegen und dem Verwalter das verbindliche Datum des Eigentumsüberganges schriftlich bekannt zu geben. Guthaben, Fehlbeträge und Sonderumlagen haben Veräußerer und Erwerber untereinander abzurechnen. Ein Anspruch an die Gemeinschaft auf zeitanteilige Abrechnung bzw. Aufteilung besteht nicht. Der Veräußerer ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger alle Verwaltungsunterlagen (z. B. Versammlungsprotokolle, Teilungserklärungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, etc.) auszuhändigen.

9. Personenmehrheit

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohneigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute, usw.), so ist die Miteigentümergruppe ohne weitere Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegen zu nehmen und abzugeben. Gleiches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen, oder sich länger als drei Monate im Ausland aufhalten.

10. Zustellungsbevollmächtigung

Dem Verwalter werden Aufwendungen auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihm als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte an einem Verfahren gemäß §§ 18 und 43 WEG entstehen, unverzüglich erstattet. Dies gilt auch, wenn in der richterlichen Entscheidung keine Erstattung von außergerichtlichen Kosten angeordnet ist.

11. Eigentümerversammlung und Entlastung

a) Organisation

Sollte es zur Durchführung der Eigentümerversammlung nötig sein, geeignete Räumlichkeiten anzumieten, so sind die dadurch entstehenden Kosten durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen. Diese Regelung betrifft auch zusätzliche Versammlungen gemäß § 24 Abs. 2 WEG. Die Eigentümergemeinschaft trägt den erhöhten Verwaltungsaufwand, den der Verwalter mit jeder zusätzlichen Eigentümerversammlung gemäß Teil D dieses Leistungskatalogs gesondert in Rechnung stellt.

b) Entlastung

Mit der Anerkennung der jeweiligen Jahresabrechnung entlasten die Wohnungseigentümer den Verwalter für seine Tätigkeit im entsprechenden Verwaltungszeitraum.

12. Vollmachtserteilung

Zum Nachweis der Vertretungsmacht der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten kann der Verwalter eine Vollmacht verlangen. Erlischt die Vertretungsmacht – insbesondere im Falle der Beendigung der Verwaltungstätigkeit – ist die Vollmacht zurückzugeben. Der Verwalter kann Untervollmachten erteilen.

D) MEHRLEISTUNGEN DES VERWALTERS FÜR DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Es kann durchaus vorkommen, dass durch einzelne Miteigentümer, Dritte oder durch sehr umfangreiche, individuelle Instandsetzungen für die Eigentümergemeinschaft zusätzlicher Aufwand notwendig wird, der von der Verwaltung bei Vertragsabschluss nicht kalkulierbar ist. Diese Mehrleistungen werden vom Verwalter abgerechnet und dem verantwortlichen Miteigentümer in Rechnung gestellt.

1. Zweite zusätzliche Eigentümerversammlung

Jede weitere Eigentümerversammlung, die zusätzlich zu der in § 24 (1) WEG geforderten Versammlung jährlich und einer außerordentlichen Versammlung verlangt und durchgeführt wird.

Zu Lasten der Gemeinschaft.

Je Wohn-/Teileigentum

95,00 Euro

2. Mahnungen und Abmahnungen

Mahnungen und Abmahnungen an säumige / verantwortliche Miteigentümer.

Zu Lasten des Verursachers bzw. des verantwortlichen Eigentümers.

Je Abmahnung und je erste Mahnung

5,00 Euro

Je weitere Abmahnung/Mahnung

10,00 Euro

3. Eigentumswechsel

Bearbeiten von Eigentumswechsel (z.B. Informationen an und über den Erwerber, Ändern der Stammdaten, Auskünfte und Einsicht in die Unterlagen, usw.) und falls erforderlich Zustimmung zur Veräußerung vor dem Notar gemäß § 12 WEG.

Je Stunde

49,00 Euro,

jedoch nicht mehr als

110,00 Euro

4. Gerichtsverfahren

Bearbeiten von Gerichtsverfahren nach § 43 WEG, wie z. B. Hausgeldklagen, Beschlussanfechtungen, etc. Über die Anträge und Ergebnisse von Verfahren nach § 43 WEG (außer bei Hausgeldklagen) werden die Eigentümer zusätzlich in Kurzform durch Rundschreiben informiert.

Je Stunde

49,00 Euro

5. Regie der Schadensabwicklung im Versicherungsfall

Schadenssuche und deren Beseitigung. Beratung über die Schadensabwicklung einschließlich der Erstellung der Schadensmeldungen, Verhandlungen mit den Versicherungsgesellschaften. Bauregie der Instandsetzungsmaßnahmen.

Je Schadensfall

15 % der Schadenssumme

7. Fotokopien (gilt nicht für pauschal abgerechnete Mehrleistungen;
Schadensabwicklung im Versicherungsfall, Eigentumswechsel,
Zusätzliche Eigentümerversammlung)

Fotokopien einschließlich der erforderlichen Personalkosten für
Mehrleistungen. Zu Lasten des Verursachers.
Je Seite (DIN A 4 einseitig)

0,51 Euro

8. Fahrtkosten (gilt nicht für pauschal abgerechnete Mehrleistungen;
Schadensabwicklung im Versicherungsfall, Eigentumswechsel,
Zusätzliche Eigentümerversammlung)

Fahrtkosten, Auslagen und Porto aus diesen Mehrleistungen. Zu
Lasten des Verursachers gegen Nachweis. Auslagenersatz in
voller Höhe.
Je gefahrener Kilometer

0,60 Euro

9. Zusätzliche Arbeiten

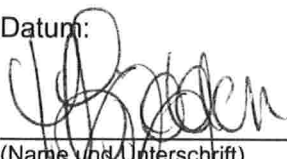
Weitere zusätzliche Arbeiten, die nicht in den vorstehenden Grund-
oder Mehrleistungen aufgeführt sind. Zu Lasten des Verursachers.
Je Stunde

49,00 Euro

Alle angegebenen Gebühren verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Beirat / Wohnungseigentümer

Datum:


(Name und Unterschrift)

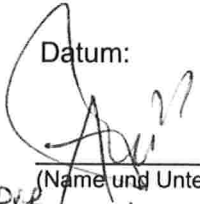
Marie-Josée Didden
GF
Victoria säle - Luxembourg

(Name und Unterschrift)

Dirk Scheerer (GF)
Victoria säle - Luxembourg

Verwalter

Datum:


(Name und Unterschrift) 
Görresstr. 2, 56068 Koblenz
Tel.: 0261 28756444
Fax: 0261 28734244
www.avia-immo.de





Anlage 4: Baubeschreibung Wohnungen für Senioren Wildburg in Vallendar,

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Baubeschreibung Wohnungen für Senioren Wildburg in Vallendar

Allgemein

Das Grundstück liegt in: 56179 Vallendar Wildburgstraße 7 im Landkreis Mayen-Koblenz
Besonderheiten: Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Flächendenkmal-Areals Wildburg

Das Bauvorhaben umfasst die Schaffung von ca. 52 barrierefreien und barrierearmen Wohnungen für Senioren im Denkmalareal Wildburg samt Außenanlage und Stellplätzen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Das Vorhaben wird in energetischer Hinsicht unter Beachtung der Vorgaben der EnEV 2016 errichtet.

Die Barrierefreiheit der barrierefreien Wohnungen wird durch Einhaltung der DIN 18040 Teil 2 gewährleistet.

Schallschutz richtet sich nach den jeweiligen anerkannten Regeln der Technik

Auflistung der Arbeiten

1 Außen

Dachdeckerarbeiten:

Teileindeckung und Ausbesserung der Dachflächen in Naturschiefer auf schadhaften Gebäudeteilen.

Natursteinarbeiten:

Reparatur und Ergänzung der Gewände aus Udelfanger Sandstein und Trachyt

Tischlerarbeiten:

Ausbau der vorhandenen Kunststoffenster und Einbau Holzfenster aus Eiche.

Turmuhre

Die vorhandene Turmuhr soll restauriert werden. (Hinweis: Läutwerk und Uhrenwerk nicht mehr vorhanden)

Putz- Maler und Gerüstarbeiten

Die verputzten jüngeren Gebäudeteile werden eingerüstet und der vorhandene Putz wird je nach Befund erneuert oder ertüchtigt. Die Außenflächen erhalten einen neuen Anstrich gem. Festlegung mit der Denkmalpflege.

Abbrucharbeiten:

Der eingeschossige Erschließungstrakt im EG entlang der Kapelle wird abgerissen, gleiches gilt für den vorgelagerten Erschließungsgang im Bereich der neu zu erstellenden Laubengänge.

Fachgerechte Instandsetzung des vorhandenen Dachstuhl, nach vorgefundenem Schadensvorfall und Notwendigkeit.

Die vorhandenen Kirchenfenster werden ausgebaut und durch Holzfenster gem. Plan ersetzt.

Die Gebäude des Wirtschaftstrakts werden entkernt.

Brücke zum Nachbargebäude wird abgebrochen.

Rohbauarbeiten/Stahlbauarbeiten/Glaserarbeiten

Neubau eines vorgestellten Treppenhauses mit Bettenaufzug modern interpretiert mit Betonscheibe aus Sichtbeton und 3-seitiger Glasverkleidung angedockt an Laubengänge als Erschließung aus Stahlbetonkonstruktion mit massiver Deckenverkleidung und Betonbrüstungen aus brandschutztechnischen Auflagen.

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Der Laubengang im Innenbereich der Kapelle wird wie die Laubengänge außen ausgeführt nur mit transparentem Geländer aus Flachstahl (Oberflächenbehandlung Eisenglimmer nach Abstimmung)

Die Rettungswege über Dach werden baugleich wie der Laubengang der Kapelle ausgeführt.

Zimmerarbeiten

Die bestehenden Holzbalkendecken und der Dachstuhl der Gebäudeteile werden freigelegt und entsprechend der Substanz ertüchtigt (Bebeilen, Anlaschen etc.) oder erneuert gem. Vorgaben aus der Statik, Brand- und Schallschutz.

Garten- und Landschaftsarbeiten

Einfriedung des Areals einschl. Integrieren der vorhandenen Mauer aus Naturstein einschl. Abbruch und/oder Sanierung in Teilbereichen.

Außenbeleuchtung des historischen Teils der Wildburg.

Anlegen von Wege-Park- und Parkplätzen.

2 Innen

Restauratorische Untersuchungen

Untersuchen der historischen Bausubstanz auf Farbigkeit etc. nach Festlegung mit der Denkmalpflege und restauratorische Maßnahmen an bestehenden Wänden und Stuckdecken.

Fliesenarbeiten

Aufnehmen, Aufarbeiten und Ergänzen von historischen Bodenbelägen (z.B. in Fluren)

Schreinerarbeiten

Ausbau und teilweiser Wiedereinbau der Stahlzargen gem. Abstimmung.

Malerarbeiten

Anstrich und Tapezierarbeiten in Wohnungen und Fluren sowie an Holzbauteilen in Bestand und neuem Holzwerk.

Aufzug

1 Aufzug neu im Neubau Treppenhauseinbau

1 Aufzug aus Bestand wird genutzt und mit neuer Kabine unter Beibehaltung des Schachtes erneuert.

Die bestehende Überfahrt über Dach des Glockenturms wird abgebrochen.

Bodenbeläge

Naturstein oder Fliesen in den Fluren.

Fliesen in Bädern

Parkett in den Wohn- und Schlafräumen

Haustechnik:

Siehe Baubeschreibung

Keller

Entkernen der Kellerräume, Sanierung des Mauerwerks (Abbruch maroder Putz, Freiräumen der Fugen)

Mauersanierung mittels Verpressen nach statischer Erfordernis, Neuverfugen wo erforderlich.

Kalken der Wände nach Abstimmung.

Im Keller werden die Haustechnik und Abstellräume der Wohnungen untergebracht.

Jürgen **Heyer**

Architekturbüro

Baukonstruktion:

- Baugrube:** Bodenaustausch gem. Bodengutachten und Statik.
im Bereich des Neubaus für das Treppenhaus mit Aufzug
- Gründung:** Bestand.
Für Neubauteile wie Treppenhaus, Laubengänge und Balkone
Punktfundamente aus Beton gem. Statik
- Entwässerung:** Liegende Grundleitungen mit Anschluss an öffentlichen Kanal.
Dimensionierung nach Mischwasserberechnung. Bodendurchführungen mit
zugelassenen Formstücken mit Dichtmanschette.
- Kellergeschoss:** Bestand mit gemauerten Außenwänden aus Naturstein und Gewölbedecken
(teilweise Stahlstein-Kappendecken)
Sanierung des Mauerwerks (Abbruch maroder Putz, Freiräumen der Fugen)
Mauersanierung mittels Verpressen nach statischer Erfordernis, Neuverfugen
wo erforderlich.
Kalken der Wände nach Abstimmung.
- Tragende Innenwände:** Bestand
Massive Mauerwerkswände
Abschlagen maroden Putz und Sanierung Mauerwerk nach Erfordernis
Im historischen Teil der Wildburg Voruntersuchung unter Einschaltung eines
Restaurators (Anlegen von Schnitten zur Feststellung der historischen
Substanz an Wänden und Decken)
- Brandwand:** Ausbildung einer Brandwand gem. Brandschutzkonzept (siehe Anlage)
- Trockenbauwände:** Allgemein
Gipskarton-Metallständerwand in unterschiedlichen Stärken (10 cm, 12,5 cm,
15 cm) je nach Anforderung der Schallschutz- und Brandschutzklasse
gespachtelt und geschliffen, Qualitätsstufe Q2, Oberfläche Glasvlies, alternativ
Raufaser oder Tapete.
- Nassräume Bäder:**
Beplankung mit Feuchteraumplatten.
Verstärkung 1 Lage mit OSB oder Spanplatten zum Anbringen von
Sanitärobjekten und Haltegriffen
Rohrdurchführungen in Gipskarton dauerelastisch abgespritzt.
- Flure:**
Zweifach beplankt, Anforderung F 30, Schalldämmmaß ≥ 47 dB
In den Wohngruppen im Bereich der Nasszellen als einseitige
Schachtverkleidung F30.
- Decken:** Bestand:
Vorhandene Decken werden partiell geöffnet zur Feststellung des Zustands.
Holzbalkendecken werden gem. Erfordernis bebeit und statisch ertüchtigt.
Die Vorgaben aus Schallschutz nach anerkannten Regeln der Technik im

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Wohnungsbau müssen eingehalten werden.
Abhangdecken in den Räumen den Wohnungen aus Gipskarton mit Feuchtraumplatten aus Gips in den Bädern.
Abhangdecken in den Fluren aus Gips gemäß Anforderungen Brand- und Schallschutz.
In Wohnungen mit Stuckdecken werden diese gem. historischem Vorbild in Abstimmung mit der Denkmalpflege aufgearbeitet (Restaurator)

Fassade:

Bestand:
Im historischen Teil der Wildburg Natursteinfassade mit Gewänden aus Udfanger Sandstein und Trachyt. Die Gewände werden je nach Zustand erneuert oder mittels Vierungen ergänzt. Die Fassadenflächen werden je nach Befund verputzt oder geschlämmt.

Fenster:

Fenstereinteilung gemäß Plan, (2-flügelig ab Fensterbreite 80 cm)
Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Entsprechend den Vorgaben der regionalen Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege müssen die vorgegebenen Ansichtsbreiten sowie die Profilierungen bei den neu anzufertigenden Fenstern eingehalten bzw. berücksichtigt werden.

Isolierglasfenster IV 68 mit echtem Wetterschenkel.

Der Wetterschenkel muss eingegratet und bis zur Glasebene durchlaufend sein.

Bautiefe von 68 mm mit nachfolgend aufgeführten Profilansichtsbreiten:

Ansichtsbreiten	(Fenster Blendrahmenbreite 80 mm, Balkontüren 70 mm
unten:	Fenster 97 mm, Balkontüren 147 mm (Blend- u. Flügelrahmen)
seitlich/ oben:	Fenster 97 mm, Balkontüren 104 mm (Blend- u. Flügelrahmen)
Flügel:	Fenster 63 mm, Unterweite 48 mm (bei Balkontür 70 mm, Unterweite 103 mm)
Gesamtansichtsbreite	
Stulppartie:	Fenster 104 mm, Balkontür 114 mm
Setzholzpartie:	Fenster 134 mm, Balkontür 148 mm (Anschlag am Pfosten jeweils +16 mm)
Kämpferpartie:	Fenster 136 mm (Oberlicht nur Drehflügel) Balkontür 150 mm (Oberlicht Drehflügel)

- Querschnitte und Profile gem. Zeichnung
- Holzsprossen als Wiener Sprosse 18 mm
- geschlossene Brüstungsfugen Rahmen und Flügel
- Wetterschenkel überfäلت und konstruktiv auf Flügel
- Schlagleiste und Kämpfer mit Zierprofil

Holzart: Eiche

Alternativ: Eukalyptus globulus (Europäischer Herkunft mit FSC- Nachweis, Rohdichte min. 840Kg/m³ bis 900Kg/m³)

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Türen:

Allgemein:

Die vorhandenen Türelemente mit Oberlicht sind nicht rollstuhlgerecht in der Breite. Sie werden ausgebaut und im Gebäude exemplarisch eingebaut. Hier ist noch eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich.

Neue Türen:

Beschläge soweit möglich Edelstahl mit Rosette inkl. Profilzylinder und je nach Erfordernis mit Panikverriegelung.

Türqualitäten gem. Brandschutzkonzept und Baugenehmigung.

Kunststoffbeschichtung Standardfarbe nach Wahl, Zulage Resopal oder Pfeiderer.

Metallumfassungszargen und Stahlteile farbig lackiert.

Alurahmen pulverbeschichtet.

Brandschutztüren, Türschließer mit Einzelrauchmeldern und Offenhaltung, eventuell Freilaufschließer nach Auflagen der Baugenehmigung und Wahl.

Wohnungstüren: (Herholz oder gleichwertig)

Kunststoffbeschichtete Holztüren, dichtschießend, Schalldämmmaß nach anerkannten Regeln der Technik.

Dekor: gem. Bemusterung

In Brandwand:

T 90 Türelemente (Hoermann oder gleichwertig)

Türschließer mit Einzelrauchmeldern und Offenhaltung

Türqualität gemäß Brandschutzkonzept.

Flurabschnittswand:

Aluminium-Rahmentür mit Geh- und Standflügel, Türschließer mit Einzelrauchmeldern und Freilaufschließer, Offenhaltung und Schließfolgeregelung.

Türqualität gemäß Brandschutzkonzept. (siehe Anlage)

Hoermann oder gleichwertig

Treppe:

Bestand.

Die Treppen im Bestand aus Natur- oder Betonwerkstein werden aufgearbeitet in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Die Handläufe werden denkmalgerecht erhöht um die erforderliche Absturzsicherung zu gewährleisten.

Handläufe aus Holz

Balkone und Laubengänge:

Leichte, vorgeständerte Stahlkonstruktion gemäß Statik, mit F 30 Anstrich gemäß Brandschutzkonzept. (siehe Anlage)

Geländer aus senkrechtem Flachstahl bei den Balkonen und 2 Rettungswegen.

Im Bereich der notwendigen Laubengänge massive Betonbrüstungen gem.

Brandschutzkonzept und Belag aus Betonplatten

Balkon Belag mit Holz-Dielen,

Dacheindeckung:

Instandsetzung der Dacheindeckung aller Gebäude außer Neubau

Treppenhaus erfolgt gemäß historischen Vorbild in Altdeutscher Deckung mit

Naturschiefer Rathscheck Intersinn Decksteine mit normalen Hieb, Sortierung

1/12 Befestigung mit feuerfesten Schiefelnägeln.

