

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen in 93133 Burglengenfeld

Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 77 b



Bau- und Leistungsbeschreibung
Stand 12.02.2020

ALLGEMEINES

In 93133 Burglengenfeld, Dr.-Kurt-Schuhmacher-Str. 77b entsteht eine Wohnanlage mit 6 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen besitzen entweder Terrassen, Balkone oder Loggien. Je nach Planung sind die Garagenanlagen und Stellplätze seitlich vom Gebäude bzw. vor dem Gebäude angeordnet. Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

Die Beratung und Baubetreuung bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung ist 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 – Effizienzhaus

Für die Bauausführung gelten die Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109-89 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz), die gültigen Vorschriften der EnEV, das Erneuerbaren-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG), die Normen des Wärme- und Brandschutzes sowie die einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

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, Gas, Wasser, Strom und Telekom werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren. Die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder mit Rollrasen belegt.

Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Erdgeschoss sowie zum Teil an den Grundstücksgrenzen werden je nach Planung Hecken gepflanzt.

Die Festlegung der Option Ansaat der Rasenflächen bzw. Rollrasen, die Art der Hecken und der Bäume erfolgt durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Die Flächen für den Hauszugang, der Vorplatz der Garagenanlagen, die Stellplätze und die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne werden mit versickerungsfähigem Beton-Verbundpflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch einen weißen Anstrich markiert.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein - Belag 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m² brutto) belegt sowie mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt. Die Balkon- und Loggiaflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus Betonwerkstein - Belag in Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich GmbH (siehe unter Terrassen / Balkone/Loggien)

Soweit geplant wird um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.

Die Entwässerung erfolgt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes und ist getrennt für Schutz und Regenwasser vorgesehen. Für die Versickerung des Regenwassers wird im Bereich des Gartens eine Versickerungsmulde angelegt.

ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung im Kellergeschoss 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 Edelstahl - Ringerder nach VDE-Vorschrift verbunden wird. Das Kellergeschoss ist teilunterkellert wobei die Kellergeschoss-Außenwände zweiseitig geschalt und mit wasserundurchlässigem Beton sowie außenseitiger Perimeterdämmung ausgeführt werden. Die Kellergeschoss-Mittelmauern werden in Ziegelmauerwerk erstellt. Je nach Planung werden einzelne Kellertrennwände als Metalltrennwände mit Lüftungsschlitzen eingebaut.

Unter allen gemauerten Kellerwänden 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 die Hausanschlüsse vorgesehen. Die Fenster der Kellerräume werden als Kellerfenster-Leibungsrahmen aus Kunststoff in Farbe Weiß 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 Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss werden mit Filigran-Fertigteileplatten mit Überbeton in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark nach Wahl der Fa. Ehrenreich GmbH 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 in Klebetechnik verarbeitet werden.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden mit Schallschutzziegeln SSZ und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd-, und den Obergeschossen (ausgenommen Kellerfenster, Treppenhausfenster und bei der Haustüre) erhalten, soweit technisch möglich, Rollokästen mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

Der Dachstuhl wird mit Bauholz aus Nadelholz als Walmdach 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.

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 Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Fabr. Creaton Typ Heidelberger extra oder Verona mit 2-fach-weißverfilmter Farbbeschichtung (Hds). Der Typ und der Farbton wird vom Generalunternehmer und Planer festgelegt.

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

Die Fläche über der Stahlbetondecke des 2. Obergeschosses wird gem. EnEV – Berechnung mit Mineralwolle inkl. darunterliegender Dampfbremse wärme gedämmt.

Vom Treppenhaus zum Spitzboden erfolgt der Einbau einer Einschubtreppe.

Zu Wartungszwecken wird im Spitzboden ein ca. 50 cm breiter Holzlaufsteg auf Lattung von der Einschubtreppe bis zum Dachausstiegsfenster montiert.

SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, die Kehl- und Wandanschlussbleche werden in Titanzink ausgeführt.

BALKONE / TERRASSEN / LOGGIEN

Die im Plan dargestellten Balkone und Loggien werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Balkone und Loggien erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerkstein - Belag nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich GmbH, (Materialpreisklasse 25,00 €/m² brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt.

Die Terrassen der Wohnungen des Erdgeschosses erhalten ebenfalls diesen Betonwerkstein – Belag, der auf Frostschutzschicht im Splittbett verlegt wird. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Alle Stahlbetonmassivbalkone und die Loggien erhalten wie im Plan dargestellt ein Brüstungsgeländer in verzinkter und pulverbeschichteter Stahlausführung mit vor den Stützen liegender Glasfüllung in satiniertes VSG-Verglasung, Teilung und Ausführung lt. Plan. Farbgestaltung des Geländers gem. Festlegung der Fa. Ehrenreich GmbH.

Zwischen den Loggien im 2. Obergeschoss wird eine gemauerte und verputzte Sichtwandscheibe mit oberseitiger Titanzinkabdeckung ausgeführt.

