

# AM STADTPARK

„WOHNEN IM GRÜNEN HERZEN DES STÄDTEDECKS“



## NEUE FÖRDERMÖGLICHKEITEN DER KfW

Bei Kauf einer Wohneinheit mit **KfW 55** Standard erhalten Sie nun bis zu **120.000,- € Kreditsumme** von der KfW mit einem **Tilgungszuschuß von bis zu 18.000,- €** (gültig **pro Wohneinheit**)



## **DIE STADT TEUBLITZ ...**

... zentral liegend im Herzen der Oberpfalz, im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof – direkt an der Autobahn A93. In nur wenigen Kilometern sind die Hauptstadt der Oberpfalz und UNESCO Welterbestadt Regensburg sowie die große Kreisstadt Schwandorf zu erreichen. Teublitz ist kreisangehörige Gemeinde des Landkreises Schwandorf.

Die einzelnen Ortsteile, wie auch Teublitz selbst, siedeln wunderschön gelegen entlang der Naab. Mit 533 Metern Höhe findet sich der höchste Berg der Region im Ortsteil Münchshofen. Geologisch befindet sich Teublitz durch die Naab getrennt im direkten Übergang zwischen dem südwestdeutschen Schichtstufenland und dem Böhmischem Massiv.

Mit einer Fläche von 38,25 km<sup>2</sup> und derzeit 7400 Einwohnern (32500 Einwohner im Städtedreieck), landschaftlich geprägt von Wäldern, der Naab und zahlreichen Seen ist Teublitz eine lebenswerte Kleinstadt. 1850 Arbeitsplätze zeugen auch von einer wirtschaftlich guten Struktur. Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Stadt im Jahre 1230. Die bekannteste Sehenswürdigkeit ist die Schlossruine im Stadtpark, welche aus dem 13. Jahrhundert stammt und einstmals Teil des Sitzes der Adelsgeschlechter war.

Der überregional bekannte Wild- und Freizeitpark Höllohe, die ursprünglichen Naturbäder, zahlreiche Feste und Märkte am Ort versprechen puren Freizeitspaß und Erholung.



## DIE INFRASTRUKTUR

Im Grünen und doch Zentral. Alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustüre.

**BILDUNG:** Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Sprachinstitut, Gymnasium (Burglengenfeld), Realschule (Burglengenfeld), Musikschule (Burglengenfeld), VHS in Maxhütte-Haidhof

**FREIZEIT:** Naturbäder Teublitz und Saltendorf, Wild- und Freizeitpark Höllohe, Wander- und Radwege, Angelmöglichkeiten, Dreifachsporthalle, Fußballplatz, Fitnessstudio, Stadtbücherei uvm. Auch das Freizeitareal „Steinberger See“ ist in wenigen Minuten zu erreichen.

**EINKAUFEN:** Nahkauf (50m), Lidl, Norma, Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckerei, Sparkasse, VR Bank, uvm.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Autobahn A93 (5 min / Regensburg in ca. 15 min erreichbar), Staatsstraße 2397 (ehem. Bundesstraße B 15) direkt durch den Ort, Busanbindungen (60m / u.a. nach Regensburg und Schwandorf), Flughäfen München und Nürnberg in ca. 70min erreichbar, Bahnhof in Maxhütte-Haidhof

**GESUNDHEIT:** Gemeinschaftspraxis, Facharztpraxis Allgemeinmedizin, Seniorenzentrum, Physiozentrum, Therapiezentrum, Zahnarzt, Krankenhaus in Burglengenfeld, Apotheken, Heilpraktiker uvm.

**WOHN- & GESCHÄFTSZENTRUM AM STADTPARK:** E-Tankstelle für Auto und Fahrrad, Cafe, Bäckerei



🏠 HAUS 2 - LAGE

N



S



## HAUS 2 - ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 1

Flur	9,73
Bad	10,64
Büro	7,46
Schlafen	12,93
Kind	12,93
WC	2,93
Wo/Es	22,67
Speis	2,05
Kochen	11,38
Terrasse 1/2	8,11