Dachrinnen und sonstigen Einbauteilen inklusive Regenfallrohre,

Dachabschlussblenden, Laubfangkörbe, Sicherheitshaken, Laufstege,

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Vorrichtungen nach Schornsteinfegerbedarf.

Die Klempnerarbeiten erfolgen in Zinkblech, im Bereich von Gauben Anschlüsse und Graten mit Walz Blei. Anschlüsse an Mauerwerk mittels Einschnitt in Bestandsmauerwerk und Ausstopfen der Fuge mit Bleiwolle in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Neubauteil mit Flachdach als Foliendach mit Bekiesung.

Bodenaufbau:

Trittschalldämmung PE-Folie.

Zementestrich, bewehrt zur Aufnahme einer Fußbodenheizung, bei Holbalkendecken auch Fließestrich je nach Erfordernis.

In Nassräumen:

Abdichten des Fußbodens und der Wände mit Kunststoffharzspachtel und Beschichtung gemäß Herstellerrichtlinien (Fabrikat Deitermann oder Gleichwertiges)

Zementestrich bewehrt, schwimmend verlegt.

Im Keller:

Zementestrich bewehrt in den Lager- und Technikräumen zuzüglich staubbindernden Anstrichs.

Außenanlage:

Generell:

Begrünung.

Befestigte Flächen Altstadt-Pflaster in Abstimmung mit Denkmalpflege, Eingangsbereich barrierefrei durch Anbau von Rampen, Stellplätze mit wassergebundener Schicht oder Pflaster mit offenen Fugen.

Zuwegungen als wassergebundene Decke (rollstuhlgeeignet).

Sitzbänke und Außenbeleuchtung nach Vorgabe Projektplaner und Denkmalpflege

Stützmauern mit Steinkörben (Gabionen) oder Sichtbeton Winkelsteine.

Außentreppen Basaltstufen gem. Abstimmung mit Denkmalpflege, Zaunanlage integriert in die bestehende Umfassungsmauer des Wildburgareals unter Einbeziehung der Denkmalpflege.

Außenwasseranschlüsse mit Steckschlüsselventil und Entleerung als $\frac{3}{4}$ "-Anschlüsse mit Schlauchverschraubung nach Bedarf.

Elektroleitungen zu beleuchteten Außenwerbungs- und Hinweistafeln.

Außenbeleuchtung freistehend und/oder als Fassadenbeleuchtung, Anzahl nach Angebot und vorheriger Absprache mit der Denkmalpflege

Überdachter Müllplatz für 6 Müllcontainer à 1100 l und 2 Mülltonnen à 240 l.

Abmessungen 7,5 m x 4,8 m.

(Lage muss noch abgestimmt werden)

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Haustechnik:

- Hausanschluss:** Über einen zentralen Hausanschlussraum werden alle öffentlichen Medien, wie Trinkwasser, Strom und Telefon, in das Gebäude eingeführt. Der Anschluss erfolgt mit den vorgeschriebenen Armaturen und eines Strom- und Wasserzählers.
- Heizungsanlage:** Die Energielieferung erfolgt durch einen Contracting-Geber. Als Aufstellort wird dem Vertragspartner der Heizraum im Kellergeschoss zur Verfügung gestellt. Sämtliche Kosten, wie Wartung, Reparatur werden vom Contracting-Geber übernommen. Die Heizungsanlage wird fernüberwacht. Die Übergabe von Wärme und Strom erfolgt an einer Schnittstelle im Heizraum. Vertragspartner zur Energieabnahme ist der Betreiber.
- Beheizt wird die Wildburg mit einer kaskadierten Gas-Brennwert-Anlage der Firma Wolf Heiztechnik oder Gleichwertiges:
- Wolf Gasbrennwertkessel MGK-2 300 oder Gleichwertiges. Ausgerüstet für Erdgas E/H und LL Umrüstung auf Flüssiggas kann durch den Wolf Kundendienst erfolgen. Gas-Brennwertkessel nach DIN EN 15502, sowie nach gültigen EG-Richtlinien, für Warmwasserheizungen mit Heizkreispumpen entsprechend DIN EN 12828 für raumluftabhängigen oder raumluftunabhängigen Betrieb, Hochleistungswärmetauscher aus robuster Aluminium-Silizium-Legierung mit hoher Korrosionsfestigkeit und Normnutzungsgrad bis 110 %.
- Fußbodenheizung:** Die Wohneinheiten werden mit Fußbodenheizung beheizt. Hersteller ist die Firma EMPUR oder gleichwertig :
- Verbundplatte „Objekt“
EPS-DES sm, WLS 045
Wärme- und Trittschalldämmung aus expandiertem Polystyrol (EPS), FCKW- und HFCKW-frei, herstellt nach EN 13163 mit aufkaschierter, hochreißfester Gewebefolie mit Verlegraster und einseitigem Folienüberstand.
- Klimapex PE-RT als 3-Schicht-Rohr
PE-RT – Rohr aus Polyethylen gemäß DIN EN ISO 22391-2 und DIN 16833, Typ I/II mit erhöhter Temperaturbeständigkeit, mit einer, durch HP-Verfahren unlöslichen diffusionsdichten EVOH-Sperrschicht. Die Sauerstoffdurchlässigkeit liegt deutlich unter dem in der DIN 4726 genannten Grenzwert.
- Edelstahl-Verteiler „Version 2.0“
Mit Kugelhahnanschluss-Set
Komplettverteiler aus Edelstahl-Profilrohr auf Verteilerhalter mit Schallschutzeinlage vormontiert mit integrierten Ventilen, 50 mm Ventilabstand, Anschluss IG3/4".
Rücklaufventile (oben) mit blauer Bauschutzkappe. Vorlauf (unten) mit regulier- und abstellbaren Durchflussmengenanzeigern (0-5 l/min). Heizkreisanschlüsse ¾" AG-Eurokonus.
Beiliegend zur wahlweisen Montage rechts oder links: 2 SFE-Ventile (drehbar) mit Reduzierungen, Kugelhahnanschluss-Set, alles selbstdichtend (O-Ring); sowie Bezeichnungsschildern.

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Verteilerschrank

„Exklusiv superflach“

Verteilerschrank zur Unterputzmontage im Rohbau, aus Stahlblech verzinkt, alle sichtbaren Teile ähnlich RAL 9016, höhenverstellbar 700-850 mm, einstellbare Tiefe 75-100 mm, in vier verschiedenen Größen lieferbar. Vormontierte Hutschiene zur Aufnahme der Regelklemmleiste sowie Einhängeschienen zur Befestigung der EMPUR-Systemverteiler an der Rückwand. Seitenwände mit vorgestanzten Öffnungen für die Primäranschlüsse. Abnehmbare Tür mit Münzschloss, Estrichblende und Umlenkschiene. Befestigungsmaterial ist nicht im Lieferumfang enthalten. Der Verteilerschrank ist für den Einbau folgender EMPUR-Verteiler:
Messingverteiler 1" Version 2.0 2 bis 12 Heizkreise
Edelstahlverteiler Version 2.0 2 bis 12 Heizkreise

Verteilerschrank

„Exklusiv“

Verteilerschrank zur Unterputzmontage im Rohbau, aus Stahlblech verzinkt, alle sichtbaren Teile ähnlich RAL 9016, höhenverstellbar 700-850 mm, einstellbare Tiefe 100-150 mm, in vier verschiedenen Größen lieferbar. Vormontierte Hutschiene zur Aufnahme der Regelklemmleiste sowie Einhängeschienen zur Befestigung der EMPUR-Systemverteiler an der Rückwand. Seitenwände mit vorgestanzten Öffnungen für die Primäranschlüsse. Abnehmbare Tür mit Münzschloss, Estrichblende und Umlenkschiene. Befestigungsmaterial ist nicht im Lieferumfang enthalten. Der Verteilerschrank ist für den Einbau aller HKV-D 1" EMPUR-Verteiler bis 12 Abgänge geeignet.

Winkelspangen 90°, offen

Winkelspangen aus schlagfestem und hitzebeständigen Kunststoff zur 90° Umlenkung von Kunststoffrohren im Verteileranschlussbereich. Die einfache Handhabung ohne Werkzeug gewährleistet die sichere und saubere Rohrfixierung bei maximal zulässigem Biegeradius.

Randdämmstreifen

Für normgerechte Randfugen (nach DIN 18560) zwischen Anhydrit- /Zementestrich zu angrenzenden Bauteilen bei Fußbodenkonstruktionen, mit Abreißschlitzung, Folienschürze und Selbstklebestreifen zur sicheren Abdichtung zum Untergrund.

CAT-LT Wohnungs-Station

Die Beheizung wird unterstützt durch Wohnungsstationen CAT-LT der Firma Wolf Heiztechnik oder Gleichwertiges.
Wohnungsstation zum Betrieb mit Flächenheizung, Heizkörpern und zur dezentralen hygienischen Warmwasserbereitung.
Serienmäßige Ausstattung mit einer Hocheffizienzpumpe für Niedertemperaturheizsysteme inkl. Differenzdruckregler (Heizungsseitig)
Inklusive Schmutzfänger im Primärvorlauf zum Schutz der Bauteile
Inklusive Stellantrieb für Zonenventil zur Heizkreisabschaltung
Energieeffiziente Wärmeübertragung durch hochwertigen Micro-Plate-Wärmetauscher mit patentiertem Strömungsverhalten
CAT-LT-ULTRA: inkl. reinem Edelstahlwärmetauscher ULTRA – für hohe Ansprüche oder gleichwertig.

Raumlüfter:

Die innen liegenden Bäder werden mit brandgeschützten Raumlüftern der Firma Helios ELS oder gleichwertig entlüftet.

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- Brauchwasser:** Die Brauchwarmwassererzeugung erfolgt als zentrale Warmwasserbereitung mit patentierter Anlage zur Verhinderung der Legionellenbildung. Multifunktionsspeicher mit Trinkwasserdurchfluss-Ladesystem für die hygienische Trinkwassererwärmung nach DVGW-Arbeitsblatt W 551.
Die Temperaturbegrenzung erfolgt über die Armaturen. Der Verlauf der Temperaturen im Warmwasserspeicher/-bereiter muss an zentraler Stelle protokolliert werden (z.B. Viessmann VitoCom o. Gleichwertiges).
Verbrühschutz im Schacht für Wohnung.
- Verteilung:** Kalt- und Warmwasserverteilung von zentraler Verteilung zu horizontalen und vertikalen Hauptversorgungssträngen. Pro Installationsschacht wird ein Kalt- und Warmwasserstrang geführt. Kalt- und Warmwasserleitung in Mehrschicht-Metall/ Kunststoffverbundrohr gemäß DIN und entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung gegen Schwitzwasserbildung, Schallübertragung und Wärmeverlust isoliert.
- Sanitär:** Sanitärartikel von Villeroy und Boch oder Gleichwertiges
- Waschtisch Sanitärporzellan; Maße: 650 x 510 mm; oval für 3-Loch Armatur geeignet, mittleres Hahnloch durchstoßen, ohne Überlauf. Bei Modellen ohne Überlauffunktion muss ein nicht verschließbares Ventil verwendet werden, Befestigung mit 2 Stockschräuben
- Tiefspülklosett spülrandlos, Sanitärporzellan; Maße: 360 x 560 mm, wandhängend; nicht für den Einbau von Druckspülern geeignet; Befestigung mit 2 Stockschräuben, Spülwasserbedarf 3/4,5 l mit Wassersparsystem; Abgang waagerecht; WC-Sitz m. QuickRelease und Softclosing Funktion. weiß
- Waschtisch, Sanitärporzellan; Maße: 600 x 470 mm, eckig; für 3-Loch Armatur geeignet, mittleres Hahnloch durchgestoßen; mit Überlauf
- Tiefspülklosett spülrandlos, Sanitärporzellan; Maße: 350 x 480 mm, wandhängend; nicht für den Einbau von Druckspülern geeignet; Befestigung mit 2 Stockschräuben, Spülwasserbedarf 3/4,5 l mit Wassersparsystem; Abgang waagerecht; WC-Sitz m. QuickRelease und Softclosing Funktion. weiß
- Armaturen von Hans Grohe oder Gleichwertiges.
- Focus Einhebel-Waschtischmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur; oder Gleichwertiges, Oberflächen: Chrom; Ausladung 119 mm; Normalstrahl, Durchflussmenge bei 3 bar: 3,5 l/min; Keramikmischsystem; Temperaturbegrenzung einstellbar; für Durchlauferhitzer geeignet; Zugstangen-Ablaufgarnitur G 1 ¼; Material Ablaufventil: Metall; Anschlussart: G 3/8, Anschlussschläuche; Anschlussgröße: DN 15
- Einhebel-Waschtischmischer Metris ohne Ablaufgarnitur oder Gleichwertiges Oberflächen: Chrom; Ausladung 116 mm; Normalstrahl, Durchflussmenge bei 3 bar: 3,5 l/min; Keramikmischsystem; Temperaturbegrenzung einstellbar; für Durchlauferhitzer geeignet; ohne Ablaufgarnitur; Anschlussart: G 3/8, Anschlussschläuche; Anschlussgröße: DN 15

Einhebel-Waschtischmischer Metris oder Gleichwertiges mit Zugstangen-Ablaufgarnitur; oder Gleichwertiges; Oberflächen: Chrom; Ausladung 155 mm; Schwenkbereich 120°; Normalstrahl, Durchflussmenge bei 3 bar: 5 l/min; Keramikmischsystem; Temperaturbegrenzung einstellbar; für Durchlauferhitzer geeignet; Zugstangen-Ablaufgarnitur G 1 ¼; Material Ablaufventil: Metall; Anschlussart: G 3/8, Anschlussschläuche; Anschlussgröße: DN 15; seith. Griffposition: unten am Grundkörper

Einhebel-Brausemischer Focus Aufputz oder Gleichwertiges. Oberflächen: Chrom; oder Gleichwertiges
1 Verbraucher; Anschlussart. S-Anschlüsse; Stichmaß 150+/- 12 mm; Durchfluss für Handbrause bei 3 bar: 15 l/min, Keramikmischsystem; mind. Betriebsdruck: 1 bar; max. Betriebsdruck: 10 bar, Temperaturbegrenzung einstellbar; Rückfluss-Verhinderer: mit Schalldämpfer, Schlauchanschluss DN 15; Anschlussgröße DIN15

Focus Einhebel-Brausemischer Metris Aufputz oder Gleichwertiges Oberflächen: Chrom; oder Gleichwertiges; 1 Verbraucher; Anschlussart. S-Anschlüsse; Stichmaß 150+/- 12 mm; Durchfluss für Handbrause bei 3 bar: 16 l/min, Keramikmischsystem; mind. Betriebsdruck: 1 bar; max. Betriebsdruck: 10 bar, Temperaturbegrenzung einstellbar; Rückfluss-Verhinderer: mit Schalldämpfer, Schlauchanschluss DN 15; Anschlussgröße DIN15

Überkopf-Brauseset MySelect, Oberfläche weiß/Chrom oder Gleichwertiges
Brausekopfgröße: 220 mm, Kopfbrause im Winkel verstellbar. Strahlart Rain; Verbrauchersteuerung durch Select-Taste; Durchflussmenge Rain Strahl (bei 3 bar): 15l/min., schwenkbarer Brausearm; variable Wandstütze, Verbraucher: Handbrause, Kopfbrause; Wasseranschluss: Isiflex Brauseschlauch 0,80 m; Montageart. Aufputzinstallation; für Durchlauferhitzer mit einer Leistung von 18 kW enthalten.

Duschrinne ACO Showerdrain oder Gleichwertiges Grundk. 800 mm ohne Aufkantung oder Gleichwertiges
Rinnenkörper 84 x 800 mm aus Edelstahl, Werkstoff 1.4301, waagerechter Ablaufstutzen DN 50 mit herausnehmbarem zweiteiligem Geruchsverschluss, 50 mm Sperrwasserhöhe mit umlaufendem beschichtetem Flansch für alternative Abdichtung. Rinnen Körper mit seitlichem Gefälle, Rinnenoberfläche elektropoliert, mit Schallschutzkit für Erfüllung DIN 4109 sowie VDI 4100 (Bestehend aus 2 Schallentkopplungsmatten für höhenverstellbare Montagefüße sowie ggf. Schallentkopplungsband bei Aufkantungen der Duschrinne)

Rinnenbreite: 84 mm
Rinnenlänge: 800 mm
Abflusswert: 0,6l/s mit 20 mm Aufstau nach DIN 1253 (0,4l/s ohne Aufstau)
Höhenverstellbar von 105-160 mm
ohne Rostabdeckung.

Edelstahlroste mit elektropolierter Oberfläche von ACO aus Edelstahl, Werkstoff 1.4301; 76 x 793 mm; oder Gleichwertiges

HEWI Kristallspiegel oder Gleichwertiges
Breite 600 mm; Höhe 540 mm, Tiefe 6 mm; rechteckig mit geschliffenen Kanten.

HEWI Handtuchhalter oder Gleichwertiges
mit 2 übereinander angeordneten zylindrischen Haltearmen; Haltearme können unabhängig voneinander seitlich geschwenkt werden;

Jürgen Heyer

Architekturbüro

445 mm lang und 160 mm hoch; Haltearme Durchmesser 28 mm; aus hochwertigem Polyamid.

HEWI Bürstengarnitur oder Gleichwertiges

Bürstengriff mit einfach auswechselbarem Bürstenkopf durch Bajonettverschluss; Bürstenkopf aus schwarzem Polyamid; zylindrischer Bürstenkopf mit seitlicher Öffnung; freistehend; Durchmesser 110 mm; 250 mm hoch, mit eingesteckter Bürste 520 hoch, aus hochwertigem Polyamid

HEWI WC-Papierhalter oder Gleichwertiges

rechtwinklig, gebogener U-förmiger Halter; diebstahlgeschützt durch verdeckter Verschraubung; 160 mm breit, 120 mm hoch; Durchmesser 20 mm; aus hochwertigem Polyamid

Elektroversorgung:

Allgemein:

Das Objekt wird von einer zentralen Zähleranlage im Untergeschoss versorgt. Im Außenbereich werden Bodeneinbaustrahler zur Akzentuierung der Fassade eingeplant. Auf der Grünfläche zwischen den Häusern werden LED Pollerleuchten und Mastleuchten vorgesehen.

Kameraüberwachung des Außengeländes durch Außenkameras.

Als Schalterprogramm wird das Fabrikat Berker S1 oder Gleichwertiges in polarweiß glänzend installiert.

Die kleinen Wohnungen erhalten zwei Antennendosen, zwei EDV Dosen, ein Siedle Haustelefon Freisprech (Erweiterung auf Video möglich gegen Aufpreis), eine Unterverteilung komplett bestückt mit FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten, ca. 20-25 Steckdosen, acht bis neun Aus-/ Wechselschalter, eine Herdanschlussdose, eine Außensteckdose Balkon/Terrasse sowie eine Außenbrennstelle mit einer LED Außenleuchte sowie Raumthermostate für die Fußbodenheizung passend zum Schalterprogramm.

Die mittleren Wohnungen erhalten drei Antennendosen, drei EDV Dosen, ein Siedle Haustelefon Freisprech (Erweiterung auf Video möglich gegen Aufpreis), eine Unterverteilung komplett bestückt mit FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten, ca. 35 Steckdosen, bis zu zwölf Aus-/ Wechselschalter, eine Herdanschlussdose, eine Außensteckdose Balkon/Terrasse sowie eine Außenbrennstelle mit einer LED Außenleuchte sowie Raumthermostate für die Fußbodenheizung passend zum Schalterprogramm.