TREPPENANLAGE

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf. Das Treppengeländer wird im Farbton nach Vorgaben der Fa. Ehrenreich pulverbeschichtet oder malerseitig lackiert. Der Handlauf bleibt in Edelstahl sichtbar.

HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum Kellergeschoss zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Gasheizgerät 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 als baurechtliche Einheit, die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

Ergänzend zur Gasbrennwerttherme wird eine nach EnEV / KfW 55 berechnete heizungs- und brauchwasserunterstützende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in entsprechend dem Bedarf erforderlicher Größe ausgeführt. Der korrosionsgeschützte Pufferspeicherbehälter aus Stahl wird in erforderlicher Größe 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. der Eigentümergemeinschaft anzumieten.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Größe ca. 1,45 x 0,60), in Farbe weiß, inkl. Thermostatventil, Betrieb nur über Elektroheizpatrone.

Die Kellerräume, Garagen, Kellergeschossflure sowie das Treppenhaus und der Spitzboden bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 und HeizAnV0 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. Im Bereich der Wasserhausanschlussleitung kommt eine Enthärtungsanlage Fabr. Grünbeck SoftliQ oder gleichwertig in erforderlicher Größe zur Ausführung.

Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff), alternativ in 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.

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. Richter + Frenzel, Serie „Optiset“, bzw. bei der Bade- und Duschwanne Serie „Europa“ und werden in der Sanitärfarbe alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung, Serie „Optiset“ montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör erfolgt die Gegenüberstellung / Abrechnung mit der ausführenden Sanitärfirma zu der Katalogpreisliste von Fa. Richter + Frenzel zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Mehr- und Montagekosten.

Aus gewährleistungstechnischen Gründen ist die Lieferung und Montage der Sanitäreinrichtungsgegenstände/ Armaturen durch den Käufer in Eigenleistung nicht möglich.

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Spüleanschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den zugehörigen Abstellräumen der jeweiligen Wohnung 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.

Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet:

KÜCHE:

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

BAD: (Wohnung 1 - 6)

- 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 DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharniere
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Sigma“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung

- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 x 75 cm, mit schallgedämmten Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand,
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Europa- Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/6,5 cm, mit schallgedämmten Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Look (Richter + Frenzel) 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

Gäste-WC: (Wohnung 2 und 4)

- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 50 x 60 cm,
- 1 Handtuchhaken, groß verchromt
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharniere
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Sigma“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel

Die Wohnungen im EG mit Gartenanteil erhalten je einen frostsicheren Gartenwasserhahn.

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 je Wohnung mit 2 LTM-Thermolüftern mit Wärmerückgewinnung sowie einem feuchtegesteuerten I-Con Abluftventilator im Bad, Gäste-WC und im Abstellraum ausgestattet.

Bei den Dunstabzugshauben in den Küchen wird aus Gründen der EnEV/KfW 55 dringend empfohlen, 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 Fundamentanker 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 an der Haustüre und in der Wohnung.

Alle beheizten Räume erhalten elektronisch geregelte Unterputz - Raumthermostate im Schalterprogramm.

Eine SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage, Fabrikat Kathrein oder gleichwertig in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, inkl. SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss, Durchgangsmanschette für Dachabdichtung, LNB und sämtlichen Leerrohren mit Kabel und Anschlussdose 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 Briefkasten- und Klingel- Sprechanlage 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 im Plan bezeichneten Räume in deren Anzahl.

Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

- | | |
|---|---|
| Hauseingang | 2 Wandauslässe über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten außen im Bereich Haustür und bei den Stellplätzen
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 | 4 Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an der Hausfassade bzw. den Garagenfassaden befestigt |

Treppenanlage Innen	2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur
Heizraum	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte 1 Anschluss der Heizungsanlage inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler
Hausanschlussraum	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Je Kellerraum	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Vorkeller	Je 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit Nurglasleuchte und Bewegungsmelder
Terrasse Balkon, Loggia	Je 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar und 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 Anschluss Elektroheizpatrone Handtuchheizkörper 1 Zweifachsteckdose 1 Einfachsteckdose
Schlafen	1 Deckenauslass als Wechselschaltung 1 Zweifachsteckdose 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose

Kind	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Leerrohr mit Leerdose
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
Gäste WC	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) 1 Telefonanschluss mit Kabel und Anschlussdose
Spitzboden	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose
Antennen- anlage und -verteilung	1 Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker-Verteilermatrizen 1 Steckdose im Verteiler Verteilerkasten
Garagen	Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose

PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände sowie die Innenseiten der Außenwände vom Treppenhaus-Kellergeschoss, der Wohnräume vom Erd- bis 2. Obergeschoss (ausgenommen Nassräume) erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Das Hochlochziegelmauerwerk im Keller innen und die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileisten angebracht.

