

Bau- und Leistungsbeschreibung

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
mit 9 Eigentumswohnungen
in 92421 Schwandorf - Fronberg
Prissather Weg 5, Flur-Nr. 141/8 und 141/10**



Stand 13.03.2019

ALLGEMEINES

Am Prissather Weg 5 in 92421 Schwandorf-Fronberg entsteht eine Wohnanlage mit 9 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen besitzen entweder Terrasse oder Balkon bzw. Loggia. Die Garagenanlagen und die Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude. Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

Die Beratung und Baubetreuung bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung ist selbstverständlich im Leistungsumfang enthalten.

Durch die wärmegeämmte Gebäudehülle in Kombination mit der Heizungsanlage als Hybrid-Heizungsanlage (Gasbrennwertheizung kombiniert mit Wärmepumpe) erreicht die Bauausführung den

Energiestandard der EnEV 2016 als KfW 55 – Gebäude.
(KfW-Förderung über zinsgünstiges Darlehen derzeit möglich)

Der Schallschutz entspricht der Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz)

BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom und Gas werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

Die Flächen für die Hauszugänge, der Vorplatz der Garagenanlagen, die Stellplätze einschl. Zufahrt zu den Stellplätzen werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett und Splitt befestigt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch einen weißen Anstrich markiert.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerksteinbelag in grau, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m² inkl. MwSt.) belegt.

ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung im Keller- bzw. Untergeschoss erfolgt über eine bewehrte Bodenplatte nach statischer Erfordernis. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der Baugrube mit dem Edelstahlringender nach VDE-Vorschrift verbunden wird. Die Kellergeschoss–Außenwände werden zweiseitig geschalt und mit wasserundurchlässigem Beton sowie außenseitiger Perimeterdämmung ausgeführt. Die Kellergeschoss-Mittelmauern werden in Ziegelmauerwerk erstellt.

Unter allen gemauerten Keller-/ Untergeschosswänden wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein Fugenband eingebaut, dadurch wird eindringende Feuchtigkeit verhindert. Im Kellergeschoss Heizraum und Anschlussraum werden erforderliche Wanddurchführungen für den Hausanschluss vorgesehen. Die Fenster der Kellerräume werden als Kellerfenster-Leibungsrahmen aus Kunststoff mit Fenstereinsatz und 3-fach Isolierverglasung sowie Dreh-/Kippflügel eingebaut. Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerumfassung Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert.

Die Geschossdecken über dem Keller- bzw. Untergeschoss, dem EG, 1. OG sowie die waagrechte Decke über dem DG werden mit Filigran-Fertigteilplatten in Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis hergestellt und verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark gemauert oder in Klebetechnik erstellt. Die Innenwände im Erd- und den Obergeschossen bestehen, je nach Planung, aus 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starken Hochlochziegelwänden, die ebenfalls in Klebetechnik errichtet werden.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln SBZ und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Unter-, Erd-, Ober und dem Dachgeschoss (ausgenommen Kellerfenster, Treppenhausefenster und bei der Haustüre) erhalten, soweit technisch möglich, Rollokästen mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

Der Dachstuhl im Bereich der geneigten Dachflächen über dem DG wird mit Bauholz aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 als maschinell getrocknetes und trocken sortiertes Holz mit CE-Kennzeichnung in den statisch notwendigen Querschnitten und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN errichtet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt.

Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18 - 20 mm stark, aus sägerauen Fichtenbrettern aufgenagelt. Auf die Fichtenholzschalung wird eine diffusionsoffene und regensichere Unterdachbahn mit Nageldichtband verlegt und die Konter- und Dachlattung angebracht.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds), Farbton Dunkelgrau.

Die Ausführung von Sturmklammern entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands sowie sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Dachfläche über der Stahlbetondecke des Dachgeschosses wird gem. EneV-Berechnung als wärme gedämmtes, im Gefälle verlegtes Folien- Flachdach ausgeführt.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formteile und Formsteine werden, falls erforderlich, in die Dachfläche eingebaut.