Die großen Wohnungen erhalten bis zu vier Antennendosen, vier EDV Dosen, ein Siedle Haustelefon Freisprech (Erweiterung auf Video möglich gegen Aufpreis), eine Unterverteilung komplett bestückt mit FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten, ca. 50 Steckdosen, bis zu 17 Aus-/ Wechselschalter, eine Herdanschlussdose, eine Außensteckdose Balkon/Terrasse sowie eine Außenbrennstelle mit einer LED Außenleuchte sowie Raumthermostate für die Fußbodenheizung passend zum Schalterprogramm.

Die barrierefreien Wohnungen und das barrierefreie WC im EG erhalten ein Notrufset.

Jürgen Heyer

Architekturbüro

geplant. Als Sprechanlage ist eine Siedle Steele, Ritto oder Gleichwertiges mit Videokamera

Treppenhaus und
Aufzug/Laubengänge:

Die Treppenhäuser werden mit einer LED Beleuchtung ausgestattet. Wandaufbauleuchten in den Treppenhäusern und Fluren, Deckenaufbauleuchten im Eingangsbereich Erdgeschoss sowie Lichtprofile an den Decken oder Wänden, in den Laubengängen Wandleuchten Würfel Up/Down. Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter. Im Gemeinschaftsraum dekorative LED Beleuchtung.

Gemeinschaftsbereich EG: Im Büro und Empfangsbereich Erdgeschoss sind LED Pendelleuchten vorgesehen, sowie zwei Bodentanks, je zwei EDV Dosen, ca. 20 Steckdosen, zwei bis drei Aus-/Wechselschalter. Gemeinschaftsraum und Küche Erdgeschoss erhalten 15-20 Steckdosen, ca. 5 Aus-/Wechselschalter, zwei Antennendosen, zwei EDV Dosen, eine Herddose.

Kellerboxen/Räume: Sämtliche Nebenräume im Untergeschoss werden mit LED Langfeldleuchten beleuchtet. Jede Kellerbox erhält eine sep. Steckdose und eine Ausschaltung für eine Leuchte, die dem Wohnungszähler zugeordnet ist.

Telefonanlage/ Netzwerk: Hauptverteiler im Serverraum, Unterverteiler in den einzelnen Geschossen. Im Objekt wird eine Netzwerkinfrastruktur mit Anbindung an das Internet über LAN (Verlegte Struktur) sowie über Wireless LAN installiert. Die Telefonie wird über eine Telefonanlage des deutschen Herstellers Innovaphone oder Gleichwertiges installiert, welche alle Funktionen einer modernen Telefonie Lösung bietet. (oder gleichwertiges Fabrikat.)

Technische Angaben Netzwerk Infrastruktur:

Die Netzwerkinfrastruktur wird auf Basis von Extreme-Networks Switchen hergestellt, welche über die Power over Ethernet Fähigkeit alle Telefone und WLAN Accesspoints direkt mit Strom und Daten, über das verlegte Datenkabel versorgt. Keine zusätzlichen Steckdosen für Telefone sowie Accesspoints werden benötigt.

4 Extreme-Networks 48 Port 10/100/1000Base-T Power over Ethernet Switches
3 Extreme-Networks 24 Port 10/100/1000Base-T Ethernet Switches

Die Anbindung der kompletten Infrastruktur erfolgt sternförmig und wird zu den Verteilerpunkten mit Lichtwellenleiter Kabel verlegt. (Jegliche Verkabelung der Etagen zu den Verteilern erfolgt, pro Stockwerk je mit einer LWL Strecke vom Rechenzentrum im EG aus, um eine Ausfallsicherheit des kompletten Objekts sicherzustellen.

Technische Angaben zur Firewall / WLAN Infrastruktur:

Im Objekt wird eine Firewall des Typs Sophos XG230 installiert oder Gleichwertiges, welche die Internetwahl des Internet Service Provider aktiviert und zugleich die WLAN Infrastruktur ermöglicht. Die Firewall sichert außerdem das Netzwerk gegen Schadsoftware sowie Hacker-Angriffe ab oder Gleichwertiges.

1 Sophos XG230 Firewall mit WLAN Controller Appliance oder Gleichwertiges
35 Sophos AP55C WLAN Accesspoints (Deckenmontage/Wandmontage) oder Gleichwertiges

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Technische Daten WLAN Accesspoint:

Dualband/Doppelsender Accesspoint zur Wand- und Deckenmontage
802.11 a/b/g/n/ac 2,4 GHz und 5 GHz
4 interne Antennen
20W Leistungsaufnahme

Technische Angaben Telefonie:

Im Objekt wird eine moderne Voice over IP Telefonanlage des deutschen Herstellers Innovaphone installiert, welche alle Möglichkeiten einer modernen Telefonanlage liefert oder Gleichwertiges

1 Innovaphone IP0011 Voice over IP Telefonanlage für SIP Trunk Anschlüsse oder Gleichwertiges

1 Innovaphone IP29-4 Analog a/b Adapter zur Anbindung eines Faxgerät oder Gleichwertiges

52 Innovaphone IP112 Voice over IP Telefon schwarz für alle Wohneinheiten oder Gleichwertiges

1 Innovaphone IP222 Voice over IP Telefon schwarz für die Rezeption oder Gleichwertiges

1 Innovaphone IP2X2-X Beistellmodul für IP222 zur Anzeige aller Wohneinheiten zur direkten Anwahl der Rezeption oder Gleichwertiges

53 Innovaphone VoiceMail Lizenzen zur Anbindung eines individuellen Anrufbeantworters pro Telefon oder Gleichwertiges

TV: Kabelfernsehanschlüsse in allen Wohnungen und Gemeinschaftsraum.

Möblierung: Die Möblierung des Gemeinschaftsbereichs im EG wird ausgestattet mit einem großen Tisch und entsprechenden Stühlen, sowie Sitzgruppen. (siehe Anlage)

Schließanlage: Zutrittssystem von Kaba Evolo , oder gleichwertig, für Außen- und Innentüren, Standalone Zutrittssystem als kabellose Komplettlösung einschl. Programmierung und Software oder Gleichwertiges.

Briefkastenanlage: Pro Wohnung ein Briefkasten.

Brandmelde-Alarmierungs-Rufanlage: Gemäß Brandschutzkonzept (siehe Anlage)

Blitzschutzanlage: Erweiterung der bestehenden Anlage (Firma COVI Blitzschutz oder Gleichwertiges).

Aufzug: Kabinenaufzug mit Durchladefunktion und 4 Haltestellen.
Lichtes Kabinenmaß mind. 1100 mm x 2100 mm für liegend Transport geeignet.
Barrierefreie Bedienung.
1 Aufzug neu im Neubau Treppenhausanbau
1 Aufzug aus Bestand wird genutzt und mit neuer Kabine unter Beibehaltung des Schachts erneuert
Haushahn oder gleichwertig

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Elektroversorgung:

Schaltermaterial Berker S1 oder gleichwertig, polarweiß glänzend

Flur	1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass 2 Steckdosen 1 Unterverteilung inklusive FI-Schutzschalter und B16 Automaten 1 Thermostat 1 Sprechanlage Freisprechtelefon
Bad	1 Kontrollschaltung mit einem Deckenauslass 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass 1 Doppelsteckdose 1 Thermostat 2 Steckdosen Waschmaschine/Trockner 1 Steckdose
Zimmer	1 Kreuzschaltung mit einem Deckenauslass 1 Thermostat 8 Steckdosen 1 Antennendose 1 EDV Dose
Wohnen Essen	1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass 1 Antennendose 1 EDV Dose 1 Thermostat 10 Steckdosen
Küche	1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass 1 Steckdose mit separater Zuleitung 1 Herddose 8 Steckdosen 1 Thermostat
Ankleide	1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass 1 Steckdose
Abstellraum	1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass 1 Steckdose
Balkon/Terrasse	1 Kontrollschaltung für die Außensteckdose 1 Kontrollschaltung für die Außenleuchte 1 Außensteckdose 1 Leuchte LED Außenbereich

Jürgen **Heyer**

Architekturbüro

Zusätzliche Räume **(wie Arbeitszimmer,**

1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
8 Steckdosen
1 Thermostat
1 Antennendose
1 EDV Dose

Gäste WC

1 Kontrollschaltung mit einem Deckenauslass
1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
1 Steckdose
1 Thermostat

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Raumbuch (Oberflächenqualitäten)

Wohnräume:

Fußboden:	Echtholz-Parkett, Fabrikat Haro oder Gleichwertiges, 16 mm stark im Verbund gelegt aus Eiche oder gleichwertig, inkl. passende Sockelleiste, alternativ
Wände:	Malervlies, alternativ Rauhfasertapete, Dispersionsfarbe, Farbe weiß
Decken:	Abhangdecken aus Gipskarton (im historischen Teil Stuckdecken). Malervlies alternativ Glasvlies, Dispersionsanstrich weiß. Wo erforderlich Abkofferungen aus Gipskarton für Leitungsführung.
Du/WC:	Bodenbelag Fliesen – Materialpreis bis (35,00 €), Wände gefliest als Fliesenspiegel – Materialpreis bis (30,00 €) Nicht geflieste Wände im WC wie Wände.

Flure:

Fußboden:	Natursteinbelag oder Fliesen mind. R 9
Wände:	Glasfasertapete, Dispersionsfarbe weiß
Decken:	Abhangdecken aus Gipskarton (im historischen Teil Stuckdecken). Malervlies alternativ Glasvlies, Dispersionsanstrich weiß. Wo erforderlich Abkofferungen aus Gipskarton für Leitungsführung
Laubengänge:	Betonplatten

Gemeinschaftsräume,

Fußboden:	Eichenholz-Parkett, Küche mit Fliesen in Schieferoptik
Wände:	Glasfasertapete, Dispersionsfarbe weiß
Decken:	Abhangdecken aus Gipskarton (im historischen Teil Stuckdecken). Malervlies alternativ Glasvlies, Dispersionsanstrich weiß. Wo erforderlich Abkofferungen aus Gipskarton für Leitungsführung
Treppenhaus Anbau:	Glasfassade in Pfosten Riegel Konstruktion. Fenstertüren, isoliertverglast, Dreh- und Drehkipp oder Schiebeflügel.

Treppenhaus:

Fußboden:	wie Bestand aus Natur- oder Betonwerkstein, Behandlung gem. Abstimmung mit Denkmalpflege
Wände:	wie Bestand, Wände verputzt mit Anstrich in Abstimmung mit Denkmalpflege
Decken:	wie Bestand, Decken verputzt mit Anstrich in Abstimmung mit Denkmalpflege

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Barrierefreies WC:

Sanitärartikel von Villeroy und Boch oder Gleichwertiges

Wandwaschtisch Sanitärporzellan; Maße: 600 x 490 mm; eckig, ohne Überlauf; Bei Modellen ohne Überlauf Funktion muss ein nicht verschließbares Ventil verwendet werden, Befestigung mit 2 Stockschraben, unterfahrbar; DIN 18040, gemäß Anforderungen der DIN 18040

Tiefspülklosett Wandhängend spülrandlos, Sanitärporzellan; Maße: 360 x 700 mm, wandhängend; nicht für den Einbau von Druckspülern geeignet; Befestigung mit 2 Stockschraben, Spülwasserbedarf 3/6 l LEED 2; inkl. verlängertem Zulaufverbinder 400 mm; EN 997; Din 18040; gemäß Anforderungen der DIN 18040; empfohlen für bewegungseingeschränkte Menschen; Abgang waagrecht.

WC-Sitze aus Duroplast, Scharniere aus Edelstahl; Befestigung von oben, mit Spezialpuffern gegen seitliches Verschieben, mit Griffband am Deckel; mit Quick Release und Soft closing Funktion.

HEWI Kippspiegel oder Gleichwertiges
rechteckiger Kristallspiegel mit geschliffenen Kanten und eingearbeiteter Splitterschutzfolie; der Spiegel kann mit Drehgriff und Seil max. 28° geneigt werden und ist daher im Stehen und im Sitzen zu benutzen; zur Montage an der Wand; zur Vorwandmontage Seilumlenkung enthalten; 600 mm breit; 540 mm hoch und 6 mm dick; Spiegel aus Kristallglas; Halteelement und Drehgriff aus hochwertigem Polyamid.

Küche Allgemeinbereich:

Küche Nobilia K oder Gleichwertiges, Sylt, Lack, Magnolia matt
Korpusausführung: Kunststoff
Korpusfarbe außen: Magnolia matt
Korpusfarbe innen: Damast weiß
Griff-Kombination: Metall/ Porzell. Alteisen/ Magnol, waagrecht/senkrecht
Nischenausführung: Glas
Nischenfarbe: Magnolia Hochglanz
Ausführung Glastürrahmen: Sprossentür Sylt
Farbe Glastürrahmen: Lack, Magnolia matt
Glasausführung: Feinsatinato
Glasfarbe: Feinsatinato
Regalausführung: Dekor Matt
Regalfarbe: Magnolia matt
Farbe Regalrückwand: Magnolia matt
Ausführung Wangen/ Riegel: Dekor Matt
Farbe Wangen/Riegel: Magnolia matt
Sockelausführung: Dekor Matt
Sockelfarbe: Magnolia matt
Sockelhöhe: 150 mm
Arbeitsplattenausführung: Kunststoff matt, N-Kante
Arbeitsplattenfarbe: Schiefergrau, Granit Nero Impala
Arbeitsplatte poliert
Arbeitsplatten-Kantenausf.: N-Kante, matt

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Arbeitsplatten-Kantenfarbe:	Farbgleich im APL-Dekor
APL Kante Außenecke:	eckig
Ausführung Kranzprofil:	KL modern, 50 mm hoch
Farbe Kranzprofil:	Magnolia matt
Abdeckplatten-Ausführung:	Dekor Matt 25 mm
Abdeckplatten-Farbe:	Magnolia matt

Geräte:	MIELE Einbau Kühlautomat, integrierbar, Nische 178 cm oder Gleichwertiges MIELE XXL-Geschirrspüler 60 cm, 85 cm hoch, vollintegrierbar oder Gleichwertiges MIELE Einbau-Backofen 60 cm, Edelstahl CleanSteel oder Gleichwertiges MIELE Autark-Glaskeramik-Kochfeld, 94 cm, Rahmen Edelstahl oder Gleichwertiges
Zubehör:	Einbauspüle BLANCO LANTOS XL S-IF; Edelstahl gebürstet oder Gleichwertiges Einhebelmischbatterie LANTOS CANDOR-S HD, Edelstahl gebürstet oder Gleichwertiges Beleuchtung LED neutralweiß, Edelstahl-Optik Beleuchtung für Glas-Wandschränke mit LED Besteckeinsätze, grau Höhe 43 cm, passend Nischenrückwand Granit Nero Impala 2 cm oder Gleichwertiges

Einzelheiten siehe Plan

Möbliering Allgemeinbereich:

Raumtrennwand u. Zimmertür Küche

Holzart: Ahorn
Oberfläche Front: deckend matt lackiert (siehe MP)
Korpus: Melaminharzbeschichtete Spanplatte
Dekor: nach Bemusterung (Uni)
Kante: 2 mm ABS

Raumtrennwand mit Tür zu der Küche

Raumtrennwand zwischen Küche und Essbereich

unten

- mit Konterprofilrahmen
- eingelegter Füllungsstab
- mit glatter Holzfüllung glatt
- mit Sockel
- mit oberem Abschluss
- Höhe: 95 cm

oben

- mit Konterprofilrahmen
- eingelegter Füllungsstab
- mit Isolierglasfüllung (Klarglas) und Sprossen
- Höhe: 170 cm

Falttüren

- Nischenmaß B: 90 H: 210 T: 8 cm

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- mit Falttürbeschlag
- Bekleidung: mit umlaufender profilierter Bekleidung

Türenblatt 2 teilig:

- Rahmentür mit eingelegten Füllungsstäben und glatten Füllungen unten, oben mit Isolierglasfüllung (Klarglas)

Zimmertür Küche

Zimmertür Küche (1 flg)

- Futtermaße B: 86 H: 198/220 T: bis 24 cm
- DIN rechts / PZ-Flüsterschloss
- Einbohrbänder mit Zierkopf
- Holzart: beidseitig Ahorn
- Bekleidung: glatt

Türenblatt:

- Rahmentür mit eingelegtem Füllungsstab
- Holzfüllung unten
- Klarglasfüllung mit Sprossen oben

Oberlicht:

- Klarglasfüllung mit Sprossen

Oberfläche Küche

Oberflächenaufbau für Möbelfront und Sichtseiten wie folgt:

- Oberflächenstruktur: glatt geschliffen
- Farbe: nach RAL
- Oberfläche: geschlossenporig deckend lackiert (matt)

Zubehör Küche

Stoßgriff für Falttür

- Farbe: Edelstahlfarben
- Länge: ca. 40 cm
- ca. Preis, genauer Preis nach Bemusterung

Türdrückergarnitur

- Ausführung: PZ
- beidseitig mit Drücker
- Farbe: Edelstahlfarben

Aufenthaltsraum

Holzart: Ahorn

Oberfläche Front: deckend matt lackiert

Front: aufschlagende Türen aus Konterprofilrahmen

Füllungen: glatt

Türbänder: Topfbänder mit Dämpfer

Korpus: Tischlerplatte mit Ahorn furniert

Oberfläche Korpus: deckend matt lackiert

Schubladen: Eiche massiv, Vollauszüge mit Dämpfer
(mit Fingerzinken)

Schubladenoberfläche: natur stumpf matt lackiert

Griffe: nach Bemusterung (bis 12,00 €/Stk.)