**Gesamt 100,83**

### WOHNUNG 2

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Terrasse 1/2	5,32

**Gesamt 60,15**

### WOHNUNG 3

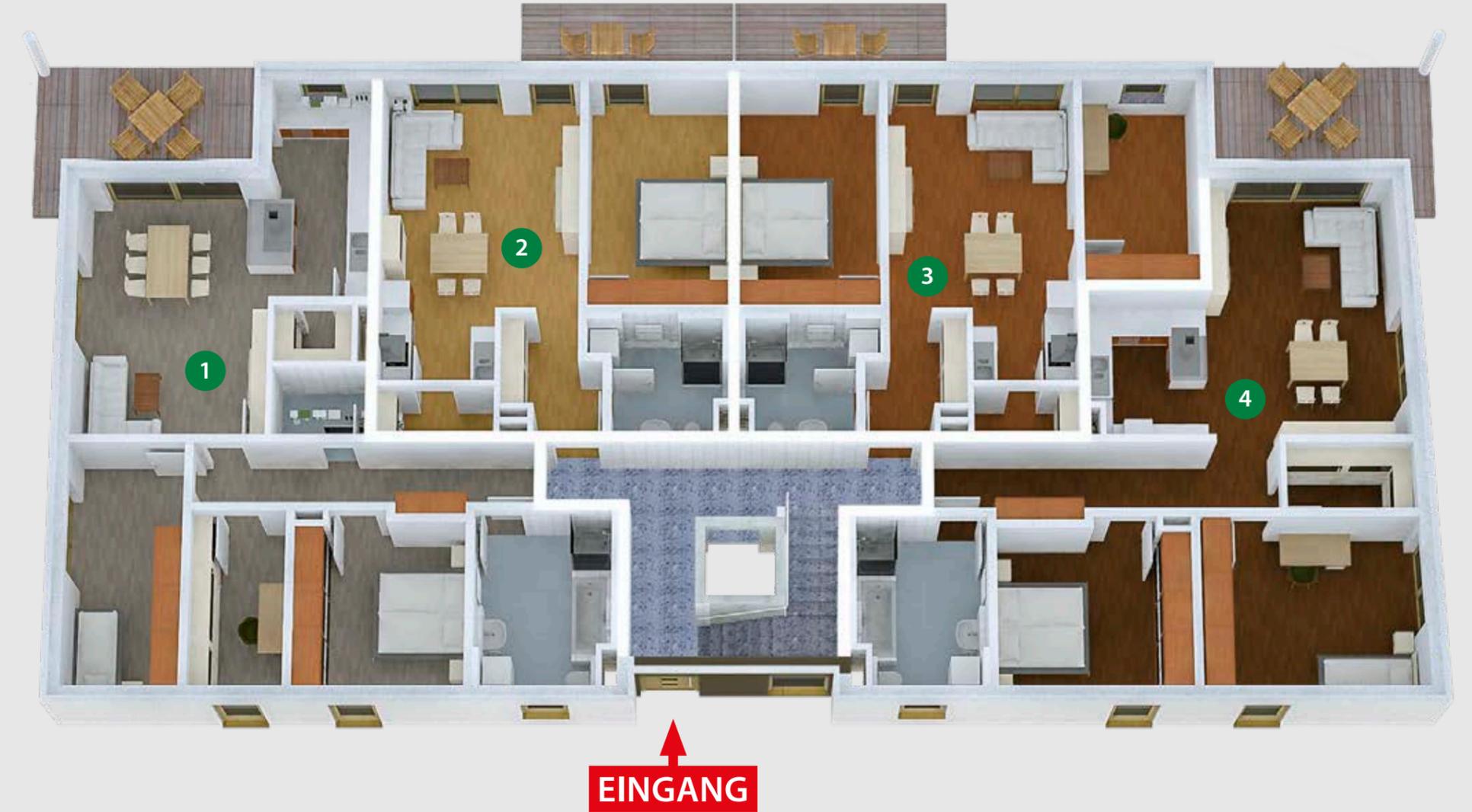
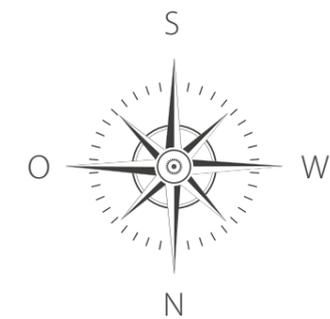
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Terrasse 1/2	5,32

**Gesamt 69,29**

### WOHNUNG 4

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	17,10
Abst.	3,86
Wo/Es	23,13
Kochen	8,16
Terrasse 1/2	8,09

**Gesamt 95,54**





## HAUS 2 - 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 5

Flur	9,73
Bad	10,64
Büro	7,46
Schlafen	12,93
Kind	12,93
WC	2,93
Wo/Es	22,67
Speis	2,05
Kochen	11,38
Balkon 1/2	7,69

**Gesamt 100,41**

### WOHNUNG 6

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Balkon 1/2	3,55

**Gesamt 58,38**

### WOHNUNG 7

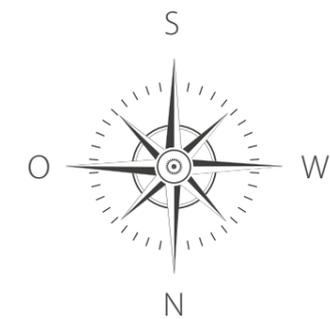
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Balkon 1/2	3,55

**Gesamt 67,52**

### WOHNUNG 8

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	17,10
Abst.	3,86
Wo/Es	23,13
Kochen	8,16
Balkon 1/2	7,69

**Gesamt 95,14**





## HAUS 2 - 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 9

Flur	9,73
Bad	10,64
Büro	7,46
Schlafen	12,93
Kind	12,93
WC	2,93
Wo/Es	22,67
Speis	2,05
Kochen	11,38
Balkon 1/2	8,50