Die Kaminreinigung erfolgt nach Anweisung des Bezirkskaminkehrermeisters.

SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, der flach geneigte Dachabschluss und Wandanschlussbleche werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachabschlüsse seitlich erhalten eine Titanzinkverblechung und falls erforderlich ein Hinterlüftungsgitter.

BALKONE / TERRASSEN

Die im Plan dargestellten Stahlbeton-Balkonplatten werden in Ortbeton ausgeführt. Die Balkone und die Loggien im Dachgeschoss erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinbelag in grau, (Materialpreisklasse 25,00 €/m² inkl. MwSt.) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt.

Die Terrassen in den Wohnungen des Erdgeschosses sowie die Terrasse der Untergeschosswohnungen erhalten ebenfalls diesen Betonwerksteinbelag in grau, (Materialpreisklasse 25,00 €/m² inkl. MwSt.) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Alle Stahlbetonmassivbalkone erhalten ein Brüstungsgeländer unterseitig mit Verbundankern befestigt in verzinkter Stahlausführung mit Unter- und Obergurt, oben aufgesetztem Edelstahlhandlauf und dazwischen liegender Glasfüllung in satiniertes ESG-Verglasung, Teilung lt. Plan.

Die Loggien im Dachgeschoss werden mit einem verputztem Brüstungsmauerwerk, oberseitiger Natursteinabdeckung in Granit Serrizzo und einem seitlich innen befestigten Edelstahlhandlauf versehen.

TREPPENANLAGE

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt und mit Tritt- und Setzstufen in Granit Serrizzo, Bianco Sado oder gleichwertig, Oberfläche geschliffen belegt.

Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf. Das Treppengeländer wird malerseitig lackiert, der Handlauf bleibt in Edelstahl sichtbar.

HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizkesselanlage, Fabr. Viessmann, Buderus oder gleichwertiges Fabrikat, wird als Hybridanlage als Kombination mit einer Gasbrennwertheizanlage sowie Split-Wärmepumpe wie folgt erstellt:

Der Gas-Brennwertkessel, Fabr. Viessmann Vitodens 200 (Alternativ Buderus Logasys) mit unterstützender Split-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 200 S bzw. Buderus Logatherm WPLS oder gleichwertiges Fabrikat wird als Wandgerät im Heizraum KG installiert. Der Betrieb des Brennwertkessels erfolgt mit Erdgas E und ist als geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für den raumluftunabhängigen Betrieb ausgelegt. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör.

Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter. Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/Zuluftsystem, Fabr. Viessmann, Buderus oder gleichwertig, das mit dem Gasbrennwertgerät als baurechtliche Einheit geprüft und zugelassen ist. Das Abgassystem wird über einen Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

Ergänzend zur Gasbrennwerttherme wird eine nach EnEV 2016/ KfW 55 berechnete heizungs- und brauchwasserunterstützende Luft/Wasser Wärmepumpe, wie vor beschrieben, in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt.

Der korrosionsgeschützte Warmwasserspeicherbehälter Viessmann Vitocell 100 aus Stahl wird mit Zweischichten-Emallierung Ceraprotect, inkl. kathodischem Schutz über Magnesiumanode bzw. Buderus Logalux ESU oder gleichwertig in die Heizungsanlage eingebunden.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung inkl. Heizkreisverteiler in den einzelnen Wohnungen mit Steuerung über elektronisch geregelte Raumthermostate inkl. der Zählerblockunterteile.

Die Heizkosten-Messeinrichtungen (Zähler) werden in den einzelnen Wohnungen installiert und sind nach Übergabe durch den Wohnungseigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50, Farbe weiß, inkl. Thermostatventil und Elektroheizpatrone.

Abstellräume, Kellerräume, Garagen, zum Treppenhaus abgeschlossene Kellergeschossflure und unbewohnte Kellergeschossräume sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 und HeizAnlVo ausgeführt.