Die schalungsglatten Betonflächen von betonierten Kellerwänden, ausgenommen beim Treppenhaus erfordern keinen Innenputz, diese Wände werden entgratet und gestrichen.

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

Die Festlegung der Farb- und Putzstrukturgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

ESTRICHARBEITEN

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

In den Wohnungen des Erd-, 1. Obergeschosses und 2. Obergeschosses wird auf der Rohbetondecke Wärmedämmung und im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss zusätzlich 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 Kunststein Typ „Magnolia“, poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

Der Hauszugangsbereich wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark ohne Eingangspodeststufe ausgeführt.

FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände der Bäder werden raumhoch, die Wände der WC's werden ca. 1,25 m hoch gefliest.

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 x 25 cm bis 30 x 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. Bei Entfall von Wandfliesen im Bad und WC erfolgt die Ausführung dieser Flächen mit Putzstruktur und Anstrich, ohne Gutschrift der Wandfliesen.

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppen werden in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich GmbH, innen in Farbe 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 - Rollläden und Außenfensterbänke in Alu EV1 eloxiert.

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkon- bzw. Loggia - Türelemente der Wohnungen im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden mit einem feststehenden Seitenteil und einer Parallel -Schiebe-Kipp-Tür ausgeführt.

Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich GmbH und innen in Farbe 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 oder Modell Stockholm in F1-Alu natur als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss können ausgewählt werden.

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt (2/3 Normgröße) 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 erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig mitgeliefertem Drücker.

VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren, außer die 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 die Treppenhausfenster erhalten ebenfalls 3 Scheiben-Isolierverglasung in Klarglas als Verbundsicherheitsglas.

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, ausgenommen Treppenhausfenster erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich GmbH sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbau - Gurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als 4 m² Fläche erhalten einen Alu – Rollopanzer mit Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten wegen des Gewichtes einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Kellerfenster, Treppenelemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

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

MALERARBEITEN

Die geputzten Wände in den Wohnräumen werden abgesandet und erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich mit Dispersionsfarbe. Die Erd- und Obergeschossdecken 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 werden grundiert und in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich GmbH lackiert.

Die Außenfassade erhält einen 2-maligen Fassadenanstrich. Die Farbgestaltung des Mehrfamilienwohnhauses und der Garagen erfolgt durch die Fa. Ehrenreich. Festlegung im Farbton nach deren Wahl.

Der Sockelputz erhält einen Anstrich mit Silikonharzfarbe.

Das Treppengeländer aus Metall wird pulverbeschichtet oder malerseitig in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich GmbH lackiert. Der Handlauf bleibt sichtbar in Edelstahl.

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

BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Zimmer erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nuttschicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung und Sockelleisten beträgt 54,00 €/m² brutto.

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

Der Abstellraum erhält einen CV-Boden in der Materialpreisklasse 15,00 €/m² brutto einschl. notwendiger Spachtelung des Untergrundes und passender PVC-Sockelleisten.

FERTIGTEILGARAGEN

Fertigaragen aus Stahlbeton B 35, Fabrikat Zapf Typ „Classic“ oder gleichwertig, Größe ca. 6,00 x 2,98 m bzw. nach genauer Planung mit Flachdach, Regenfallrohr an der Innenseite 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, 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 farbbeschichtet.

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

GEMAUERTE GARAGEN

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung gilt nur, sofern gemauerte Garagen im Leistungsumfang enthalten sind:

Abtrag des Mutterbodens und Aushub der Fundamentgräben.

Streifen- und Einzelfundamente in Beton C 12/15 oder eine bewehrte Stahlbetonfundamentplatte mit Querschnitten und Bewehrung nach statischer Erfordernis.

Das Garagengebäude wird mit einer Rohbaugeschosslichte nach Planung mit Außenwänden, aus 24 cm dicken Ziegelwänden errichtet. Auf die Bodenplatte wird ein Estrich auf Trennlage verlegt. Die Innenwände werden mit Kalk-Zementputz verputzt und wischfest gestrichen. Die Decke über der Garage ist als Stahlbetondecke nach Statik angefertigt.

Das Garagentor ist als Schwingtor, Fabr. Novoferm, Hörmann oder gleichwertig, für eine Rohbaugröße nach Planung vorgesehen. Federunfallschutz durch patentierte Multi-Energiepakete, Hubmechanik mit Deckenlaufschienen, Torblatt und Rahmen aus verzinktem Stahlblech, seitlichem Verschluss durch Riegelstangen, inkl. Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

Die Dachabdichtung erfolgt als Foliendach gem. den Flachdachrichtlinien inkl. erforderlicher Attikaabdeckung in Titanzinkblech.

SCHALLSCHUTZ

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_{AFmax} 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 dessen Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.

- ☑ Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung 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 eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von Kellerräumen zu dulden.

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 im Namen der Eigentümergeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergeinschaft.

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 Eigentümergeinschaft 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, 12.02.2020