**Gesamt 101,22**

### WOHNUNG 10

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Balkon 1/2	3,55

**Gesamt 58,38**

### WOHNUNG 11

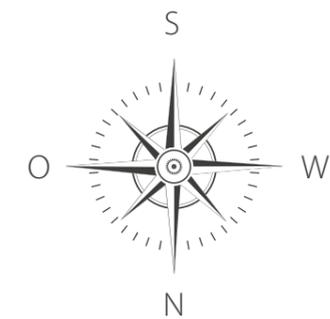
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Balkon 1/2	3,55

**Gesamt 67,52**

### WOHNUNG 12

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	17,10
Abst.	3,86
Wo/Es	23,13
Kochen	8,16
Balkon 1/2	8,42

**Gesamt 95,87**





## HAUS 2 - 3. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 13

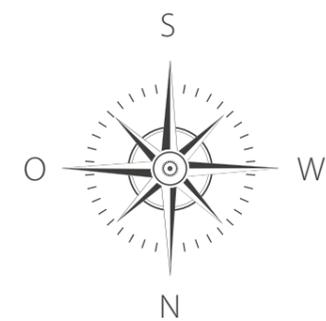
Flur	11,22
Bad	10,56
WC	5,13
Büro	7,79
Kind	12,23
Wo/Es/Ko	34,63
Schlafen	21,58
Abst.	3,76
Loggia 1/2	13,45
<b>Gesamt</b>	<b>120,35</b>

### WOHNUNG 14

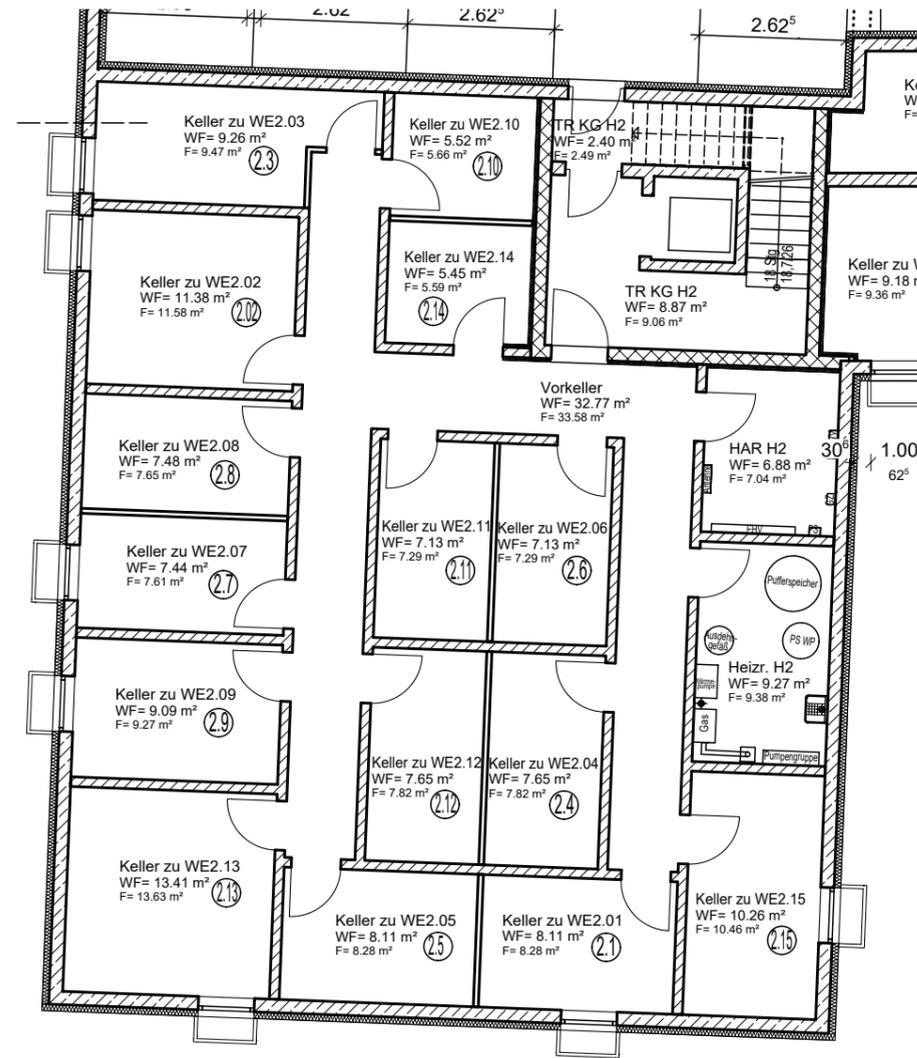
Wo/Es/Ko	25,57
Schlafen	13,16
Bad	5,14
Loggia 1/2	5,59
<b>Gesamt</b>	<b>49,46</b>