Abdeckplatte: Ahorn furniert, D = 4 cm

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Möblierung Bibliothek

Passstück für Unterschrank: glatt

Unterschrank: 3 Schubladen

Lisene für Unterschrank: glatt

Unterschrank:

- 1 Tür
- 1 Fachboden verstellbar

Lisene für Unterschrank: glatt

Unterschrank: 3 Schubladen

Sichtseite für Unterschrank:

- als Lisene
- glatt (rechts Tür)

Sichtseite für Unterschrank:

- als Lisene
- glatt (links Tür)

Unterschrank: 3 Schubladen

Lisene für Unterschrank: glatt

Unterschrank:

- 1 Tür
- Fachboden verstellbar

Lisene für Unterschrank: glatt

Unterschrank: 3 Schubladen

Sichtseite für Unterschrank:

- als Lisene
- glatt (links Eingangstür)

Abdeckplatte für

Unterschrank:

- Dicke: 4 cm
- Kante leicht gerundet
- Größe: L 240, T 40 cm

Passstück für Aufsatzschrank: glatt

Aufsatzregal:

- offen
- 6 Fachböden verstellbar

Lisene für Aufsatzschrank: glatt

Aufsatzschrank:

- 1 Nische offen
- 1 Tür in Rahmen und Klarglasfüllung
- 4 Glasfachböden verstellbar
- vorbereitet für Beleuchtung
- oben 1 Nische offen

Lisene für Aufsatzschrank: glatt

Aufsatzregal

- offen
- 6 Fachböden verstellbar

Sichtseite für Aufsatzschrank

- als Lisene
- glatt (rechts Tür)

Hängeregale über Tür

- offen

Sichtseite für Aufsatzschrank

- als Lisene
- glatt (links Tür)

Aufsatzregal

- offen

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappelnach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- 6 Fachböden verstellbar

Lisene für Aufsatzschrank: glatt

Aufsatzschrank:

- 1 Nische offen
- 1 Tür in Rahmen und Klarglasfüllung
- 4 Glasfachböden verstellbar
- vorgerichtet für Beleuchtung
- oben 1 Nische offen

Lisene für Aufsatzschrank: glatt

Aufsatzregal

- offen
- 6 Fachböden verstellbar

Sichtseite für Aufsatzschrank

- als Lisene
- glatt (linke Eingangstür)

Kranzprofil

- über Aufsatzschrank laufend
- Höhe bis 10 cm

Info / Geschichte und Pfeilereinfassung

Wandvertäfelung (groß)

- mit Unterkonstruktion in Holz
- in Rahmen und Füllung
- mit Sockel
- mit glatten Lisenen
- Größe: B 400, H 240 cm

Zimmertür in Wandvertäfelung integriert

- Flächenbündig eingearbeitet
- Größe: B 86, H 200 cm

Kranzprofil

- über Wandvertäfelung (groß) laufend
- Höhe: bis 10 cm

Unterschrankvitrine

- mit Wangeneinfassung
- 2 Türen in Rahmen und Klarglasfüllung
- 2 Glasfachböden verstellbar
- Sichtseiten glatt
- oben vorgerichtet für Beleuchtung

Wandvertäfelung (klein)

- mit Unterkonstruktion in Holz
- in Rahmen und Füllung
- mit Sockel
- mit glatten Lisenen
- Größe: B 150, H 240 cm

Kranzprofil

- über Wandvertäfelung (klein) laufend
- Höhe: bis 10 cm

Unterschrankvitrine

- mit Wangeneinfassung
- 2 Türen in Rahmen und Klarglasfüllung
- 2 Glasfachböden verstellbar
- Sichtseiten glatt
- oben vorgerichtet für Beleuchtung

Pfeilereinfassung 55/55

- mit Unterkonstruktion in Holz

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- in Rahmen und Füllung
 - mit Sockel
 - mit glatten Lisenen
 - Größe: B 55/55, H 240 cm
- Pfeilereinfassung 55/55 als L
- mit Unterkonstruktion in Holz
 - in Rahmen und Füllung
 - mit Sockel
 - mit glatten Lisenen
 - Größe: B 55/55, H 240 cm

Kranzprofil

- über Pfeilereinfassung laufend
- Höhe bis 10 cm

Unterschränkvitrine

- mit Wangeneinfassung
- 1 Tür in Rahmen und Klarglasfüllung
- 2 Glasfachböden verstellbar
- Sichtseiten glatt
- oben vorgerichtet für Beleuchtung

Türen Aufenthaltsraum

Zimmertür Büro (2 flg)

- Blockrahmenmaße: B: 140, H: 200 cm
- DIN rechts/links / PZ-Flüsterschloss
- Einbohrbänder mit Zierkopf
- Kanterriegel: mittig
- Holzart: Beidseitig Ahorn
- Bekleidung: glatt

Türblatt

- Rahmentür mit eingelegtem Füllungsstab
- Holzfüllung unten
- Klarglasfüllung oben

Zimmertür(2 flg)

- Futtermaße: B: 140, H: 200 cm, T bis 36 cm
- DIN rechts/links / PZ-Flüsterschloss
- Einbohrbänder mit Zierkopf
- Kanterriegel: mittig
- Holzart: Beidseitig Ahorn
- Bekleidung: glatt

Türblatt

- Rahmentür mit eingelegtem Füllungsstab
- Holzfüllung unten
- Klarglasfüllung oben

Oberlicht

- Klarglasfüllung

Zimmertür Rezeption (1 flg)

- Futtermaße: B: 120, H: 198/220 cm, T: bis 24 cm
- DIN links / PZ-Flüsterschloss
- Einbohrbänder mit Zierkopf
- Holzart: Beidseitig Ahorn
- Bekleidung: glatt

Türblatt

- Rahmentür mit eingelegtem Füllungsstab
- Holzfüllung unten

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- Klarglasfüllung mit Sprossen oben
- Oberlicht
- Klarglasfüllung mit Sprossen
- Zimmertür WC (1 flg)
- Futtermaße: B: 101, H: 198 cm, T: bis 24 cm
 - DIN rechts / WC-Flüsterschloss
 - Einbohrbänder mit Zierkopf
 - Holzart: Beidseitig Ahorn
 - Bekleidung: glatt
- Türblatt
- Rahmentür mit eingelegtem Füllungsstab
 - Holzfüllung

Oberfläche Aufenthaltsraum

Oberflächenaufbau wie folgt:

- Oberflächenstruktur: glatt geschliffen
- Farbe: nach RAL
- Oberfläche: geschlossenporig deckend lackiert (matt)

Zubehör Aufenthaltsraum

ARF-LED 2 Einbaustrahler

- mit geringer Einbautiefe
- eingebaut mit Leuchtmittel
- Farbe: Edelstahloptik 3 x 1W (warmweiß)
- Artikel-Nr. 610 011 202 08
- Anschluss durch bauseitigen Elektriker!
- für Schrankinnenbeleuchtung

LED-Trafo

- für 1-3 ARF-LED
- 350/9W mit 3-fach Verteiler
- Artikel-Nr. 615 003 009 03
- Anschluss durch bauseitigen Elektriker!

Türrückergarnitur

- Ausführung: PZ
- beidseitig mit Drücker
- Farbe: Edelstahlfarben

Türrückergarnitur

- Ausführung: WC
- beidseitig mit Drücker
- Farbe: Edelstahlfarben

Polstermöbel/Stühle und Tische

Sofa

- Modell Polo, oder gleichwertig
- Besonderheit:
- Sitz: Wellenfedern mit losen Kissen
- Sitzkissen: Mehrsichtaufbau Kaltschaum
- Rücken: fest gepolstert
- Holzgestell: Esche, natur lackiert

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- Stoff: Gruppe C

- Abschlusselement re
- Größe: L 132, T 70 cm
- Artikel: 132-3007
- Stoffbedarf: 4,8 lfm, bei Stoffbreite 140 cm

Abschlusselement li

- Größe: L 132, T 70 cm
- Artikel: 132-3007
- Stoffbedarf: 4,8 lfm, bei Stoffbreite 140 cm

Stuhl

Modell Polo, oder gleichwertig

- Sitz: Wellenfedern mit fest gepolstert KS
- Rücken: fest gepolstert KS
- Holzgestell: Eiche, natur lackiert
- Stoff: Gruppe C
- Größe: B 50, T 60, H 87 cm
- Artikel: 132-5001
- Stoffbedarf: 1,6 lfm, bei Stoffbreite 140 cm

Armlehnstuhl

- Modell Polo, oder gleichwertig
- Sitz: Wellenfedern mit fest gepolstert KS
- Rücken: fest gepolstert KS
- Holzgestell: Eiche, natur lackiert
- Stoff: Gruppe C
- Größe: B: 58, T 60, H 87 cm
- Artikel: 132-5002
- Stoffbedarf: 2,1 lfm, bei Stoffbreite 140 cm

Lounge-Sessel

Modell Polo Lounge, oder gleichwertig

- Sitz: Wellenfedern mit losen Kissen
- Sitzkissen: Multilux KS
- Rücken: Wellenfederkern loses Kissen
- Rückkissen: Multilux
- Holzgestell: Eiche, natur lackiert
- Stoff: Gruppe C
- Größe: B: 88, T: 103, H: 100 cm
- Artikel: 162-1000
- Stoffbedarf: 2,1 lfm, bei Stoffbreite 140 cm

Säulentisch rechteckig

- Tischfuß: in Metall pulverbeschichtet
- 1 Säule: glatt (120 x 20 cm)
- Tischplatte: Eiche massiv (D = 4 cm)
- Größe: 90/200 cm, Höhe 75 cm
- mit Filzgleiter

Couhtisch rechteckig

- Tischfuß: in Metall pulverbeschichtet
- 1 Säule: glatt (70 x 15 cm)
- Tischplatte: Eiche massiv (D = 4 cm)
- Größe 80/140 cm, Höhe 50 cm
- mit Filzgleiter

Couhtisch quadratisch

- Tischfuß: in Metall pulverbeschichtet
- 1 Säule: glatt (15 x 15 cm)
- Tischplatte: Eiche massiv (D = 4 cm)
- Größe 80/80 cm, Höhe 50 cm
- mit Filzgleiter

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

Rezeption

Holzart: Asteiche
Oberfläche Front: gebürstet, gekalkt, natur lackiert
Front: aufschlagende Türen, glatt
Türbänder: Topfbänder mit Dämpfer
Korpus: Melaminharzbeschichtete Spanplatte
Dekor: nach Bemusterung (Uni)
Kante: 2 mm ABS
Schubladen: Eiche massiv, Vollauszüge mit Dämpfer
(mit Fingerzinken)
Schubladenoberfläche: natur lackiert
Griffe: nach Bemusterung (bis 12,00 €/Stk.)
Abdeckplatte: Asteiche furniert (D = 4 cm)

Möblierung Rezeption

Thekenfront laut Skizze 3,50 lfm

Thekenfront:

- mit Sockel
- Rahmen mit dickem Profil
- Front Füllung: mit Eiche-Spaltholz und Plexiglasrahmen (satiniert)
Vorgerichtet für Beleuchtung (demontabel)
- Rezeptionsseitig, glatt furniert
- doppelwandig, vorgerichtet für Schalter und Steckdoseneinbau

Thekenbrett

- in Eiche massiv (58 mm)
- Gastseitig mit Aufdopplung 29/19 mm (mit Kante)
- Breite: 30 cm
- Höhe: 114 cm

Pendeltür in Rezeptionsfront

- mit Pendeltürbeschlag
- Tür glatt
- Breite: 75 cm

Unterschrank unter Schreibtischplatte

- 1 Tür
- 1 Fachboden verstellbar

Eckpassstück für Unterschrank (unter Schreibtischplatte)

- glatt

Unterschrankregal unter Schreibtischplatte

- offen
- 1 Fachboden verstellbar

Eckpassstück für Unterschrank (unter Schreibtischplatte)

- glatt

Unterschrankregal unter Schreibtischplatte

- in Ecke ausgebaut
- offen
- 1 Fachboden verstellbar

Unterschrankregal unter Schreibtischplatte

- 3 Schubladen

Eckpassstück für Unterschrank (unter Schreibtischplatte)

- glatt

Unterschrankregal unter Schreibtischplatte

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

- 3 Schubladen
- Eckpassstück für Unterschränk (unter Schreibtischplatte)
- glatt
- Unterschränkregele unter Schreibtischplatte
- 1 Tür
 - 1 Fachboden verstellbar
- Schreibtischplatte
- Dicke: 4 cm
 - Kante leicht gerundet
 - incl. Eckverbinder
 - Größe: laut Skizze
- Hängeschränk
- mit Wangeneinfassung
 - 2 Türen
 - 2 Fachböden verstellbar
- Eck-Hängeschränk ins Eck ausgebaut
- mit Wangeneinfassung
 - 1 Tür
 - 2 Fachböden verstellbar
- Aufsatzschränk in Ecke ausgebaut
- mit Wangeneinfassung
 - 1 Nische offen
 - 1 Tür
 - 2 Fachböden verstellbar
- Hochschränk für Ordner
- mit Wangeneinfassung
 - 2 Türen
 - 4 Fachböden verstellbar

Oberfläche Rezeption

Oberflächenaufbau für Möbelfront und Sichtseiten wie folgt:

- Oberflächenstruktur: gebürstet
- Kalkpaste: grau weiß
- Oberfläche: gekalkt und natur lackiert

Oberflächenaufbau für Korpus wie folgt:

- Oberflächenstruktur: glatt geschliffen
- Oberfläche: natur lackiert

Zubehör Rezeption

LED-TAPE 600 (Thekenfront)

- Lichtfarbe: warm weiß
- 8 Watt pro lfm
- Artikel: 202 024 502 02

Trafo für LED-Tape (Thekenfront)

- LED 24/50 W DC 24 V
- mit 12-fach Verteile
- Netzanschlussleitung 2 m mit Eurostecker
- Artikel: 206 040 031 01

LED-TAPE 600 (Schreibtischbeleuchtung)

- Lichtfarbe: warm weiß
- 8 Watt pro lfm
- mit Abdeckprofil PC leicht mattiert

Münzplatz 10
56068 Koblenz
Tel.: 0261-804310
Fax: 0261-804381

Hauptstr. 10
56294 Gappenhach
Tel: 02654-9874511

email: info@heyer-architekt.de
www.heyer-architekten.de

Bankverbindung:
Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20)
Konto Nummer 2400 50 68
IBAN: DE16 5705 0120 0024 0050 68

Jürgen Heyer

Architekturbüro

(mit gleichmäßigen Dekolichtstreifen)

- Artikel: 202 024 502 02
- Trafo für LED-Tape (Schreibtischbeleuchtung)
- LED 24/50 W DC 24 V
- 12-fach Verteiler
- Netzanschlussleitung 2 m mit Eurostecker
- Artikel: 206 040 031 01
- Anschluss durch bauseitigen Elektriker! (ohne Dimmer)

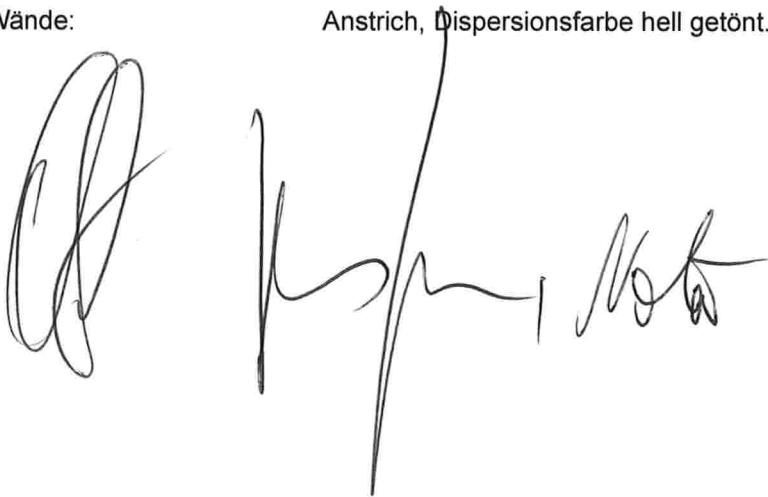
Sofa

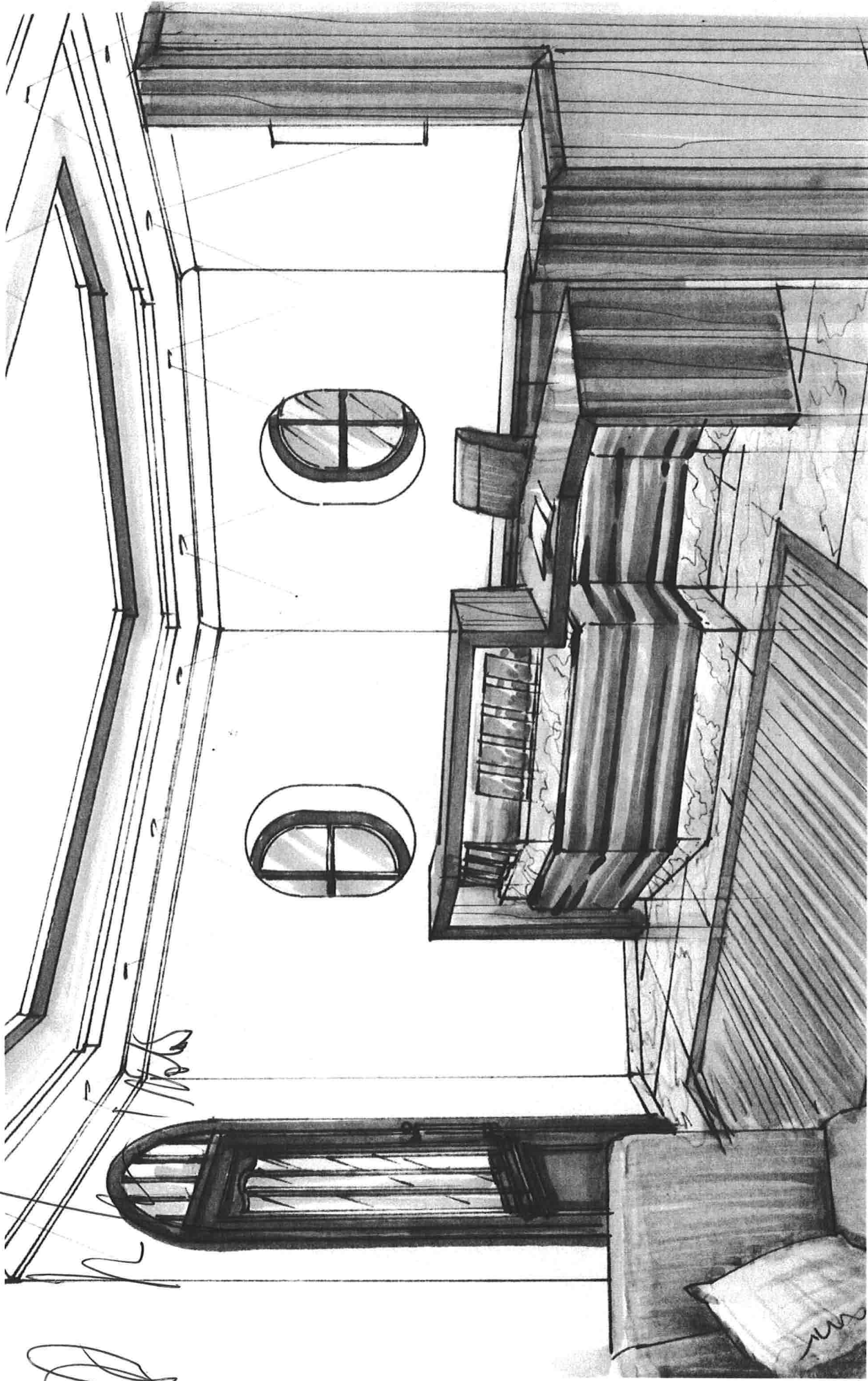
- Modell Polo oder gleichwertig
- Besonderheit:
- Sitz: Wellenfedern mit losen Kissen
- Sitzkissen: Mehrschichtaufbau Kaltschaum
- Rücken: fest gepolstert
- Holzgestell: Esche, natur lackiert
- Stoff: Gruppe C
- Größe: L 155, T 70 cm
- Artikel: 132-3003
- Stoffbedarf: 7,6 lfm, bei Stoffbreite 140cm

Heizzentrale, Lüftungszentrale, Hausanschluss, Batterie, Brandmeldezentrum, Funkzentrale

Fußboden: Zementanstrich mit staubbindenden Anstrich

Wände: Anstrich, Dispersionsfarbe hell getönt.