Der Wärmebedarf wird nach DIN-EN 12831 und den anerkannten Regeln der Technik ermittelt.

SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung wird ein Wasserfeinfilter und falls erforderlich ein Druckminderer eingebaut.

Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt.

Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 gedämmt.

Im Heizraum wird eine Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke mit Ausgussbecken zur Versorgung mit Putzwasser angeordnet.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohren entsprechend den Schallschutzrichtlinien ausgeführt.

Die Wohnung Nr. 9 im Untergeschoss wird über eine Abwasserstation als Doppelhebeanlage für fäkalienhaltiges Abwasser mit Warneinrichtung entwässert. Die Hebeanlage wird im Hausanschlussraum als Unterfluranlage unter die Bodenplatte eingebaut.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine nach EnEV 2016 ausgelegte Dämmung gegen Körperschallübertragung, Wärmeverlust und Schwitzwasser.

Bei betonierten Kellerwänden erfolgt die Verlegung auf Putz an den Wänden.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Sanitär Heinze Serie Diana-Plus Neu und werden in den Sanitärfarben alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör erfolgt die Gegenüberstellung/Abrechnung mit der ausführenden Sanitärfirma zu der Katalogpreisliste der Fa. Sanitär Heinze zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Mehr- und Montagekosten. Dies gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert, die später, nach Übergabe, von der Eigentümergemeinschaft anzumieten sind.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in der jeweiligen Wohnung im Bad/WC bzw. DU/WC installiert.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und bei den Verteileranlagen.

Die nachfolgend genannte Sanitärausstattung gilt nur für die im Vertragsplan dargestellten und entsprechend bezeichneten Räume in deren Anzahl.

Die Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Gartenwasserhahn.

Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet. Dies gilt nur soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt sind:

Küche:

- 1 Ablaufrohr für bauherrenseitigen Küchenanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

Gäste WC: (Wohnung 2 und 5):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 50 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 50 x 60 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar

- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit Farbe weiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablaufrohr

Bad: (Wohnung 1, 2, 4, 5, 7, und 9):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar

- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester

- Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte„Samba“ von Geberit), Farbe weiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig, 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand, auch wenn die Duschwanne in der Größe 90 x 90 cm in Längsrichtung angrenzend eingebaut wird
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Diana Plus- Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Topara (Sanitär Heinze), mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 x 90 cm
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablaufrohr (außer Wohnung 2 und 5)

DU/WC: (Wohnung 8):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte„Samba“ von Geberit), Farbe weiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus- Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Topara (Sanitär Heinze), mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 x 90 cm
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablaufrohr

LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes der Wohnungen erfolgt über die Fensterlüftung. Ergänzend und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels werden die Wohnungen gemäß den

gesetzlichen Vorschriften und der geltenden DIN-Vorschrift mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie ein feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad ausgestattet.

Bei den Dunstabzugshauben in den Küchen ist es aus Gründen der EnEV/KfW 55 dringend vorgeschrieben, diese als Umluft-Dunstabzugsgeräte zu konzipieren.

ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zählerschrank enthält Haupt- und Zählerverteilung und ein Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung.

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamentender angeschlossen. Zusätzlich wird für die Haupt- und Zählerverteilung ein Überspannungsschutz nach DIN/VDE (ohne äußeren Blitzschutz) eingebaut.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Überspannungsschutzschalter und eine Türsprechanlage.

Alle beheizten Räume erhalten elektronisch geregelte Raumthermostate Unterputz im Schalterprogramm.

Eine SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage, Fabrikat Kathrein oder gleichwertig in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, mit SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss, Durchgangsmanschette für Dachabdichtung, LNB und sämtlichen Leerrohren vom Dach zu den Wohnungen wird errichtet. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Antennenanlage und sind vom Eigentümer zu besorgen.

Vor oder neben der Haustüre, wird eine Briefkastenanlage montiert.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das exklusive Modulprogramm der Firma Busch-Jaeger, Duro 2000 SI elektroweiß, eingebaut.