### WOHNUNG 15

Flur	10,62
Bad	10,49
WC	2,95
Abst.	2,96
Büro	9,79
Wo/Es/Ko	42,37
Schlafen	16,73
Loggia 1/2	12,80
<b>Gesamt</b>	<b>108,71</b>



# HAUS 2 - KELLERGESCHOSS



SÜDEN



OSTEN

## ANSICHTEN HAUS 2



NORDEN



WESTEN



🏠 HAUS 3 - LAGE





## HAUS 3 - ERDGESCHOSS

### WOHNUNG 1

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	15,29
Abst.	3,39
Wo/Es	22,06
Kochen	8,16
Terrasse 1/2	8,11
<b>Gesamt</b>	<b>92,21</b>

### WOHNUNG 2

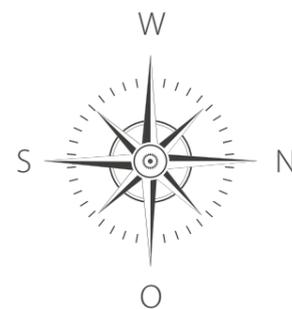
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Terrasse 1/2	5,32
<b>Gesamt</b>	<b>69,29</b>

### WOHNUNG 3

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Terrasse 1/2	5,32
<b>Gesamt</b>	<b>60,15</b>

### WOHNUNG 4

Flur	9,73
Bad	10,64
Schlafen	12,93
Büro	7,47
Kind	12,93
Speis	2,05
Wo/Es	22,67
Kochen	11,38
WC	2,93
Terrasse 1/2	8,11
<b>Gesamt</b>	<b>100,84</b>





## HAUS 3 - 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 5

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	15,29
Wo/Es	22,06
Abst.	3,39
Kochen	8,16
Balkon 1/2	7,69
<b>Gesamt</b>	<b>91,79</b>

### WOHNUNG 6

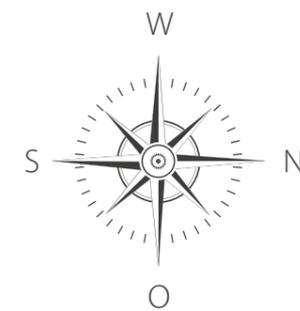
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Balkon 1/2	3,55
<b>Gesamt</b>	<b>67,52</b>

### WOHNUNG 7

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Terrasse 1/2	3,55
<b>Gesamt</b>	<b>58,38</b>

### WOHNUNG 8

Flur	9,73
Bad	10,64
Schlafen	12,93
Kind	12,93
Büro	7,47
WC	2,93
Speis	2,05
Wo/Es	22,67
Kochen	11,38
Balkon 1/2	7,69
<b>Gesamt</b>	<b>100,42</b>





## HAUS 3 - 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 9

Flur	11,16
Bad	9,84
Schlafen	14,20
Kind	15,29
Wo/Es	22,06
Abst.	3,39
Kochen	8,16
Balkon 1/2	8,50
<b>Gesamt</b>	<b>92,60</b>

### WOHNUNG 10

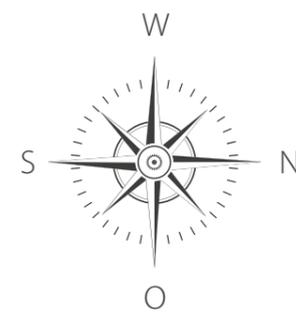
Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	24,27
Speis	2,19
Zimmer	11,08
Balkon 1/2	3,55
<b>Gesamt</b>	<b>67,52</b>

### WOHNUNG 11

Flur	4,75
Bad	6,39
Schlafen	15,29
Wo/Es/Ko	25,97
Speis	2,43
Terrasse 1/2	3,55
<b>Gesamt</b>	<b>58,38</b>

### WOHNUNG 12

Flur	9,73
Bad	10,64
Schlafen	12,93
Kind	12,93
Büro	7,47
WC	2,93
Speis	2,05
Wo/Es	22,67
Kochen	11,38
Balkon 1/2	8,50
<b>Gesamt</b>	<b>101,23</b>