PROJEKT

SENIORENRESIDENZ KLOSTER „WILDBURG“

ANSICHT REZEPTION (NUSSBAUM/MARMOR)

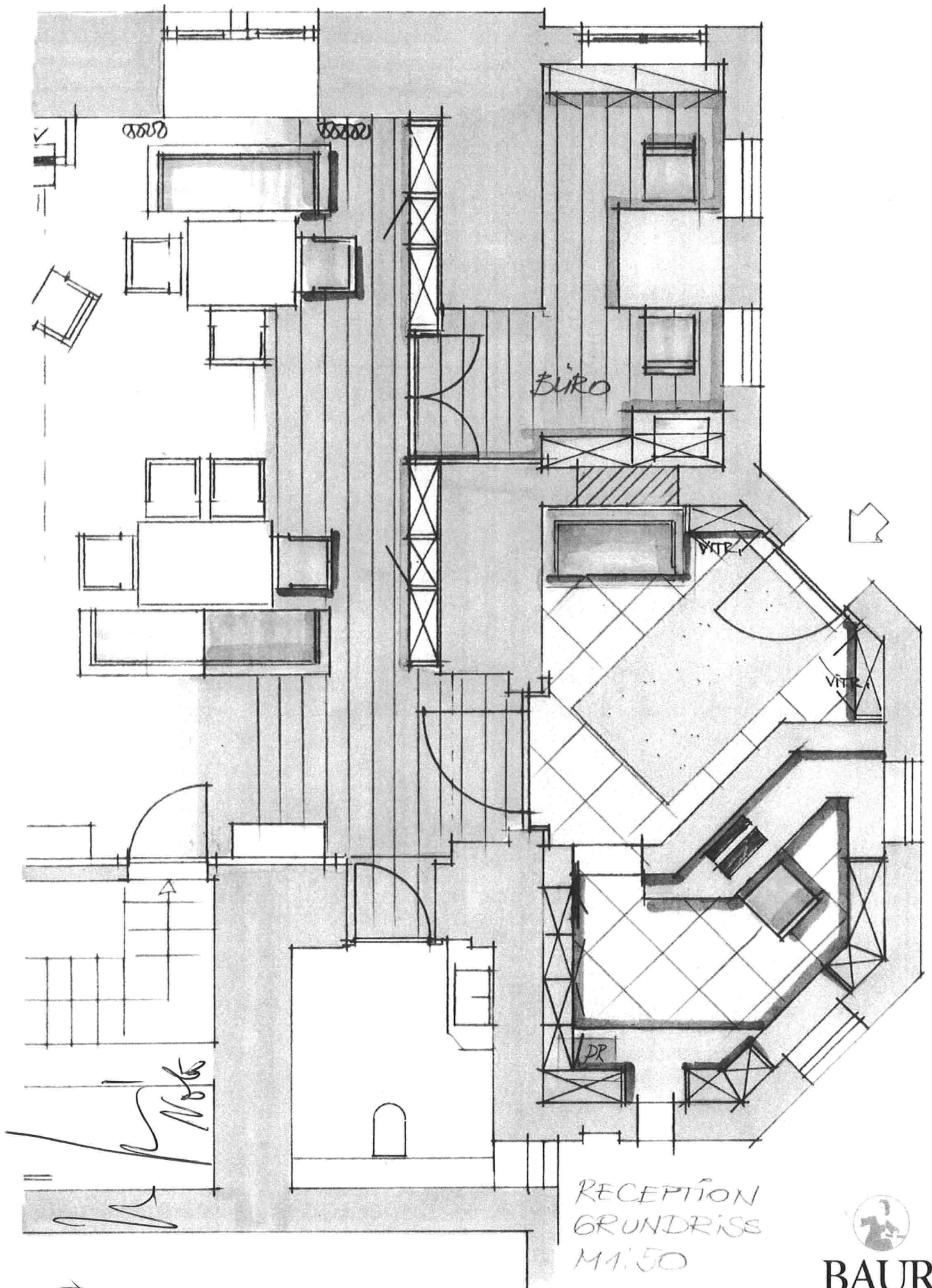
Diese Zeichnung ist ausschließliches Eigentum der BAUR Wohninspiration GmbH. Sollte sie vervielfältigt oder dritten Personen bzw. Unternehmen vorgelegt werden, behalten wir uns das Recht vor, unsere Planungskosten in Rechnung zu stellen.
www.baur-bwf.de

Projektleiter: Markus Stritt
+49(0)755-9393-18
ms@baur-bwf.de
Planung: Markus Stritt
Datum: 09.07.2018



BAUR

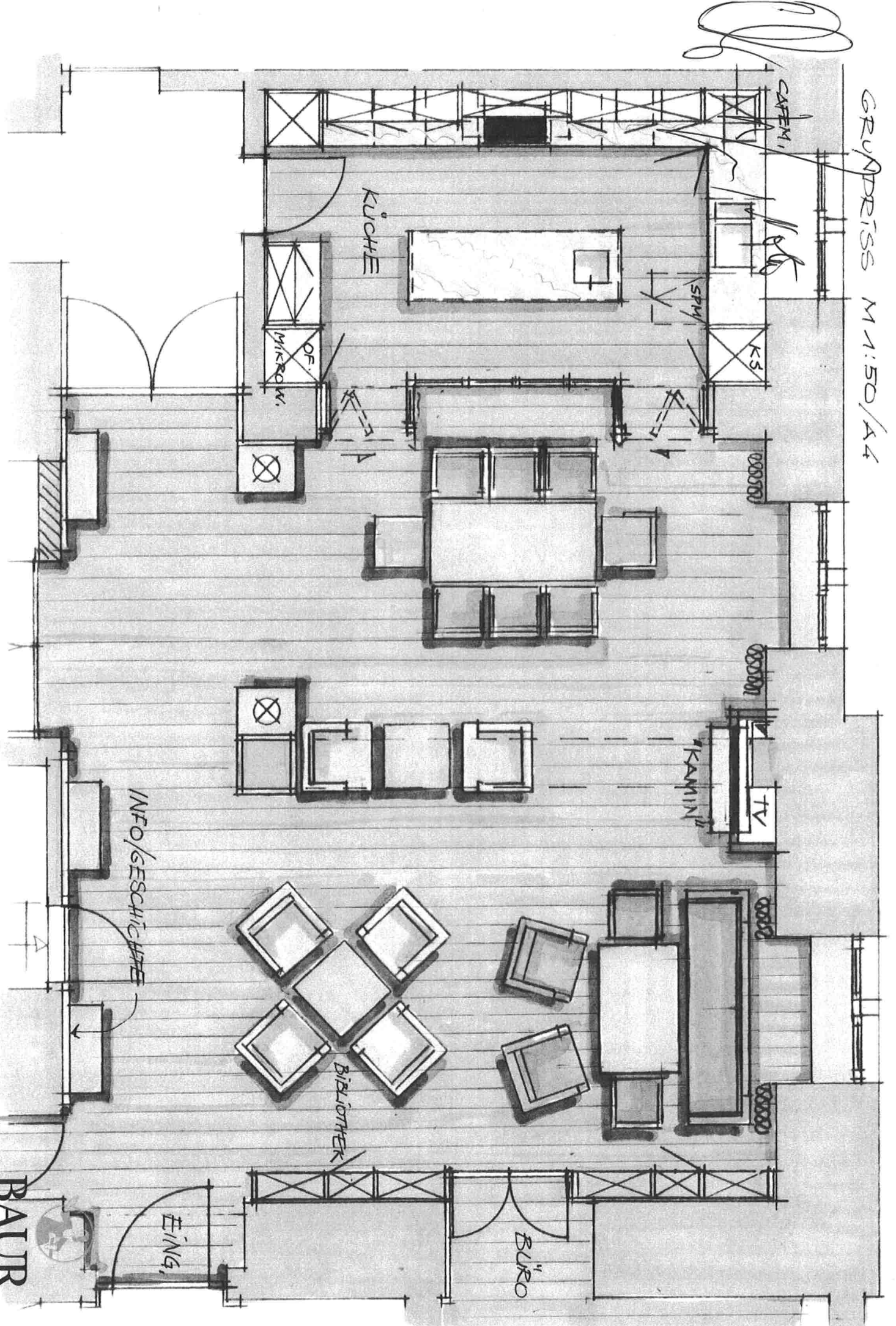
WOHNFAZINATION SEIT 1882



BAUR

WOLFFENBUTTEL SEIT 1882

GRUPPENTISSEN M 1:50/A4



BAUR



BAUR

WOHNFAZINATION SEIT 1882

Projektleiter: Markus Stritt
+49(0)7755-9393-18
ms@baur-bwf.de

Planung: Markus Stritt
Datum: 09.07.2018

Diese Zeichnung ist ausschließliches Eigentum der BAUR Wohnfaszination GmbH. Sollte sie vervielfältigt oder dritten Personen bzw. Unternehmen vorgelegt werden, behalten wir uns das Recht vor, unsere Planungskosten in Rechnung zu stellen.
www.baur-bwf.de

PROJEKT SENIORENRESIDENZ KLOSTER „WILDBURG“

ANSICHT LOBBY

Humboldtstraße 8
53498 Bad Breisig
Tel.: +49 (0) 2633 470540
Fax: +49 (0) 2633 470542
eMail: info@brandschutzfachplaner.com
www.brandschutzfachplaner.com

**Wohnen für Senioren
„An der Wildburg“
Wildburgstraße 7, 56172 Vallendar**



Bildquelle: Google Earth

Datum: 16.04.2018 – Index A

Bauvorhaben: Wohnen für Senioren „An der Wildburg“
Wildburgstraße 7
56172 Vallendar

Bauherr: Victoria S.á.r.l.
41, Avenue de la Gare
L- 1611 Luxembourg

Verfasser: Guido Vorbau
Humboldtstraße 8
53498 Bad Breisig

Verteiler: Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle -
Architekturbüro Heyer, Architekt Jürgen Heyer
Sozialplanungsbüro, Dirk Hillesheim
Fa. Victoria S.á.r.l., vertreten durch Fr. Didden u.
Hr. Scheerer

Dieses Brandschutzkonzept umfasst 23 Seiten.

Guido Vorbau
zertifizierter Sachverständiger
für den vorbeugenden
Brandschutz nach DIN EN
ISO/IEC 17024
Brandschutzfachplaner (IHK)
Mitglied im VDI

Mitglied in der



ELSDB

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS & AUFTRAG	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Beurteilungsunterlagen	4
2.2	Gebäudeklasse	4
2.3	Baurechtliche Vorschriften und Richtlinien	4
3	VORWORT	5
3.1	Darstellung der Schutzziele	5
4	OBJEKTBSCHREIBUNG	6
4.1	Lage des Grundstücks mit Beschreibung der Erschließung	6
4.2	Zuständige Feuerwehr	7
5	BAU- UND OBJEKTBSCHREIBUNG	7
5.1	Baubeschreibung	7
5.2	Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen	8
5.3	Brandlasten und Brandgefahren	8
6	ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	8
6.1	Flächen für die Feuerwehr	8
6.2	Löschwasserversorgung	9
6.3	Löschwasserrückhaltung	9
7	BAULICHER VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ	9
7.1	Äußere und innere Abschottung	9
7.1.1	Äußere Abschottungen	9
7.1.2	Innere Abschottungen / Brandabschnitte	9
7.2	Bauteile	10
7.2.1	Trennwände § 29 LBauO	10
7.2.2	Außenwände und Außenwandbekleidungen § 28 LBauO	10
7.2.3	Brandwände § 30	10
7.2.4	Treppen § 33	11
7.2.5	Decken § 31	12
7.2.6	Dächer § 32	12
7.2.7	Notwendige Flure § 35	13
7.2.8	Treppenträume und Ausgänge § 34	15
7.2.9	Aufzüge § 36	16
7.2.10	Leitungen und Installationen	16
7.2.11	Türen, Fenster und sonstige Abschlüsse	16
7.3	Rettungswege	17
7.3.1	Grundsystem der Flucht- und Rettungswege	17
7.3.2	Kennzeichnung und Beleuchtung	17
7.4	Technische Anlagen	17
7.4.1	Einrichtungen und Anlagen zur haustechnischen Versorgung	17
7.4.2	Anforderungen an Schottungen innerhalb von trennenden Bauteilen	17
7.4.3	Anforderungen an Installationsschächte und -kanäle	18
7.4.4	Anforderungen und vorgesehene Maßnahmen zum Blitzschutz	18
7.4.5	Feuerungsanlagen, Heizräume	18
8	ANLAGENTECHNISCHER BRANDSCHUTZ	18

8.1	Rauch- und Wärmeabzug	18
8.1.1	Prinzipielle Maßnahmen zur Entrauchung, Schutzziel.....	18
8.2	Anlagen und Einrichtungen zur Brandbekämpfung.....	18
8.2.1	Ausstattung mit Handfeuerlöschern	18
8.2.2	Wandhydranten und Steigleitungen	19
8.3	Brandmeldeanlagen und Alarmierungseinrichtungen	19
8.4	Sicherheitsstromversorgung.....	20
8.5	Sicherheitsbeleuchtung	20
9	ORGANISATORISCHER BRANDSCHUTZ	20
9.1	Feuerwehrpläne nach DIN 14095	20
9.2	Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung.....	20
9.2.1	Erfordernis zur Benennung eines Brandschutzbeauftragten	20
9.2.2	Erstellung einer Brandschutzordnung nach DIN 14096.....	20
9.2.3	Flucht- und Rettungspläne	20
9.3	Wiederkehrende Prüfungen	21
10	ABWEICHUNGEN.....	21
10.1	Notwendige Flure gem. § 35 / 1. Rettungsweg über Laubengang.....	21
10.2	Brandwand gem. § 30	22
10.3	Decken gem. § 31	23
11	SCHLUSSBEMERKUNG	24

1 Anlass & Auftrag

Der Unterzeichner wurde beauftragt, das bestehende und zur Zeit leerstehende, ehemalige Kloster- und Internatsgebäude an der Wildburg 7 in 56179 Vallendar aus Sicht des baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes zu betrachten.

Das Objekt soll zu einer Wohnanlage für Senioren umgenutzt und in Teilen umgebaut werden. Bei der geplanten Nutzung handelt sich nicht um Pflege und Betreuung von Senioren. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Beurteilungsunterlagen

Planer	Inhalt	Maßstab	Stand
Jürgen Heyer Architekturbüro Münzplatz 10 56068 Koblenz	CAD Pläne	1:100	22.02.2018

Zur Veranschaulichung des Brandschutzkonzeptes wurden durch den Unterzeichner Brandschutzpläne erstellt. Diese sind nur zusammen mit dem Brandschutzkonzept gültig.

2.2 Gebäudeklasse

Die gesamte bauliche Anlage besteht aus mehreren Bauteilen, aus verschiedenen Baujahren, die miteinander verbunden sind. Die größte Höhe, in der Aufenthaltsräume (über Geländeoberfläche gemessen) geplant sind, beträgt ca. 14,50 m. Somit wird das Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 LBauO, in Gebäudeklasse 5 eingestuft.

2.3 Baurechtliche Vorschriften und Richtlinien

Grundlagen für die zu beurteilende bauliche Anlage sind unter anderem, in der jeweils gültigen Fassung:

- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz
- Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 29.10.2015 (13 200-463), Hinweise zum Vollzug der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), Drittes Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen
- Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen
- DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- DIN ISO 7010 Sicherheitskennzeichnung
- DIN 14090 Aufstellflächen für die Feuerwehr
- DIN 14095 Feuerwehrpläne
- DIN 14034 Grafische Symbole für das Feuerwehrwesen

- DIN 18082 Feuerschutztüren
- DIN 18095 Rauchschutztüren
- DIN 18232 Rauchabzüge
- DIN 14096 Brandschutzordnung
- DIN 4066 Brandschutzschilder
- W 405 Arbeitsblatt des DVGW
- ASR A2.2 Maßnahmen gegen Brände

3 Vorwort

3.1 Darstellung der Schutzziele

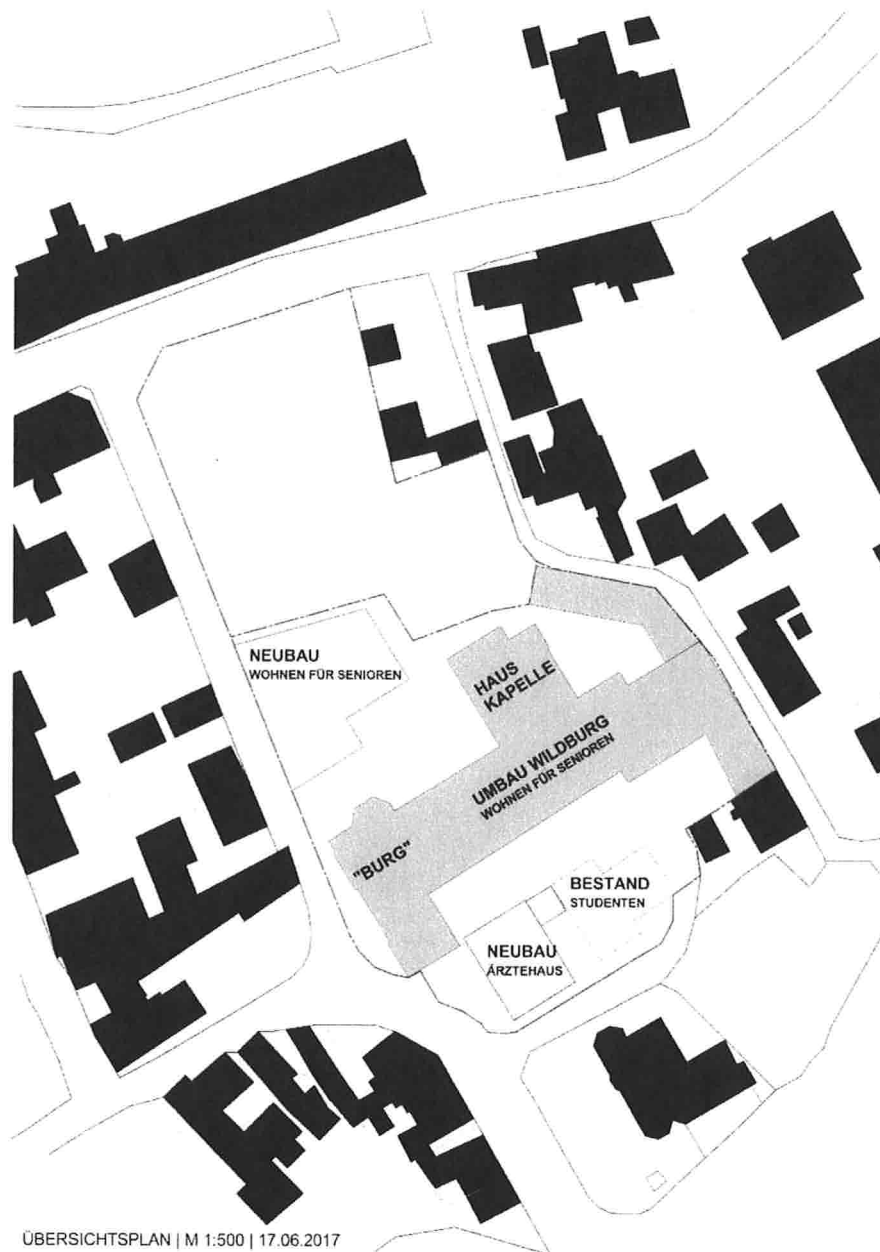
Die Schutzzieldefinition ergibt sich aus § 15 „Brandschutz“ der LBauO: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die zu beurteilende bauliche Anlage erfüllt basierend auf dem heutigen Ist-Zustand und der der geplanten Umnutzung, nicht im vollen Umfang die Grundsatzanforderung der Schutzziele der LBauO. In Ihrer Gesamtheit ist sie ein genehmigter Bestand. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen dienen der Anpassung der brandschutztechnischen Infrastruktur an die derzeitigen Anforderungen sodass gegen den Betrieb der baulichen Anlage keine Bedenken bestehen.

Das Brandschutzkonzept geht auf alle aus Sicht des baulichen, anlagentechnischen sowie organisatorischen Brandschutzes, notwendigen Maßnahmen aus bauordnungsrechtlicher Sicht ein. Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung sollen begründet und die in diesem Zusammenhang notwendigen Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.

4 Objektbeschreibung

4.1 Lage des Grundstücks mit Beschreibung der Erschließung



Das Objekt liegt an der Wildburgstraße 7 in 56172 Vallendar.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Wildburgstraße zum Innenhof auf der nordwestlichen Seite. Eine zweite Zufahrt an der südöstlichen Seite, ist über einen Parkplatz von der Löhrrstraße aus vorhanden.

4.2 Zuständige Feuerwehr

Die zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Verbandsgemeinde Vallendar.