Die nachfolgend genannte Elektroausstattung gilt nur für die im Vertragsplan dargestellten und entsprechend bezeichneten Räume in deren Anzahl.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet, sofern diese Räume in der Planung für die jeweilige Wohnung enthalten sind:

Hauseingang	3 Wandauslässe als Wechselschaltung mit Nurglasleuchten außen 1 elektrischer Türöffner, bedienbar von jeder Wohnung aus Je 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage an der Haustüre und an der Wohnungseingangstüre Türsprechanlage und Klingeldrucker sind in der Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre integriert
Garagenvorplatz/ Mülltonnenplatz	5 Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an den Garagenfassaden befestigt
Treppenanlage Innen	2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur
Heizraum und Hausanschluss- raum	Je 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte 1 Anschluss der Heizungsanlage (Gasbrennwert) und Wärmepumpe inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler
Je Kellerraum	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose den jeweiligen Wohnungen zugeordnet
Flur Keller	2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Nurglasleuchten und 3 Schaltern
Terrasse Balkon/Loggia	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar 1 Einfachsteckdose je Wohnung
Wohnen/Essen/ Kochen	2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern 3 Zweifachsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 2 Einfachsteckdosen 1 Leerrohr mit Kabel für Antennendose und Anschlussdose
	Im Bereich Kochen zusätzlich 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Spülmaschinenanschluss 1 Herdanschluss
Bad	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Lichtauslass mit Schalter für Spiegel 1 Zweifachsteckdose 1 Einfachsteckdose je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung (außer Bad Wohnung 2 und 5)

DU/WC	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Lichtauslass mit Schalter für Spiegel 1 Zweifachsteckdose je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung
Gäste-WC (Wohn. 2 u. 5)	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung
Schlafen	1 Deckenauslass als Wechselschaltung 1 Zweifachsteckdose 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose
Zimmer	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Leerrohr mit Leerdose
Abstellen	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter 1 Steckdose unter Schalter
Diele	1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose 1 Anschluss Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörer u. Bedienteil)
Antennen- anlage und -verteilung	1 Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker-Verteilermatrizen 1 Steckdose im Verteiler Verteilerkasten absperrbar
Garagen	Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose

PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände sowie die Innenseiten der Außenwände der Wohnräume vom Unter- bis Dachgeschoss (ausgenommen Nassräume) erhalten einen glatt gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Das Hochlochziegelmauerwerk im Keller innen und die mit Ziegel gemauerten Wände im WC, DU/WC

und Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileleisten angebracht.

Die glatten Betonflächen von betonierten Kellerwänden erfordern keinen Innenputz, diese Wände werden entgratet und gestrichen.

Die Außenfassade erhält einen Außenputz bestehend aus Unterputzlage als faserverstärkter mineralischer Leichtputz sowie eine Gewebespackung. Die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm) inkl. eines einmaligen malerseitigen Egalisierungsanstriches zur Ausführung. Der Sockelputz wird als glatt gefilterter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

Die Farb- und Putzstrukturgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

ESTRICHARBEITEN

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

In den Wohnungen des Unter-, Erd-, 1. Obergeschoss und des Dachgeschosses wird auf der Rohbetondecke Wärmedämmung mit Trittschalldämmung verlegt und schwimmender Estrich für die Fußbodenheizung eingebaut.

Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzberechnung / EnEV 2016 / KfW-55 Berechnung eingebaut.

FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Innenfensterbänke der Wohnungen werden in 30 mm starken, weißen Marmor poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt. Die Betontreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoss wird mit Granit Serrizzo oder Bianco Sado belegt. In den Treppenhäusern werden ebenfalls Granitplatten in Bahnen im Verband, passend zum Treppenbelag, verlegt.

Der Hauseingangsbereich wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark ohne Eingangspodeststufe als barrierefreier Zugang ausgeführt.

FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und DU/WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. In den Gäste/WC`s werden ebenfalls Bodenfliesen und die Wandfliesen auf eine Höhe von 1,50 m verlegt, darüber erfolgt die Wandausführung mit Innenputz, wie unter Putzarbeiten beschrieben. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus hochwertigen und reichhaltigen Musterkollektionen bei unseren Fachhändlern ausgewählt werden.

Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m² brutto, die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. brutto.

Die Verlegung der Formate von 20*25 cm bis 30*60 cm ist im Leistungsumfang enthalten.

Evtl. Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Schenkelfliesen, Mosaiken, Bordüren und Dekorfliesen kann als Sonderleistung in Vereinbarung mit unseren Mitunternehmern ausgeführt werden.

FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster in der Farbe außen anthrazit und innen weiß mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender schwarzer Gummilippendichtung eingebaut. Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet. Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in Alu EV1 eloxiert.

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkontürelemente der Wohnungen im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss sowie der Loggien im Dachgeschoss werden mit einem Festflügel und einem Flügel als PSK-Schiebetürelement ausgeführt.

Bei den Wohnungen im Dachgeschoss werden Marken-Wohnraumdachflächenfenster, Fabrikat ROTO Typ Designo R 7 mit Roto BlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung ($U_G = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$) eingebaut. Die Dachflächenfenster haben eine Größe von 74 x 118 cm und sind als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß mit wärmegeädämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703 vorgesehen.

Die Ausführung erfolgt nach Brandschutzkonzept.

Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen anthrazit und innen weiß besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU-Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einem eingebauten Profilzylinder.

Innentüren

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit hochwertig furnierter Holzzarge und einem Türblatt in Eiche oder Buche, beides in eckiger Ausführung mit dreiseitig, umlaufender Gummilippendichtung, eingebaut.

Wahlweise können auch Innentürelemente in kunststoffbeschichteter Ausführung wie Dekor Eiche, Buche, Uni weiß, Esche weiß oder Ahorn mit Rundkante (Zarge und Türblatt) gewählt werden. Das Türblatt ist mit einem Röhrenspankern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert.

Handgerechte Drückergarnituren wie z. B. das Fabr. Hoppe, Modell Marseilles in F1-Alu natur mit Rosettengarnitur oder Modell Stockholm in F1-Alu natur als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel können ausgewählt werden.

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels Klarglas.

Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich laminatbeschichtet in Dekor Esche weiss und mit einem Vollspantürblatt ausgestattet. Das Türblatt besitzt einen kompletten Türbeschlag mit Drückergarnitur und Profilzylinder, umlaufende Gummilippendichtung, einen Obentürschließer und einen Minitürspion.

Der Heizraum- und Hausanschlussraum sowie die Kellerflurtüren zum Treppenhaus erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig mitgeliefertem Drücker.

Die Kellertüren vom Flur zu den einzelnen Kellern der Wohnungen werden als ZK-Türelemente verzinkt, hellgrau beschichtet mit grau lackierten Zargen und einer PZ-Schlossgarnitur sowie schwarzer Rundgriff-Drückergarnitur ausgeführt.

VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren, außer die Dachflächenfenster und Kellerfenster erhalten eine 3 Scheiben-Isolierverglasung (U_G -Wert der Verglasung $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Kellerfenster werden mit 3-fach Isolierverglasung (Verglasung $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) ausgestattet.

Die Haustüre und das Treppenhausfenster erhalten Ornament-Isolierverglasung als Verbundsicherheitsglas.

Die Wohnraumdachflächenfenster erhalten Roto BlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung ($U_G = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

SCHLIESSANLAGE

Die Haustüre, alle zur Wohnung gehörende Türen im Kellergeschoss, der Heizungsraum, Anschlussraum sowie die Wohnungseingangstüren sind in eine Schließanlage eingebunden.

Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die zur Wohnung gehörenden, zugänglichen Räume.

ROLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen (außer Dachflächenfenster) erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus grauen Kunststoffprofilen sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden in Farbe grau verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als 4 m² Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Kellerfenster, Treppenelemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

Auf Wunsch und gegen Mehrkosten können die Rollos auch mit elektrischen Rollomotoren ausgestattet werden.

DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss im Bereich der Dachschrägen wird als Wärmedämmung eine, nach KfW 55-Berechnung starke, Mineralfaser WLG 035 als Vollsparrendämmung, falls erforderlich mit Untersparrendämmung, mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren, verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Rissanklebeband oder gleichwertig verklebt.

Die Wärmedämmung in den Dachschrägen zwischen den Sparren und die Wärmedämmung auf der abschließenden Stahlbetondecke über dem Dachgeschoss entspricht der Wärmeschutzverordnung, der EnEV bzw. KfW 55.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

MALERARBEITEN

Die geputzten Wände in den Wohnräumen werden abgesandet und erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Die Erd- und Obergeschossdecke sowie abschließende Decke im Dachgeschoss werden unterseitig - soweit erforderlich - gespachtelt und weiß gestrichen. Die

verputzten bzw. betonierten Wände und Decken im Kellergeschoss werden ebenfalls weiß gestrichen.

Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, Stahl-Innengeländer werden grundiert und weiß lackiert.

Die Farbgestaltung der Außenfassade des Mehrfamilienwohnhauses und der Garagen erfolgt durch die Fa. Ehrenreich im Farbton nach deren Wahl.

Der Sockelputz erhält einen Anstrich mit Silikonharzfarbe in hellem bis mittlerem Farbton.

Das Treppengeländer aus Metall wird malerseitig anthrazit lackiert. Der Handlauf bleibt sichtbar in Edelstahl.

Die Estriche der Räume zur allgemeinen Nutzung erhalten einen grauen Zementestrichanstrich.

BODENBELÄGE

Wohn-/Esszimmer und Kochen, Diele, Abstellraum, Schlafzimmer und das Zimmer erhalten einen 2- Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschrift. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m² brutto.

Beim Wandanschluss kommen passende Eiche-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

Aus unserer großen Angebotspalette bei unseren Fachhändlern können verschiedene Muster ausgewählt werden.

FERTIGTEILGARAGEN

Fertigaragen aus Stahlbeton B 35, Fabrikat Zapf Typ „Classic“ oder gleichwertig, Größe ca. 6,00 x 2,98 m bzw. nach genauer Planung als Flachdach, Regenfallrohr an der Innenseite links oder rechts, Stahlbetonboden und einer Belastung von max. 350 kg/m² (Fahrzeuge bis 2,5 to Gesamtgewicht).

Die Wände innen sind mit einem wischfestem, gesprenkeltem Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe weiß/beige in einer ähnlichen Oberflächenstruktur wie der Scheibenputz des Wohnhauses versehen.

Belüftung über Lüftungsschlitze an der Torunterseite und in der Garagenwandrückseite.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche anthrazit (ähnlich RAL 7016) farbbeschichtet

SCHALLSCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutzgutachten nach DIN 4109 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird gem. Baubeschreibung nachfolgende Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen.

Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
→ **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
→ **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen
→ **R_w mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume
→ **R_w mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
→ **L_{in} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)

→ **L_AF_{max} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

- ☑ Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- ☑ Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
 - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
 - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
 - das Rutschen in der Badewanne,
 - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
 - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
 - das harte Schließen des WC- Deckels,
 - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- ☑ Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- ☑ Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.
- ☑ Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- ☑ Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

SONSTIGES

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde. Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit, vorgenommen werden. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende kleine Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren über die Angebotsvergabe eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Fa. Ehrenreich bei dem entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen für die Eigentümergemeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer. Die Papierentsorgung erfolgt ebenfalls in Einzeltonnen oder wenn möglich im Großcontainer, dieser wird von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen.

Eigenleistungen einzelner Gewerke sind je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Teublitz, 13.03.2019