## HAUS 3 - 3. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 13

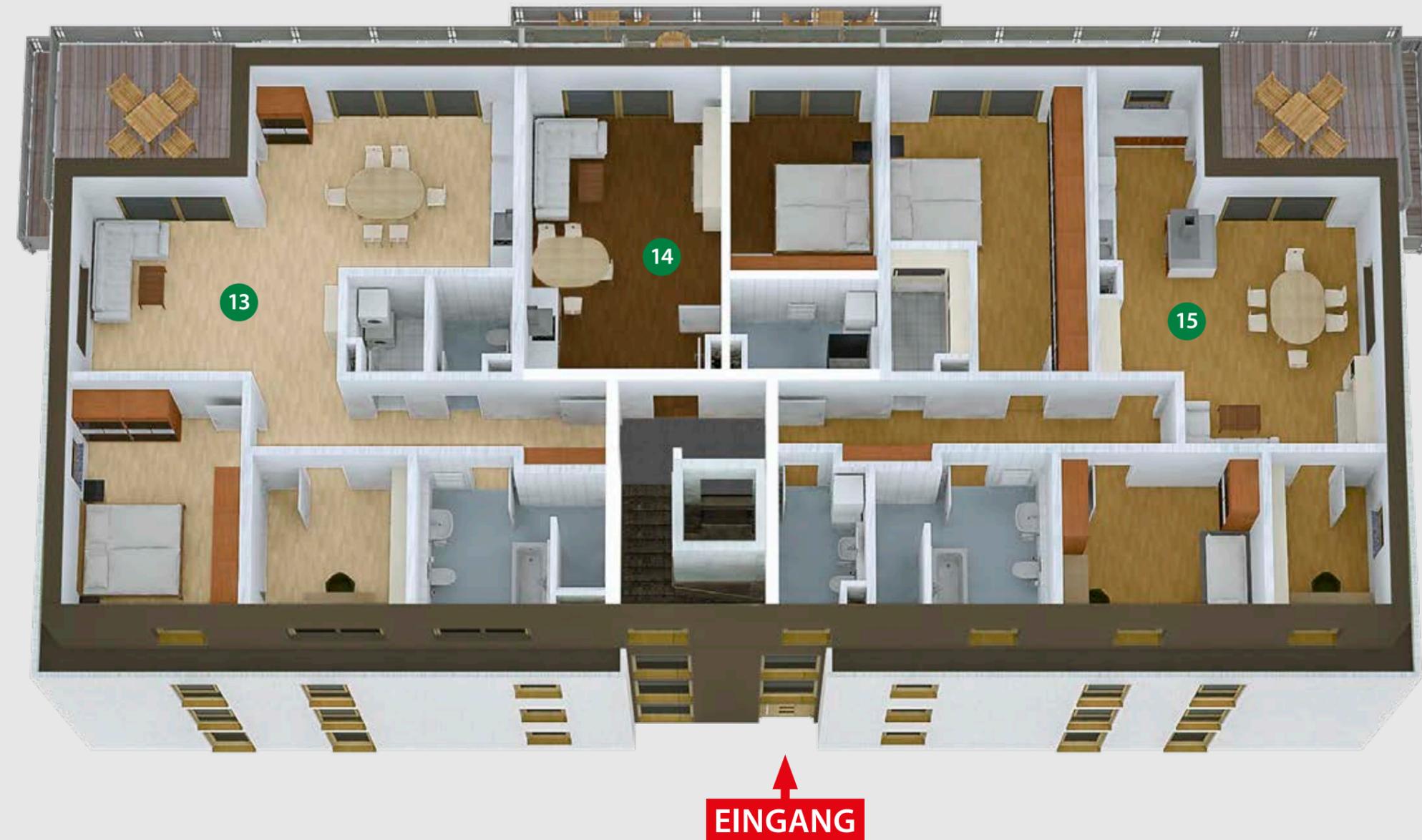
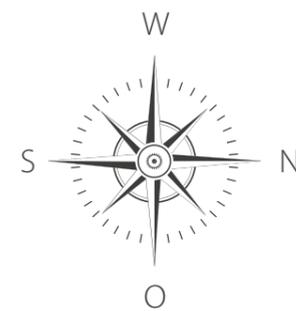
Flur	10,80
Bad	10,49
WC	2,95
Abst.	2,96
Büro	9,69
Wo/Es/Ko	42,24
Schlafen	16,59
Loggia 1/2	12,69
<b>Gesamt</b>	<b>108,41</b>

### WOHNUNG 14

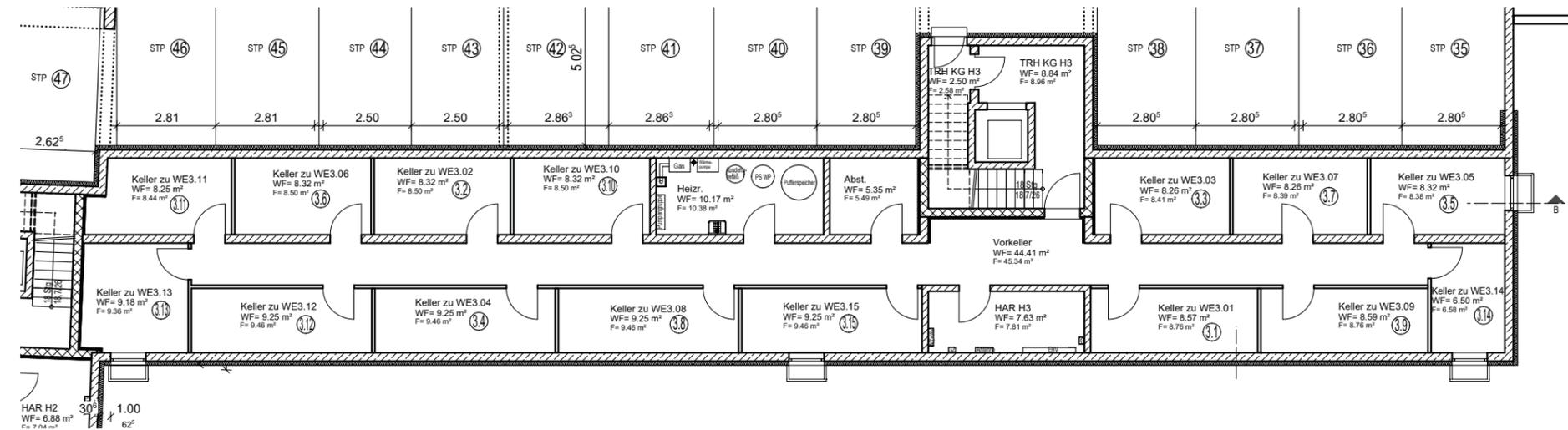
Wo/Es/Ko	25,57
Schlafen	13,16
Bad	5,14
Loggia 1/2	5,59
<b>Gesamt</b>	<b>49,46</b>