5 Bau- und Objektbeschreibung

Bei dem zu betrachtenden Objekt handelt es sich um eine gewachsene Liegenschaft bestehend aus einer historischen Burg (ca. 350 Jahre alt) auf der südwestlichen Seite, mit angeschlossenen Wohntrakten unterschiedlichen Alters sowie einer Hauskapelle. Das Objekt wurde bis zum derzeitigen Leerstand als Kloster- und Internatsgebäude genutzt.

Die nordwestliche Ausdehnung beträgt ca. 71 m, in nordöstlicher Richtung ca. 38 m
Der mittlere Teil im Bereich der Hauskapelle, hat eine Tiefe von ca. 30m.

Alle Bauteile, mit Ausnahme des Anbaus an der südöstlichen Seite, sind zur Nachbarbebauung hin freistehend. Der Anbau ist durch eine Brandwand vom angrenzenden Gebäude abgeschottet.

Im nordwestlichen Teil gibt es einen Anbau, der nicht Bestandteil der Betrachtung ist (separater Bauantrag). Dieser ist vom Hauptgebäude mit einer Brandwand abzutrennen. Die Lage der Brandwände kann den beiliegenden Brandschutzplänen entnommen werden.

Die erforderlichen Grenzabstände gem. (LBauO) werden eingehalten.

Wohn- und Nutzflächen

Kellergeschoss	606 m ²
Erdgeschoss	1.455 m ²
1. Obergeschoss	1.452 m ²
2. Obergeschoss	1.331 m ²
3. Obergeschoss	974 m ²
2. Obergeschoss	406 m ²
Gesamtfläche	6.224 m²

5.1 Baubeschreibung

1. „Burg“ auf der südwestlichen Seite

- Außen- und Trennwände in Mauerwerk
- Sonstige Wände in Mauerwerk
- Innerhalb dieses Gebäudeteils keine Treppen
die Erschließung erfolgt über das anschließende Bauteil
- die Qualität der Decken ist nachzuweisen
- Dach in harter Bedachung mit Schiefereindeckung,
Zimmermannskonstruktion in Holz

2. „Hauskappelle“ auf der nordwestlichen Seite

- Außen- und Trennwände in Mauerwerk
- Sonstige Wände in Mauerwerk
- Innerhalb dieses Gebäudeteils keine Treppen
die Erschließung erfolgt über das anschließende Bauteil
- die Qualität der Decken ist nachzuweisen
- Dach in harter Bedachung als Flachdach
mit Bitumenbahneindeckung

3. übrige Bauteile

- Außen- und Trennwände in Mauerwerk
- Sonstige Wände in Mauerwerk
- Treppen Stahlbeton mit Terrazzo Marmorbelag
- die Qualität der Decken ist nachzuweisen
- Dach in harter Bedachung mit Schiefereindeckung,
Zimmermannskonstruktion in Holz

5.2 Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen

Aufgrund der Nutzung als Wohngebäude ist die Festlegung einer Nutzeranzahl nicht erforderlich

5.3 Brandlasten und Brandgefahren

Aufgrund der Nutzung ist die Anlage mit normaler Brandgefahr einzustufen.

6 Abwehrender Brandschutz

6.1 Flächen für die Feuerwehr

Um wirksame Löscharbeiten oder eine Menschenrettung im Notfall durchführen zu können, muss die bauliche Anlage so an einer für Kraftfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Fenster, Brüstungen oder Anleiterstellen die einen zweiten Rettungsweg sicherstellen, müssen mit entsprechendem Rettungsgerät jederzeit und sicher erreichbar sein.

Bei dem zu bewertenden Objekt sind in ausreichender Anzahl direkte Zugänge und Zufahrten vorhanden. Das Objekt liegt an der Wildburgstraße 7 in 56172 Vallendar. Aufgrund der Lage des Gebäudes ist die notwendige Zufahrt über öffentliche Verkehrswege gesichert.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Wildburgstraße zum Innenhof auf der nordwestlichen Seite. Eine zweite Zufahrt, an der südöstlichen Seite, ist über einen Parkplatz von der Löhrrstraße aus vorhanden.

Aufstell- und Bewegungsflächen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Die Bemessung der Aufstell- und Bewegungsflächen erfolgt nach DIN 14090.

6.2 Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung richtet sich nach dem Arbeitsblatt der DVGW W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Gemäß Tabelle 1 des Arbeitsblattes muss eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung ist durch den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Reicht die erforderliche Löschwassermenge nicht aus, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

6.3 Löschwasserrückhaltung

Aufgrund der Nutzung ist eine Löschwasserrückhaltung nicht erforderlich.

7 Baulicher vorbeugender Brandschutz

7.1 Äußere und innere Abschottung

7.1.1 Äußere Abschottungen

Die äußere Brandabschottung ist durch ausreichend Abstand oder Brandwände zu den Nachbargebäuden sichergestellt.

Alle Bauteile, mit Ausnahme des Anbaus an der südöstlichen Seite, sind zur Nachbarbebauung hin freistehend. Der genannte Anbau ist durch eine Brandwand vom angrenzenden Gebäude abgeschottet.

Im nordwestlichen Teil gibt es einen Anbau oberhalb des zu bewertenden Gebäudes, der nicht Bestandteil der Betrachtung ist (separater Bauantrag). Dieser ist vom Hauptgebäude mit einer Brandwand abzutrennen. Die Lage der Brandwände kann den beiliegenden Brandschutzplänen entnommen werden.

7.1.2 Innere Abschottungen / Brandabschnitte

Die derzeitige innere Abschottung, respektive Einteilung in Brandabschnitte entspricht im Bestand nicht den Anforderungen der LBauO.

Die Bauteile sind wie nachfolgend erläutert auszuführen.

7.2 Bauteile

7.2.1 Trennwände § 29 LBauO

Trennwände sind zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren, erforderlich. Sie dienen dem Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr.

Trennwände sind als raumabschließende Bauteile zur Verhinderung der Brandausbreitung innerhalb von Geschossen herzustellen.

Die Trennwände sind bis zur Rohdecke oder bis unter die Dachhaut zu führen. Öffnungen sind zulässig, wenn sie für die Benutzung des Gebäudes erforderlich sind.

Alle Trennwände sind feuerbeständig herzustellen. Die Lage der Trennwände und deren Abschlüsse, kann den Brandschutzplänen entnommen werden.

Die Abschlüsse, in den Trennwänden müssen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden. Leitungsdurchführungen sind gemäß der Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR) auszuführen.

Leitungsdurchführungen sind mit bauaufsichtlich zugelassenen Produkten so zu schotten, dass Feuer und Rauch nicht übertragen werden können.

7.2.2 Außenwände und Außenwandbekleidungen § 28 LBauO

Außenwände und Außenwandbekleidungen sind aus nicht brennbaren Baustoffen oder als raumabschließende Bauteile feuerhemmend herzustellen.

Außenflächen sowie Bekleidungen von Außenbauteilen einschließlich der Dämmstoffe und der Unterkonstruktionen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Sie müssen schwer entflammbar sein und dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Satz 1 erfüllt sind.

Für Doppelfassaden sind bei Gebäuden gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen; dies gilt auch für hinterlüftete Bekleidungen bei Gebäuden. Die Begrenzung der Brandausbreitung ist auch beim Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu berücksichtigen.

7.2.3 Brandwände § 30

Brandwände müssen vorhanden sein, soweit dies, insbesondere bei geringen Gebäude- oder Grenzabständen, innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr erforderlich ist, um einer Brandausbreitung entgegenzuwirken. Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte so beschaffen und angeordnet sein, dass

sie bei einem Brand ausreichend lang eine Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern. Ihre Standsicherheit muss auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung gewährleistet sein.

Die Gebäudelänge von der südwestlichen bis zur nordöstlichen Seite beträgt ca. 71m. Das entspricht gem. § 30 Abs. 2 Nr.3 einer Abweichung von ca. 11m von der zulässigen Brandabschnittslänge, die max. 60 m betragen darf. Aus planerischer Sicht kann jedoch auf die Ausbildung einer Brandwand zwischen der „Burg“ und den übrigen Bauteilen (einzige Stelle an der die Ausbildung einer Brandwand möglich wäre), aus folgenden Gründen verzichtet werden. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtfläche von 1.543 m² im Erdgeschoss. Die Brandabschnittgröße von 1.600 m² wird nicht überschritten. Das Gebäude verfügt aufgrund der gewachsenen Struktur und der massiven Bauweise über bereits vorhandene und ausreichende Brandabschnittstrennungen. Diese unterteilen das Gebäude in drei Brandabschnitte. Als erster Brandabschnitt wird die „Burg“ auf der südwestlichen Seite, als zweiter Brandabschnitt der unmittelbar daran angrenzende und bis zur „Hauskapelle“ reichende Bereich angesehen. Als dritter Brandabschnitt wird der Bereich neben der „Hauskapelle“ auf der nordwestlichen Seite angesehen. Die vorgenannten Brandabschnitte müssen soweit ertüchtigt werden, dass sie mindestens die Anforderungen an Trennwände erfüllen.

Abschlüsse in den Wänden müssen feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend ausgeführt werden. Leitungsdurchführungen sind gemäß der Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR) auszuführen.

Die Abweichung wird unter Punkt 10.3 erläutert und beantragt.

7.2.4 Treppen § 33

Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen, sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen feuerhemmend aus nicht brennbaren Baustoffen sein. Tragende Teile von Außentreppen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Die nutzbare Breite notwendiger Treppen muss mindestens 1 m betragen. Dies gilt nicht für Treppen in mehrgeschossigen Wohnungen. Für Treppen mit geringer Benutzung können geringere Breiten zugelassen werden.

Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben.

Treppenstufen dürfen nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt. Zwischen Treppe und Tür ist in diesen Fällen ein Treppenabsatz anzuordnen, der mindestens so tief sein muss, wie die Tür breit ist.

7.2.5 Decken § 31

Als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen müssen Decken im Brandfall ausreichend lang, standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Öffnungen in Decken, für die eine feuerhemmende, hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Bauart vorgeschrieben ist, sind unzulässig. Dies gilt nicht für Decken innerhalb von Wohnungen. Öffnungen können zugelassen werden, wenn es die Nutzung des Gebäudes erfordert. Sie müssen entsprechend der Bauart der Decken mit feuerhemmenden oder feuerbeständigen Abschlüssen versehen werden.

Decken und ihre Anschlüsse müssen feuerbeständig sein. Dies gilt nicht für Geschosse im Dachraum, über denen sich keine Aufenthaltsräume befinden, sowie für Balkone.

In Teilbereichen des Objektes befinden sich Decken, die nicht den o.a. Anforderungen entsprechen. Dies stellt eine Abweichung dar. Die Decken können jedoch wie folgt ertüchtigt werden.

- Entfernen sämtlicher Elektroinstallationen aus den bestehenden Decken
- Einbau einer feuerbeständigen (F90 von unten) Decke, zugelassenes System
- Feuerbeständiges Abschotten (F90, R90, S90, I90) von Installationsdurchführungen.

Die Abweichung wird unter Punkt 10.3 erläutert und beantragt.

7.2.6 Dächer § 32

Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme von außen ausreichend lang widerstandsfähig sein, soweit der Brandschutz nicht auf andere Weise gesichert ist. Das Tragwerk der Dächer einschließlich des Trägers der Dachhaut muss, soweit es der Brandschutz erfordert, ausreichend lang widerstandsfähig gegen Feuer sein. Die Dachhaut muss gegen die Einflüsse der Witterung genügend beständig sein.

Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Öffnungen oder an Wände, die nicht mindestens feuerhemmend sind, anschließen, sind innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden so widerstandsfähig gegen Feuer herzustellen wie die Decken des anschließenden Gebäudes.

Dachvorsprünge, Dachgesimse, Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen und Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind so anzuordnen und herzustellen, dass ein Brand nicht auf andere Gebäude oder Gebäudeteile übertragen werden kann. Von Brandwänden oder von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen 1,25 m entfernt sein, wenn

1. Öffnungen wie Dachflächenfenster, Oberlichter und Lichtkuppeln in der Dachfläche, wenn die Brandwände oder Gebäudetrennwände nicht mindestens 0,30 m über Dach geführt sind,

2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch Wände nach Nummer 1 gegen Brandübertragung geschützt sind,
3. aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht durch Wände oder sonstige geeignete Vorkehrungen gegen Brandübertragung geschützt sind.

Die Bedachung aller Gebäude ist als harte Bedachung ausgeführt.

7.2.7 Notwendige Flure § 35

Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Im 1.- 3. Obergeschoss sind auf der nordwestlichen Seite, zwischen Burg und Hauskapelle, Laubengänge, die der Erschließung der Wohnungen dienen, vorgesehen. Die Laubengänge sollen als tragende Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Die geplante Ausführung stellt eine Abweichung von § 35 Abs. 4 LBauO dar. ***Hiernach müssen die Decken und tragenden Teile, in dieser Gebäudeklasse, feuerbeständig ausgeführt sein. Die tragenden Stahlstützen und Decken werden dieser Anforderung nicht gerecht. Unter Punkt 10.1 werden entsprechende Maßnahmen aufgezeigt und beantragt.***

Grundsätzlich müssen, die Laubengänge die im vorliegenden Fall als notwendige Flure gewertet werden, gem. § 35 LBauO, wie folgt beschrieben, errichtet sein:

Offene Gänge vor Außenwänden, die die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und Treppenräumen bilden, müssen in ihren tragenden Teilen den Anforderungen an tragende und aussteifende Wände sowie an Decken entsprechen. Wände und Brüstungen sind feuerhemmend auszuführen.

Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend ausgebildet und in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen oder feuerhemmend und mit einer gegen Brandeinwirkung widerstandsfähigen Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen, hergestellt werden. Die Wände der notwendigen Flure sind in dieser Qualität bis unter die Rohdecke zu führen. Türen in diesen Wänden müssen gem § 35 Abs. 3 dichtschießend sein.

Bekleidungen einschließlich Unterdecken und Dämmstoffe müssen in notwendigen Fluren und offenen Gängen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; entsprechende Bekleidungen sind auch erforderlich, wenn Wände und Decken in diesen Fluren und Gängen aus brennbaren Baustoffen bestehen. Leitungsanlagen sind nur zulässig, wenn der Brandschutz gewährleistet ist.

Die Abschlüsse notwendiger Flure, die an Treppenträume anschließen, sind rauchdicht und selbstschließend auszuführen. notwendige Flure sind alle 30m durch rauchdichte und selbstschließende Abschlüssen zu unterteilen. Dies gilt nicht für Räume mit Wänden, die Anforderungen an Trennwände erfüllen. Hier sind die Abschlüsse feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend herzustellen.

Die geplante Stahlkonstruktion weicht hinsichtlich der o.a. Anforderungen an die Feuerwiderstandsklasse der Bauteile von der Klassifizierung aus der DIN 4102 ab.

Es bestehen jedoch aus planerischer Sicht keinen Bedenken, wenn die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen an den nordwestlichen Laubengängen, umgesetzt werden.

- Der Laubengang des 1. Obergeschosses wird auf der Decke des Erdgeschosses errichtet. **Im Bereich des Laubenganges muss diese Decke feuerhemmend ausgebildet sein. Die Brüstungen werden als Betonfertigteile, feuerhemmend, ausgeführt.** Die Laubengänge im 2. und 3. Obergeschoss werden als tragende Stahlkonstruktion ausgeführt. **Die Decken und Brüstungen der Laubengänge sind feuerhemmend auszuführen. Die Stahlstützen werden feuerhemmend ertüchtigt. Dies kann beispielsweise durch einen entsprechenden Anstrich erreicht werde. Diese Festlegung betrifft die Laubengänge zwischen Burg und Hauskapelle auf der nordwestlichen Seite.**
- Für Laubengänge die unmittelbar an Wohnungen grenzen gilt, dass sie jeweils in zwei Richtungen, in einen notwendigen Treppenraum, eine Außentreppe oder in einen notwendigen Flur münden müssen.
- Laubengänge, die von außen nach innen gesehen, an notwendige Flure anschließen, müssen als Abschluss dicht- und selbstschließende Türen haben, diese sind im Brandschutzplan mit „DSS“ markiert. Schließen Laubengänge an notwendige Treppenträume an, sind die Türen rauchdicht und selbstschließend auszuführen.
- Die Brüstungshöhen der zum Laubengang hin orientierten Fenster, darf ein liches Maß von 90cm nicht unterschreiten.

Die Rettungswege stellen sich wie folgt beschrieben dar:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Kellergeschoss | erster Rettungsweg über die vorhandenen Treppenträume TR 5 und TR 4 |
| 2. Erdgeschoss | erster und zweiter Rettungsweg über Laubengang, unmittelbar in Treppenträume TR 1-3 oder ins Freie führende Ausgänge. |
| 3. 1. Obergeschoss | erster und zweiter Rettungsweg über TR 1-5 oder Außentreppe |
| 4. 2. Obergeschoss | erster und zweiter Rettungsweg über TR 1-5 oder Außentreppe |
| 5. 3. Obergeschoss | erster und zweiter Rettungsweg über TR 1-5 |
| 6. 4. Obergeschoss: | erster Rettungsweg über innenliegende Treppe (Maisonette)
zweiter Rettungsweg über Rettungssteg zum TR 4 |

Die notwendigen Flure im Objekt entsprechen den Anforderungen gem. § 35 LBauO.

Die Führung der Rettungswege und das System der Abschottung ist in den Brandschutzplänen dargestellt. Die Rettungsweglängen wurden anhand der vorgelegten Zeichnungen, zeichnerisch ermittelt und entsprechen den Anforderungen gem. § 35 LBauO.

Notwendige Flure und Rettungswege sind stets brandlastfrei zu halten.
Das Aufstellen von brennbaren Gegenständen ist nicht gestattet.

7.2.8 Treppenräume und Ausgänge § 34

Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Jeder notwendige Treppenraum muss an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Die Wände der notwendigen Treppenräume müssen in Bauart einer Brandwand, feuerbeständig, ausgeführt werden.

Dies gilt nicht für die Außenwände, der notwendigen Treppenräume, die aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen.

Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen, Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwer entflammenden Baustoffen.

Leitungsanlagen sind nur zulässig, wenn der Brandschutz gewährleistet ist.

Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume muss als raumabschließendes Bauteil, die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben. Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

Abschlüsse in Treppenräumen, die an Wohnungen grenzen, müssen dicht- und selbstschließend ausgeführt werden. Abschlüsse zu den Kellerräumen müssen feuerhemmende, rauchdichte- und selbstschließende Abschlüsse haben. Abschlüsse, die an notwendige Flure anschließen müssen rauchdicht und selbstschließend sein.

Feuer- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. In jedem oberirdischen Geschoss müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50m² vorhanden sein. Sie müssen leicht zu öffnen sein und auch für den obersten Zugangsbereich eine Rauchableitung ermöglichen oder an der höchsten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Einstufung in Gebäudeklasse 5 an der höchsten Stelle des Treppenraumes anstelle des Fensters im obersten Geschoss eine Öffnung zur

Rauchableitung erforderlich. Die Öffnungen zur Rauchableitung müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1m² und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

Das Objekt verfügt über 5 Treppenräume, die das Erdgeschoss bis zum 4.Obergeschoss erschließen. Im 3. Obergeschoss gibt es Maisonettewohnungen über zwei Etagen. Diese Etagen werden über innenliegende Treppen verbunden. Der zweite Rettungsweg ist über einen Rettungsteg auf der nordwestlichen Seite sichergestellt, der in Treppenraum TR4 führt. Die Dachfläche unterhalb dieser Balkone ist feuerbeständig abzutrennen.

7.2.9 Aufzüge § 36

Aufzüge müssen betriebssicher und brandsicher sein. Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. Die Fahrschächte müssen feuerbeständig, in Bauart einer Brandwand errichtet werden. Verkleidungen auf der Innenseite der Schächte müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Die Decken müssen den Anforderungen aus § 31 Abs. 1 LBauO entsprechen. Die Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.