### WOHNUNG 15

Flur	11,22
Bad	10,56
WC	5,13
Abst.	3,76
Büro	7,39
Wo/Es/Ko	34,63
Schlafen	21,58
Kind	12,86
Loggia 1/2	13,45
<b>Gesamt</b>	<b>120,58</b>



# HAUS 3 - KELLERGESSCHOSS



WESTEN



SÜDEN

## ANSICHTEN HAUS 3



OSTEN

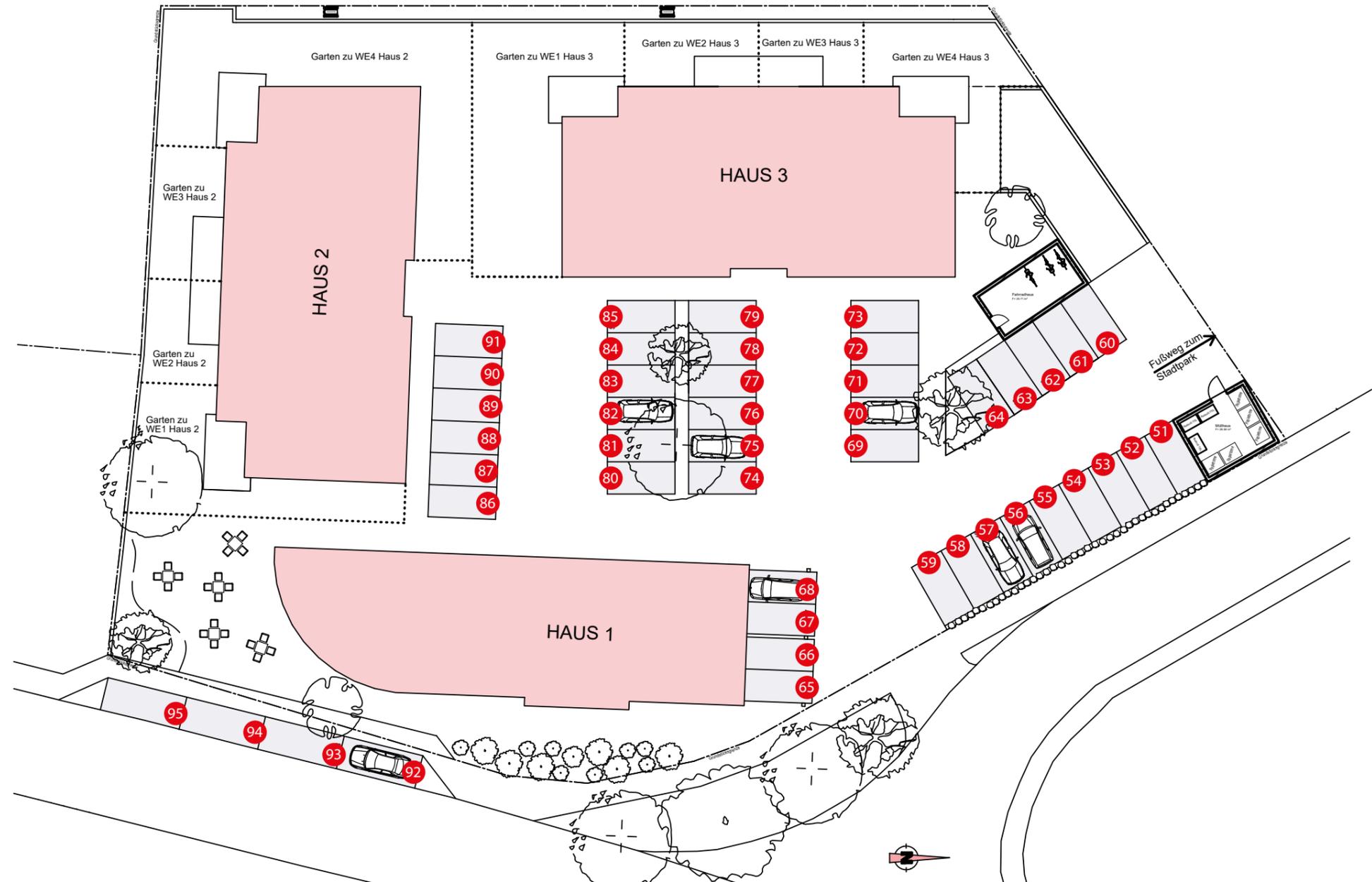


NORDEN

# STELLPLÄTZE - TIEFGARAGE



# STELLPLÄTZE - AUSSENBEREICH



## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
in 93158 Teublitz, Flur-Nr. 71

Stand 19.11.2018

### ALLGEMEINES

In Teublitz am Stadtpark entsteht eine Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 15 Eigentumswohnungen pro Haus. Die Planung bietet vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss Wohnungen in bewährter Größe und mit durchdachten Grundrissen, die über die Aufzugsanlage und das Treppenhaus zu erreichen sind. Die Wohnungen besitzen Terrassen und Balkone.

Die Stellplätze 1 - 35 befinden sich in der eingebundenen Tiefgarage im Kellergeschoss der Gebäude 2 und 3. Alle weiteren Stellplätze 36 - 76 sind im Bereich der Hoffläche zwischen den Gebäuden und längsseitig an der Straße platziert.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in MASSIVBAUWEISE. Beratung und Baubetreuung bis zur schlüsselfertigen Erstellung ist selbstverständlich im Leistungsumfang enthalten.

Durch die hoch wärmegeämmte Gebäudehülle und die Heizanlage mit einer Hybrid - Heizungsanlage durch Gasbrennwertheizung kombiniert mit einer Wärmepumpe erfolgt die Bauausführung im Energiestandard der ENEV 2016 **als**

### KfW 55 – Effizienzhaus

(KfW – Förderung über zinsgünstiges Darlehen möglich).

Der Schallschutz entspricht der Norm „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109 Beiblatt2 (erhöhtem 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 Telekom werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

### ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden, sofern vorhanden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren.

Die Flächen für die Hauszugänge, die Stellplätze im Hofbereich einschl. Zufahrt zu den Stellplätzen werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt. Die Standortfläche für Fahrräder, die Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett und Splitt befestigt. Die Stellplätze werden durch einen weißen Anstrich markiert.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit BETONWERKSTEINBELAG IN GRAU, 4 cm stark (Materialpreisklasse 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) belegt. Die Balkonflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus BETONWERKSTEINBELAG IN GRAU. (Siehe unter Terrassen / Balkone)

### ROHBAUARBEITEN

Die Fundamente und die bewehrte Bodenplatte des Kellergeschosses und der im Kellergeschoss eingebundenen Tiefgarage werden nach statischer Erfordernis mit wasserundurchlässigem Beton errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der

Baugrube mit dem Edelstahlringerder nach VDE-Vorschrift verbunden wird. Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Kellerräumen mit Flur und des Treppenhauses im Kellergeschoss wird außenseitig Perimeterdämmung angebracht. Die Kellergeschoss – Mittelmauern, soweit nicht betoniert werden in Ziegelmauerwerk erstellt.

Unter allen gemauerten Kellergeschosswänden 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 Hausanschlussraum 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 der Tiefgarage, dem KG, EG, 1. und 2. OG werden mit Filigran-Fertigteileplatten in der Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis hergestellt und verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark 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.

Alle Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln SBZ und Füllbeton ausgeführt.

Fenster- und Terrassen / Balkontüren im Erd- und den Obergeschossen, soweit technisch möglich (ausgenommen Kellerfenster, Treppenhausfenster, Schrägfenster und Dachflächenfenster), erhalten wärmegeämmte Rollokästen mit Außendeckel inkl. Gurtdichtungsbürsten sowie Gurtwicklerkästen.

Die Ausführung der Mauertechnik der Außen- und Innenziegelwände erfolgt nach Auswahl der Fa. Ehrenreich GmbH entweder, wie beschrieben in Klebetechnik, alternativ gemauert oder als Ziegel-Element-Wände.

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

### Tiefgarage allgemein

Die Tiefgarage der Wohnanlage hat eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe und verfügt über 35 Stellplätze. Der Bereich in der Tiefgarage erhält freie Fensteröffnungen ohne Fensterflügel und ohne Verglasungen, welche in Verbindung mit der Deckensektional-Gittertoranlage die nachstehend beschriebene natürliche Belüftung der Tiefgarage sicherstellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine eingehauste und überdachte Rampe, die im Bereich der Bodenplatte, der Seitenwände und Decke in Stahlbeton errichtet wird.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird zum Teil im Gefälle betoniert und die Oberfläche wird geglättet.

Das Öffnen der Tiefgaragentoranlage ist über einen Schließzylinder mit Schlüssel und zusätzlich über einen Handsender, den jeder Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes erhält, möglich.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Die Stellplätze sind durch Nummerierungen an den Wänden und zusätzliche Bodenmarkierungen als Abgrenzung gekennzeichnet.