Der Aufzugsschacht muss zu lüften sein und mit Rauchabzugsöffnungen mit einem freien Querschnitt von 2,5 v. H. der Grundfläche des Fahrschachts, mindestens von 0,10 m² versehen sein. Der Maschinenraum muss von benachbarten Räumen feuerbeständig abgetrennt sein, die Türen müssen feuerhemmend und rauchdicht sein.

Werden Öffnungen aus Gründen der Energieeinsparung eingebaut, müssen diese im Brandfall selbsttätig öffnen und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden können.

7.2.10 Leitungen und Installationen

Die vorhandenen Leitungen und Installationen müssen gemäß LBO geschottet werden und dürfen Feuer und Rauch nicht übertragen.

7.2.11 Türen, Fenster und sonstige Abschlüsse

Türen die selbstschließend sein müssen, dürfen offengehalten werden, wenn Sie über bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen verfügen, die bei Raucheinwirkung selbstständig schließen. Weiterhin muss die Möglichkeit bestehen, die Türen auch von Hand zu schließen.

Öffnungen in Fenstern, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten 0,90 m breit x 1,20 m hoch sein. Die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Liegen diese Öffnungen in Dachschrägen oder Dachaufbauten, müssen sie so angeordnet und beschaffen sein, dass Personen sich von diesen Öffnungen aus bemerkbar machen und über die Rettungsgeräte der Feuerwehr gerettet werden können.

7.3 Rettungswege

7.3.1 Grundsystem der Flucht- und Rettungswege

Grundsätzlich muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Dies gilt nicht für Lagerräume. Dabei muss von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums (vom entferntesten Punkt aus) der Treppenraum mindestens einer notwendigen Treppe oder ein Ausgang ins Freie nach höchstens 30 m Entfernung erreicht werden.

Türen im Zuge von Rettungswegen dürfen nicht verschließbar sein und dürfen keine Schwellen haben. Die Türen müssen von innen leicht bedienbar und in voller Breite zu öffnen sein. Dies kann durch Feststellanlagen oder Freilauftürschließer erreicht werden.

Die Lagerung von Gefahrstoffen und Müll in Rettungswegen ist untersagt.
Rettungswege sind grundsätzlich brandlastfrei zu halten.

Die notwendigen Rettungsweglängen wurden in den Grundrissplänen zeichnerisch ermittelt und entsprechen in allen Gebäudeteilen den Anforderungen an Rettungswege.

Die weitergehenden Anforderungen an die Rettungswege werden unter Punkt 7.2.7 und 7.2.8 erläutert.

7.3.2 Kennzeichnung und Beleuchtung

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht erforderlich.

7.4 Technische Anlagen

7.4.1 Einrichtungen und Anlagen zur haustechnischen Versorgung

Zur Zeit der Erstellung des Konzeptes lag noch keine Planung vor.

7.4.2 Anforderungen an Schottungen innerhalb von trennenden Bauteilen

Vom Grundsatz her müssen Abschottungen immer mindestens die gleiche Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen, wie die raumabschließenden Bauteile. Das Abschottungsprinzip kann durch zwei unterschiedliche Konzepte gewährleistet werden:

- durch die Anordnung von Abschottungen oder
- von Installationsschächten und – Kanälen

Das grundsätzliche Schutzziel für haustechnische Installationen lautet somit:
Die Funktion des Abschottungsprinzips darf durch Leitungsdurchführungen nicht gefährdet werden. Deshalb muss gewährleistet sein, dass Feuer und Rauch während einer bestimmten Feuerwiderstandsdauer nicht in andere brandschutztechnisch getrennte Geschosse, Abschnitte, Bereiche und Räume übertragen werden können.

7.4.3 Anforderungen an Installationsschächte und –kanäle

Installationsschächte- und Kanäle, sowie deren Dämmstoffe und Verkleidungen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Des Weiteren dürfen diese durch Decken nur hindurchgeführt werden, wenn Feuer und Rauch nicht übertragen werden können.

7.4.4 Anforderungen und vorgesehene Maßnahmen zum Blitzschutz

Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

Das Objekt verfügt über eine Blitzschutzanlage

7.4.5 Feuerungsanlagen, Heizräume

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein BHKW

8 Anlagentechnischer Brandschutz

8.1 Rauch- und Wärmeabzug

8.1.1 Prinzipielle Maßnahmen zur Entrauchung, Schutzziel

Das Schutzziel „Verhinderung der Rauchausbreitung“ ergibt sich aus der LBauO. Aufgabe der Rauch- und Wärmeableitung ist das möglichst lange Freihalten der Flucht- und Rettungswege von Rauch und Wärme, der möglichst lange Erhalt der Bauteilstabilität und das Ermöglichen wirksamer Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr.

Die Treppenträume sind gemäß den Anforderungen an Treppenträume wie unter Punkt 7.2.8 erläutert zu entrauchen.

Die Entrauchung der Wohnräume erfolgt über offenbare Fenster, die Entrauchung der Kellerräume über Lichtschächte.

8.2 Anlagen und Einrichtungen zur Brandbekämpfung

8.2.1 Ausstattung mit Handfeuerlöschern

Die Berechnung der entsprechenden Feuerlöscher bzw. Löschmitteleinheiten ergibt sich aus der Norm DIN EN 3, sowie aus der derzeit gültigen ASR A2.2. Für die bauliche Anlage wurde die entsprechende Brandgefährdung nach ASR A2.2 als normale Brandgefährdung ermittelt.

Da bei dem vorliegenden Objekt die ASR A2.2 nicht herangezogen werden muss, erfolgt die Auslegung der Feuerlöscher auf das Objekt abgestimmt.

Die Anzahl und die Aufhängeorte der Löschgeräte kann den Brandschutzplänen entnommen werden.

Löschgeräte müssen nachfolgenden Brandklassen vorgehalten werden

Brand kl.	Beschreibung	Beispiele	Löschmittel	Hinweis
A	Brände fester Stoffe, hauptsächlich organischer Natur, die normalerweise unter Glutbildung verbrennen.	Holz, Papier, Kohle, Heu, Stroh, einige Kunststoffe (vor allem Duroplaste), Textilien, usw.	Wasser, wässrige Lösungen, Schaum, ABC-Pulver, Lösch-Gel, verschiedene Kleinlöschgeräte wie z.B. Löschdecke oder Feuerpatsche	
B	Brände von flüssigen oder flüssig werdenden Stoffen.	Benzin, Ethanol, Teer, Wachs, viele Kunststoffe (vor allem Thermoplaste), Ether, Lacke, Harz	Schaum, ABC-Pulver, BC-Pulver, Kohlenstoffdioxid	auch Stoffe, die durch die Temperaturerhöhung flüssig werden
C	Brände von Gasen.	Ethin (Acetylen), Wasserstoff, Erdgas, Methan, Propan, Butan, Stadtgas	ABC-Pulver, BC-Pulver, Kohlenstoffdioxid nur in Ausnahmefällen (hierfür gibt es sehr selten speziell konstruierte Sonderfeuerlöscher mit Gasstrahldüse), Gaszufuhr durch Abschiebern der Leitung unterbinden	Brände von Gasen in der Regel erst dann löschen, wenn die Gaszufuhr unterbunden werden kann, da sich sonst ein explosionsfähiges Gas-Luft-Gemisch bilden kann.
D	Brände von Metallen.	Aluminium, Magnesium, Natrium, Kalium, Lithium und deren Legierung	Metallbrandpulver (D-Pulver) sowie als Behelfslöschmittel trockener Sand, trockenes Streu- oder Viehsalz, trockener Zement, Grauguss-Späne	Bei Bränden der Klasse D niemals Wasser als Löschmittel verwenden.
F	Brände von Speiseölen/-fetten (pflanzliche oder tierische Öle und Fette) in Frittier- und Fettbackgeräten und anderen Kucheneinrichtungen und -geräten	Speiseöle und Speisefette	Speziallöschmittel für Fette (meist ein Schaum zur Verseifung)	Bei Bränden der Klasse F niemals Wasser als Löschmittel verwenden.

Feuerlöscher sollen vorzugsweise in Fluchtwegen, im Bereich der Ausgänge ins Freie, an den Zugängen zu Treppenträumen oder an Kreuzungspunkten von Verkehrswegen/Fluren angebracht sind.

Der Laufweg zu einem Feuerlöscher sollte 20 m nicht überschreiten.

8.2.2 Wandhydranten und Steigleitungen

Nicht erforderlich

8.3 Brandmeldeanlagen und Alarmierungseinrichtungen

Eine automatische Brandmeldeanlage ist nicht erforderlich. Die Wohnräume sind gem.

§ 44 Abs. 7 LBauO mit zugelassenen Rauchwarnmeldern auszustatten.

Die Rauchwarnmelder sollen in Schlafzimmern, Aufenthaltsräumen, Kinderzimmern und Fluren innerhalb von Wohnungen, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen

installiert werden. In Küchen wird der Einsatz von Wärmemeldern empfohlen. Die Rauchwarnmelder sind regelmäßig auf Funktion zu prüfen.

8.4 Sicherheitsstromversorgung

nicht erforderlich

8.5 Sicherheitsbeleuchtung

nicht erforderlich

9 Organisatorischer Brandschutz

9.1 Feuerwehrpläne nach DIN 14095

Der Feuerwehrplan dient den Einsatzkräften im Einsatzfall als schnelle Orientierung im Haus. Er gibt Aufschluss über Angriffswege, Löscheinrichtungen und Gefahrenschwerpunkte sowie Brandlasten. Aufgrund der Größe des Objektes ist ein Feuerwehrplan zu erstellen. Der Feuerwehrplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

9.2 Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung

9.2.1 Erfordernis zur Benennung eines Brandschutzbeauftragten

Nicht erforderlich

9.2.2 Erstellung einer Brandschutzordnung nach DIN 14096

Zur Regelung der Brandverhütung und des Verhaltens im Brandfall ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil A aufzustellen. Es empfiehlt sich, die Brandschutzordnung mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Aufbau der Brandschutzordnung nach DIN 14096:

Teil A: Aushang allgemein

9.2.3 Flucht- und Rettungspläne

Nicht erforderlich.

Es ist jedoch eine Beschilderung der Flucht- und Rettungswege gemäß DIN ISO 7010 durchzuführen. Die Sicherheitszeichen müssen lang nachleuchtend sein.

9.3 Wiederkehrende Prüfungen

Die Prüfung Haus- und Sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen müssen gemäß TPrüfVo in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden. Zu prüfende Anlagen sind in der Regel:

- Brandschutztüren und Tore
- Türschließungen
- Maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- Feuerlöscher

Die Prüfungen sind vor Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen sowie spätestens alle 3 Jahre durchzuführen und zu dokumentieren.

10 Abweichungen

Gem. § 68 der LBauO, kann Die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und nach den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

10.1 Notwendige Flure gem. § 35 / 1. Rettungsweg über Laubengang

Die unter Punkt 7.2.7. beschriebene, geplante Ausbildung der Laubengänge als 1. Rettungsweg entspricht nicht den Anforderungen aus § 35 LBauO. Aus diesem Grunde sollen folgenden Kompensationsmaßnahmen zur Erfüllung der Schutzziele ergriffen werden:

- Der Laubengang des 1. Obergeschosses wird auf der Decke des Erdgeschosses errichtet. **Im Bereich des Laubenganges muss diese Decke feuerhemmend ausgebildet sein. Die Brüstungen werden als Betonfertigteile, feuerhemmend, ausgeführt.** Die Laubengänge im 2. und 3. Obergeschoss werden als tragende Stahlkonstruktion ausgeführt. **Die Decken und Brüstungen der Laubengänge sind feuerhemmend auszuführen. Die Stahlstützen werden feuerhemmend ertüchtigt. Dies kann beispielsweise durch einen entsprechenden Anstrich erreicht werden. Diese Festlegung betrifft die Laubengänge zwischen Burg und Hauskapelle auf der nordwestlichen Seite.**

Für Laubengänge die unmittelbar an Wohnungen grenzen gilt, dass sie jeweils in zwei Richtungen, in einen notwendigen Treppenraum, eine Außentreppe oder in einen notwendigen Flur münden müssen.

- Laubengänge, die von außen nach innen gesehen, an notwendige Flure anschließen, müssen als Abschluss dicht- und selbstschließende Türen haben, diese sind im Brandschutzplan mit „DSS“ markiert. Schließen Laubengänge an notwendige Treppenräume an, sind die Türen rauchdicht und selbstschließend auszuführen.
- Die Brüstungshöhen der zum Laubengang hin orientierten Fenster, darf ein lichtetes Maß von 90cm nicht unterschreiten.

Bei den Wohnungen im Bereich der ehemaligen Hauskapelle steht der zweite bauliche Rettungsweg über eine Außentreppe zur Verfügung. Für die Wohnungen im Erdgeschoss, steht der zweite bauliche Rettungsweg über Balkontüren oder Fenster unmittelbar ins Freie zur Verfügung.

Insgesamt verfügt somit jede Wohnung bzw. Nutzungseinheit über einen zweiten baulichen Rettungsweg. Dieser gewährleistet, dass jederzeit ein sicheres Verlassen des Gebäudes gegeben ist. Daher bestehen aus Sicht des Unterzeichners gegen die Ausführung der Laubengänge in vor genannter Konstruktion keine Bedenken.

10.2 Brandwand gem. § 30

Die Gebäudelänge von der südwestlichen bis zur nordöstlichen Seite beträgt ca. 71 m. Das entspricht gem. § 30 Abs. 2 Nr.3 einer Abweichung von ca. 11m von der zulässigen Brandabschnittslänge, die max. 60 m betragen darf. Aus planerischer Sicht kann jedoch auf die Ausbildung einer Brandwand zwischen der „Burg“ und den übrigen Bauteilen (einzige Stelle an der die Ausbildung einer Brandwand möglich wäre), aus folgenden Gründen verzichtet werden. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtfläche von 1.543 m² im Erdgeschoss. Eine Brandabschnittgröße von 1.600 m² wird nicht überschritten. Das Gebäude verfügt aufgrund der gewachsenen Struktur und der massiven Bauweise über bereits vorhandene Brandabschnittstrennungen die mindestens feuerbeständig ausgeführt sind. Diese unterteilen das Gebäude in drei Brandabschnitte. Als erster Brandabschnitt wird die „Burg“ auf der südwestlichen Seite, als zweiter Brandabschnitt der unmittelbar daran angrenzende und bis zur „Hauskapelle“ reichende Bereich angesehen. Als dritter Brandabschnitt wird der Bereich neben der „Hauskapelle“ auf der nordwestlichen Seite angesehen. Die vorgenannten Brandabschnitte müssen soweit ertüchtigt werden, dass sie mindestens die Anforderungen an Trennwände erfüllen.

Abschlüsse in den Wänden müssen feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend ausgeführt werden. Leitungsdurchführungen sind gemäß der Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR) auszuführen.

10.3 Decken gem. § 31

In Teilbereichen des Objektes befinden sich Decken, die nicht den Anforderungen an Decken lt. § 31 LBauO, in dieser Gebäudeklasse entsprechen. Die Decken müssen in diesem Fall, wie folgt ertüchtigt werden.

- Entfernen sämtlicher Elektroinstallationen aus den bestehenden Decken
- Einbau einer feuerbeständigen (F90 von unten) Decke mit einem zugelassenen System
- Feuerbeständiges Abschotten (F90, R90, S90, I90) von Installationsdurchführungen.

Es wird beantragt den unter Punkt 10.1 – 10.3 erläuterten Maßnahmen zuzustimmen

11 Schlussbemerkung

Dieses Brandschutzkonzept wurde nach bestem Wissen und Gewissen unter Zugrundelegung der Schutzziele für den Personenschutz sowie den anerkannten Regeln der Technik und unter Mitwirkung des Auftraggebers angefertigt.

Das Brandschutzkonzept ist umzusetzen.

Veränderungen sind mit dem Verfasser abzustimmen.

Änderungen in der Ausführungsphase sind dem Planer unmittelbar mitzuteilen.

Dieses Brandschutzkonzept ist bei baulichen und nutzungsbedingten Änderungen fortzuschreiben.

Die baulichen Arbeiten sind durch Fachfirmen und zulassungskonform auszuführen.

Brandschutztechnische Änderungen und Installationen sind gemäß den anerkannten technischen Regeln auszuführen.

Die Verantwortung hierfür trägt der Eigentümer des Objektes.

Versicherungs- und arbeitsschutzrechtliche Belange wurden in diesem Konzept nicht berücksichtigt.

Das Brandschutzkonzept ist urheberrechtlich geschützt und darf nur ungekürzt vervielfältigt werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

16.04.2018

Guido Vorbau
zertifizierter Sachverständiger für den vorbeugenden
Brandschutz nach DIN EN ISO/IEC 17024
Brandschutzfachplaner (IHK)
Mitglied im VDI



Anlage 5: Wärmeliefervertrag der Energieversorgung Mittelrhein AG.

Wärmeliefervertrag

Zwischen

Victoria S. a. r. l.
41, Avenue de la Gare
L- 1611 Luxembourg
vertreten durch Frau Didden und Herr Scheerer

- nachstehend "**Kunde**" genannt –

und

Energieversorgung Mittelrhein AG
Ludwig-Erhard-Straße 8
56073 Koblenz

- nachstehend "**evm**" genannt -

Objekt: Seniorenresidenz Kloster „Wildburg“
Wildburgstraße 7
56179 Vallendar

§ 1

Lieferverpflichtung

1. Die **evm** verpflichtet sich, nach Übernahme der in § 5 näher bezeichneten Wärmeerzeugungsanlage (WEA), das Gebäude des Kunden in der

Wildburgstraße in 56179 Vallendar

mit Wärme und Warmwasser zu versorgen.

2. Die Verpflichtung zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme und Warmwasser entfällt, wenn die **evm** durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände gehindert ist und deren Beseitigung wirtschaftlich der **evm** nicht zugemutet werden kann. Auch kann die Versorgung unterbrochen werden, damit betriebsnotwendige Arbeiten durchgeführt werden können. Umstände, die den Betrieb der WEA/WWB behindern oder erschweren könnten, sind der **evm** durch den Kunden unverzüglich zu melden.
3. Die vom Kunden bestellte und von der **evm** bereitzuhaltende Heizlast beträgt ca. 760 kW.
Jede Maßnahme des Kunden, die den Wärmebedarf verändert, ist mit der **evm** vor Ausführung abzustimmen.

§ 2

Abnahmeverpflichtung

1. Für die Laufzeit des Vertrages darf das unter § 1 genannte Objekt nur von der **evm** mit Wärme und Warmwasser versorgt werden.
2. Der Kunde verpflichtet sich den gesamten Wärme- und Warmwasserbedarf ausschließlich über die in § 5 näher beschriebene Wärmeerzeugungsanlage und Warmwasserbereitungsanlage zu decken.

§ 3

Preise und Preisänderungsbestimmungen

Die Wärme-, Warmwasserpreise und Preisänderungsbestimmungen sind entsprechend den aktuellen Veröffentlichungen des **evm**-Preisblattes Wärme- und Warmwasserversorgung KombiWärme zu entnehmen.

§ 4

Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen / Steuern und Abgabe

1. Tritt während der Dauer dieses Vertrages eine wesentliche Veränderung derjenigen wirtschaftlichen Verhältnisse ein, die bei der Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgeblich waren, und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragspartner unter Berücksichtigung der Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten, so kann jeder Vertragspartner die Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse verlangen.
2. Sollten nach Vertragsabschluss Steuern, Abgaben oder sonstige sich aus gesetzlichen Bestimmungen ergebende, die Beschaffung, Übertragung, Verteilung oder den Verbrauch der für die Erfüllung dieses Vertrages notwendigen Primärenergie oder die Erzeugung oder Bereitstellung der Wärme belastende gesetzliche Zahlungsverpflichtungen geändert oder wirksam werden, so ändert die EVM die Preise entsprechend. Preisänderungen aufgrund dieser Bestimmung dürfen keinen zusätzlichen Gewinn oder Verlust für die **evm** zur Folge haben.

§ 5

Wärmeerzeugungsanlage (WEA)

1. Die **evm** errichtet und betreibt auf Ihre Kosten auf dem Grundstück Wildburgstraße 7 in 56179 Vallendar eine WEA bestehend aus:
 - 2 Stk. Erdgas-Brennwert-Kessel mit einer Leistung von ca. 760 kW inkl. Armaturen, Hocheffizienz-Umwälzpumpe, Sicherheitseinrichtungen, Druckhaltung und witterungsgeführter Regelung
 - Abgasanlage für die oben genannte Brennwertanlage
 - 57 Wärmezähler sowie die Unterhaltung entsprechend der eichamtlichen Vorschriften. Einbau in Wohnungsstationen.
 - Erdgasanschluss für die oben genannte Anlage
2. Die Zuständigkeit der **evm** endet für die Heizungsversorgung im Aufstellraum mit den Absperrungen oberhalb des Verteilers. Die vorerwähnten Übergabestellen bilden gleichzeitig die Eigentumsgrenzen zwischen der Wärmeerzeugungsanlage und der kundeneigenen Hausanlage. Das Warmwasser wird direkt in den Appartements hinter den Wärmezählern in den Wohnungsstationen erzeugt.
3. Die WEA wird durch Aufkleber oder Ähnliches als Eigentum der **evm** gekennzeichnet.

4. Zwischen den Vertragspartnern besteht Einvernehmen, dass es sich bei der eingebauten, in Ziffer 1 näher beschriebenen WEA nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt, sondern um einen Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB. Sie werden in Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 5. 8. dieses Vertrages errichtet. Ferner besteht Einigkeit darin, dass die Verbindung nur für die Dauer dieses Vertrages besteht und die WEA bei Beendigung entfernt werden muss.
5. Die WEA wird für die Wärmeversorgung mit einer Vorlauf-/ Rücklauftemperatur von 70/50 °C betrieben.
6. Die evm hält einen 24-Stunden erreichbaren Notrufdienst für Störungsmeldungen bereit. Telefonnummer **evm**-Stördienst: 0261 / 402-61300
7. Zur Sicherung der Rechte auf Errichtung und Betrieb der WEA und zur Wahrung des Eigentums an der von der evm errichteten Anlage einschließlich Gasinneninstallation bestellt der Kunde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der evm.
8. Mit dem Einbau der WEA wird erst begonnen, wenn die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.
9. Folgende Leistungen sind vom Kunden bereitzustellen:
 - a) Unentgeltliche Bereitstellung und Nutzung des Erdgas-Hausanschlusses
 - b) Unentgeltliche Bereitstellung und Nutzung eines ausreichend dimensionierten Stromanschlusses im Aufstellraum zum Betrieb der o. g. Anlagen bzw. Anlagenteile
 - c) Unentgeltliche Bereitstellung und Nutzung eines ausreichend dimensionierten Aufstellraumes für die o. g. Anlagen bzw. Anlagenteile
 - d) Bereitstellung eines Ablaufs im Aufstellraum zur unentgeltlichen Abführung des anfallenden Kondensates

§ 6

Aufstellraum

1. Der Kunde stellt der **evm** unentgeltlich einen frost- und hochwasserfreien Aufstellraum zur Verfügung. Der Kunde unterhält den Aufstellraum auf seine Kosten. Der Aufstellraum ist mit einer ausreichend dimensionierten Stromleitung, einem Kaltwasseranschluss, einem Abwasseranschluss zur Entsorgung des Kondensats aus der Brennwertkesselanlage auszustatten. Der Aufstellraum muss abschließbar und die Tür muss selbstschließend sein.
2. Der zum Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage erforderliche Erdgas-Netzanschluss wird vom Kunden auf seine Kosten für die **evm** bereitgestellt.
3. Kosten für Strom, Wasser und Abwasser werden der **evm** nicht in Rechnung gestellt.

4. Die **evm** trägt die Kosten für den Gasverbrauch sowie für Wartung und Instandsetzung der WEA (siehe Zuständigkeitsgrenzen unter § 5) einschließlich Schornsteinfegergebühren.
5. Die **evm** ist berechtigt, auf Ihre Kosten eine Datenfernübertragung im Aufstellraum einzurichten.
6. Der Aufstellraum einschließlich der WEA wird in der Gebäudeversicherung des Kunden gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Rohrbruch, Frost, Sturm, Hagel, Überspannung und Elementarereignisse mitversichert. Hierüber ist der **evm** ein Nachweis zu erbringen. Der Kunde tritt im Schadensfall den anteiligen Anspruch auf Versicherungsleistung für die im Aufstellraum befindlichen Anlagen der **evm** an die **evm** ab.

§ 7

Zutrittsrecht

1. Die **evm** hat jederzeit ungehinderten Zutritt zum Aufstellraum, der verschließbar und für Dritte unzugänglich sein muss, sowie zu allen anderen Anlagen und Einrichtungen, die der Erfüllung des Vertragszweckes dienen. Die für den Zutritt erforderlichen Schlüssel wird der Kunde der **evm** rechtzeitig unentgeltlich zur Verfügung stellen. Die Schlüssel ermöglichen sowohl den Zutritt zum Gebäude als auch zum Aufstellraum. Die **evm** wird für eine ordnungsgemäße Verwahrung der Schlüssel Sorge tragen.
2. Der Kunde hat den mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der **evm** den Zutritt zu seinem Grundstück und seinen Räumen zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen und zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag erforderlich wird. Dieses Zutrittsrecht wird hiermit ausdrücklich vereinbart.
3. Wird den Beauftragten der **evm** kein Zutritt gewährt, oder hat die **evm** im Störfall nicht die Möglichkeit, zu den technischen Einrichtungen zu gelangen, gehen die hieraus entstehenden Kosten zu Lasten des Kunden und **evm** ist von der Pflicht zur Deckung der Heizlast gemäß § 1 Ziffer 3 befreit.

§ 8

Verteilungsanlagen

1. Der Kunde unterhält auf seine Kosten sämtliche zur Wärme- und Warmwasserverteilung erforderlichen Rohrleitungen, Armaturen, Zirkulationspumpen, Heizkreispumpen, Wohnungsstationen, Sicherheits- bzw. Absperrventile einschließlich der Heizflächen und Thermostatventile. Die Armaturen, Pumpen, Rohrleitungen und Heizflächen sind so aufeinander abzustimmen, dass bei den zu erwartenden Betriebsbedingungen eine ausreichende Wassermengenverteilung sichergestellt ist (hydraulischer Abgleich).

2. Der Kunde verpflichtet sich, seine Anlagen so zu betreiben, dass störende Einflüsse auf die WEA ausgeschlossen werden. Eine Entnahme von Medien wie beispielsweise Heizungswasser durch den Kunden, darf nur nach Zustimmung der **evm** erfolgen.

§ 9

Betreiben der WEA

Betreiber der WEA ist die **evm**. Dem Kunden oder seinem Vertreter ist es nicht gestattet, Veränderungen an der WEA, insbesondere an der Regelung, vorzunehmen. Die **evm** ist berechtigt, ihre Aufgaben aus diesem Vertrag durch Dritte durchführen zu lassen.

§ 10

Messeinrichtung

Die **evm** unterhält zur Messung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs auf ihre Kosten nach den geltenden gesetzlichen und technischen Bestimmungen geeignete Wärmezähler. Die Messgeräte sind Eigentum der **evm** und werden von der **evm** entsprechend den eichamtlichen Vorschriften unterhalten.

Bei einer Kündigung des Errichtungsvertrages tritt der Kunde in die bestehenden Mietverträge für die Messeinrichtungen ein.

§ 11

Abrechnung

1. Die Abrechnung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs erfolgt durch die **evm** unmittelbar mit den einzelnen Mietern. Grundlage ist ein Wärme- und Warmwasserlieferungsvertrag, der von **evm** mit jedem Mieter abgeschlossen wird. Dieser ist Voraussetzung für die Leistungserfüllung nach diesem Vertrag.
2. Der Kunde unterrichtet die **evm** unverzüglich, spätestens innerhalb von acht Tagen, schriftlich von einer Kündigung oder sonstigen Beendigung eines Wohnmietvertrages.
3. Für den Fall, dass ein Mieter den Mietvertrag und damit den Wärme- und Warmwasserlieferungsvertrag gekündigt hat und nicht unmittelbar ein Anschlussvertrag mit einem neuen Mieter abgeschlossen wird, tritt der Kunde für die Übergangszeit in den Wärme- und Warmwasserlieferungsvertrag ein. Der Kunde ist verpflichtet die leerstehende Wohnung zur Abwendung von Beschädigungen frostfrei zu halten.
4. Kommt der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung aus dem Wärmelieferungsvertrag nicht nach, tritt der Kunde der Zahlungsschuld des Mieters bei. Leistet der Kunde Zahlungen für den Mieter an **evm**, wird **evm** den Kunden bei der Geltendmachung dessen Forderungen gegenüber dem Mieter unterstützen.

§ 12

Vertragsdauer

1. Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung zum 01.05.2019, spätestens jedoch nach Inbetriebnahme der Wärmeerzeugungsanlage in Kraft. Er hat eine feste Laufzeit bis zum 31.04.2034 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Er kann vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals zum 31.04.2029, gekündigt werden. Die Kündigung muss durch einen eingeschriebenen Brief erfolgen.
2. Den Parteien ist die gem. § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV vorgesehene Laufzeit für Wärmeversorgungsverträge von max. 10 Jahren bekannt. In Anbetracht der Tatsache, dass die evm für die besonderen Zwecke des Kunden in eine Wärmeerzeugungsanlage investiert, halten die Vertragsparteien eine 10-jährige Laufzeit für nicht angemessen und dem Projekt nicht gerecht werdend.
3. Um dem Kunden eine wirtschaftliche Rentabilität für die Abnahme von Wärme zu gewährleisten, wurde die Vertragslaufzeit abweichend von § 32 AVB FernwärmeV (BGBl. 1990, S. 724) und nach ausführlicher Diskussion der möglichen Vertragslaufzeiten und ihrer Auswirkungen auf die Vertragsbedingungen und den Grundpreis gemäß § 3 des Contractingvertrags vereinbart. Der Kunde kann auch unter den Voraussetzungen des § 32 AVB FernwärmeV nach Ablauf von 10 Jahren nach Inbetriebnahme den Vertrag kündigen. In diesem Fall hat er aus o.g. Gründen einen Sachzeitwert zu zahlen, der sich gemäß Ziffer 6 errechnet.
4. Die Kosten für den Abbau der WEA bei Vertragsbeendigung trägt der Kunde. Vor dem Abbau der WEA holt die evm Kosteneinschätzungen für den Abbau ein und teilt sie dem Kunden mit. Der Kunde entscheidet, ob er die WEA selbst abbaut oder der evm die Kosten für den Abbau ersetzt.
5. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt von der vorstehenden Bestimmung unberührt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn über das Vermögen der evm oder des Kunden ein Insolvenzverfahren eröffnet oder Zwangsverwaltung angeordnet oder die Zahlungsunfähigkeit in sonstiger Weise festgestellt wird. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung übernimmt der Kunde die WEA zum Wert, der sich gemäß Ziffer 6 errechnet.
6. Zum Zeitpunkt der Übereignung der WEA leistet der Kunde an die evm eine Zahlung in Höhe des jeweiligen Herstellungswertes der Versorgungsanlagen zum Übergabezeitpunkt zzgl. der jeweils aktivierten Erneuerungs- und Instandsetzungskosten zum Übergabezeitpunkt, vermindert um die bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bis zum Zeitpunkt der Übereignung vorzunehmenden Abschreibungen (Sachzeitwert). Dabei sind als Abschreibungszeiten jeweils die rechnerische Nutzungsdauern nach VDI 2067, Blatt 1, Tabelle A2 (Stand Sep. 2000), beginnend mit dem der Inbetriebnahme bzw. der Durchführung der Instandsetzung folgenden Monatsersten, anzusetzen. Sachzeitwert im Sinne dieses Vertrages sind diejenigen Nettoentgelte, die für Lieferungen und Leistungen Dritter zum Übergabezeitpunkt aufgewandt werden,

zzgl. etwaiger Eigenleistungen der Vertragspartner, für die marktüblichen Werte anzusetzen sind.

7. Endet dieser Vertrag auf Veranlassung des Kunden vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit, so ist der Kunde auf Verlangen der **evm** verpflichtet, die **evm** von Wärmeversorgungsverpflichtungen gegenüber Dritten, die aus der auf den Kunden zu übertragenden WEA erfüllt werden, freizustellen.

§ 13

Vermeidung von Doppelbelastungen

Der Kunde trägt dafür Sorge, dass eine Doppelbelastung der Mieter über die von der **evm** erhobenen Wärme-, Warmwasserpreise und Grundpreise vermieden wird. Wie bei preisgebundenem Wohnungsbau gemäß § 5 Absatz 3 der Neubaumieten-Verordnung vorgeschrieben, sind die Kosten der WEA und WWB bei der Berechnung der Mieten entsprechend herauszurechnen.

§ 14

Rechtsnachfolge

1. Der Kunde verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück oder das Gebäude ganz oder teilweise veräußert oder Dritten ganz oder teilweise überlässt oder sein Vermögen auf einen anderen überträgt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf jeweilige Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, dass auch diese ihre Nachfolger wiederum entsprechend verpflichten. Der Kunde wird der **evm** die Rechtsnachfolge unverzüglich mitteilen.

Der Kunde wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst frei, wenn der Rechtsnachfolger der **evm** gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt.

Die **evm** ist berechtigt, mit Zustimmung des Kunden alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Der Kunde ist verpflichtet, die Zustimmung zu geben, sofern der Dritte sichere Gewähr für die Erfüllung aller Pflichten aus diesem Vertrag leistet.

2. Sollte eine solche Übertragung nicht unverzüglich stattfinden, ist die **evm** von sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag befreit. In diesem Fall hat der Kunde der **evm** sämtliche aus dieser Pflichtverletzung beruhenden Schäden - einschließlich Vermögensschäden und entgangenen Gewinn- zu ersetzen.

§ 15

Datenschutz

evm oder beauftragte Dienstleister verarbeiten personenbezogene Daten zur Erfüllung des Vertrages gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

§ 16

Allgemeine Wirtschaftsklausel

Falls sich die für den Vertrag maßgebenden allgemeinen wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Grundlagen gegenüber den bei Vertragsabschluss bestehenden wesentlich ändern oder während der Vertragsdauer Umstände eintreten, die bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar waren, die jedoch die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Auswirkungen des Vertrages wesentlich berühren, so erfolgt nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Rahmen des Zumutbaren eine Anpassung des Vertrages an die veränderten Verhältnisse.

Im Übrigen sichern sich die Vertragspartner loyale Erfüllung und vertrauliche Behandlung dieses Vertrages zu.

§ 17

Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen und Änderungen des Vertrages

1. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Vielmehr verpflichten sich die Vertragsschließenden, rechtsunwirksame Bestimmungen nach Möglichkeit durch eine andere, im wirtschaftlichen Erfolg ihr gleichkommende, zu ersetzen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Klausel, bedürfen der Schriftform.

§ 18

Allgemeine Bedingungen

Im Übrigen findet die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

§ 19

Gerichtsstand

1. Die Vertragspartner sind sich einig, dass eventuelle Streitigkeiten nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens ausgetragen werden.
2. Gerichtsstand ist Koblenz.

Koblenz,

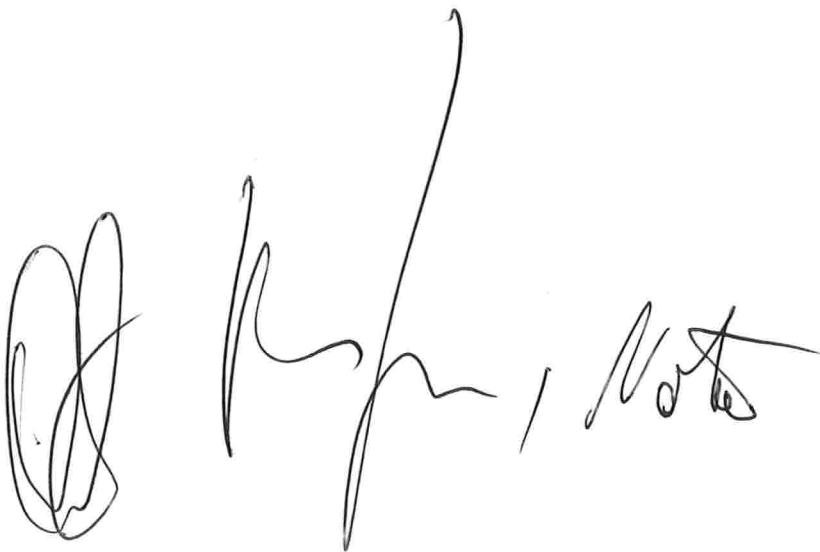
Koblenz,

Energieversorgung Mittelrhein AG

.....
(Stempel/Unterschrift)

i.V. Peter Ernst

i.A. Markus Schröder

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, cursive 'P' followed by a long, sweeping vertical stroke. The second signature on the right is a more compact, cursive signature, possibly reading 'M. Schröder'.

Genehmigungserklärung

Die Unterzeichnende

Frau Marie-Josée **D i d d e n**,
geboren am 6. Oktober 1971,
wohnhaft 56179 Vallendar, Im Herrengarten 3a

handelnd als weitere Geschäftsführerin für die im Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg unter der Handelsregisternummer: B 189006 eingetragenen „**Victoria S.á.r.l.**“ mit dem Sitz in Luxemburg (Postanschrift: L-1611 Luxemburg, Avenue de la Gare 41),

genehmigt alle Erklärungen, die in der Urkunde vor

Notar Carl-Günther Benninghoven
mit dem Amtssitz in Koblenz

vom 10. Juli 2018 - UR.-Nr. 856 für 2018 B -

abgegeben wurden und bestätigt den gesamten Inhalt vorgenannter Urkunde in allen Teilen und allen Beteiligten gegenüber. Der genannte Notar ist ermächtigt, den übrigen Beteiligten diese Genehmigung mitzuteilen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

Gleichzeitig wird bestätigt, dass die Vertretung bei der Beurkundung auf ausdrücklichen Wunsch erfolgte und eine persönliche Teilnahme an der Beurkundung nicht möglich war, jedoch rechtzeitig vor der Beurkundung ein Vertragsentwurf des beurkundenden Notars vorlag mit der Aufforderung Änderungswünsche mitzuteilen.

Koblenz, den 11. Juli 2018



Urkundenrolle Nummer 866 für 2018 B

Vorstehende, vor mir eigenhändig vollzogene Namensunterschrift von

Frau Marie-Josée **D i d d e n**,
geboren am 6. Oktober 1971,
wohnhaft 56179 Vallendar, Im Herrengarten 3a

- dem Notar von Person bekannt-,

handelnd als weitere Geschäftsführerin für die im Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg unter der Handelsregisternummer: B 189006 eingetragenen „**Victoria S.à.r.l.**“ mit dem Sitz in Luxemburg (Postanschrift: L-1611 Luxemburg, Avenue de la Gare 41),

wird hiermit öffentlich beglaubigt.

Koblenz, 11. Juli 2018

C.-G. Benninghoven, Notar