Die Stahlbeton-Massivdecke wird, soweit im Außenbereich mit einem ein- oder zweilagigen, geeigneten Abdichtungssystem versehen. Die Tiefgarage hat eine natürliche Be- und Entlüftung (bzw. Umsetzung nach Vorgaben aus Lüftungskonzept) um hohe Betriebs- und Wartungskosten zu vermeiden. Durch die Lüftungsöffnungen, welche zum Teil auch als bodenbündige Konstruktion in den Freiflächen integriert sind, kann es bei ungünstigen Windverhältnissen zu leichten Schneeverwehungen oder auch Eindringen von Spritzwasser (Regen) kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Beleuchtung der Tiefgarage und Schleuse erfolgt über LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern. Die Anzahl und Platzierung der Hinweisleuchten erfolgt nach Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden auf Putz verlegt. Teilweise können an den Wänden und unter Decken der Tiefgarage Leitungsverzüge notwendig werden, die zur Ver- und Entsorgung der darüber befindlichen Wohnungen notwendig sind. Brandschutzvorrichtungen sind je nach Erfordernis vorhanden.

Evtl. anfallendes Regen- und Tauwasser wird über eine Entwässerungsrinne mit Pumpenanschluss entsorgt.

### DACHDECKERARBEITEN

Das Dach über dem 3. OG wird als Pultdach mit Nadelholz in der Bauholz-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 mit Hinterlüftungsebene wird eine sägeraue 25 mm starke Fichtenholzschalung und eine diffusionsoffene und regensichere Unterdachbahn mit Nageldichtband verlegt.

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Alutrapez- oder Alu-Stehfalzblech inkl. aller erforderlicher Formteile. Die Dachüberstände am Ortgang- bzw. der Traufe werden, soweit geplant sichtseitig mit gehobelten Fasebrettern hergestellt

### SPENGLERARARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlussbleche werden in Aluminiumblech ausgeführt.

### TERRASSEN / BALKONE / LOGGIEN

Im Plan dargestellte und teils überdachte Stahlbeton-Balkonplatten und Loggien werden in Ortbeton ausgeführt. Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinbelag in grau, 4 cm stark (Materialpreisklasse 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt.

Bei den Terrassen in den Wohnungen EG werden die Randbegrenzungen mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Alle Stahlbetonmassivbalkone und Loggien erhalten ein Brüstungsgeländer, welches unterseitig mit Verbundankern befestigt wird. Das Geländer wird in verzinkter, pulverbeschichteter Stahlausführung mit oben aufgesetztem Edelstahlhandlauf und dazwischen liegender Glasfüllung in satiniertes ESG-Verglasung montiert. Die Teilung der Balkonfelder erfolgt lt. Plan.

### TREPPENANLAGE

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt und verlegt. Tritt- und Setzstufen werden mit Granit Serrizzo, Bianco Sado oder gleichwertig, geschliffen belegt. Das Treppengeländer besteht aus einem an die Treppenhauswand befestigten Edelstahl-Rundrohr-Handlauf.

### AUFZUGSANLAGE

Die Aufzugsanlage ist im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins 3. Obergeschoss, inkl. Aufzugskabine mit Kabinenbeleuchtung, Bedientableau, automatisch öffnender Aufzugstüre in jedem Geschoss ausgeführt.

### HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION

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

Die Gas-Brennwertkessel mit unterstützender Split-Wärmepumpe als Wandgerät im Heizraum KG zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Edelstahlzylinderbrenner 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, welches mit dem Gasbrennwertgerät als baurechtliche Einheit 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 2016/ KfW 55 berechnete heizungs- und brauchwasserunterstützende Luft / Wasser Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in der Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt.

Der korrosionsgeschützten Pufferspeicherbehälter aus Stahl werden inkl. kathodischem Schutz über Magnesiumanode oder gleichwertig sind 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-Messeinrichtung (Zähler) sind durch den Bauherren bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

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

Abstellräume, Speis, Kellerräume, Garagen, zum Treppenhaus abgeschlossene Kellergeschossflure, innenliegende Treppenträume in den Wohnungen und unbewohnte Kellergeschossräume sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

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

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

### 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) oder Edelstahl (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.

Soweit Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschmaschinen) unter der Rückstauenebene sind, erfolgt der Einbau eines Rückstaudoppelverschlusses.

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.

Die 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 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. 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 2.4, 2.8, 2.12, 2.13 und 2.15):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 50 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 50 cm 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 Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel

#### Bad: (Wohnung 2.1, 2.4, 2.5, 2.8, 2.9 und 2.12):

- 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), Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus Körperform-Badewanne aus Acryl-Körperform, Gr. 170 cm 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 cm 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

#### Bad: (Wohnung 2.13 und 2.15):

- 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), Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus Körperform-Badewanne aus Acryl-Körperform, Gr. 170 cm 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 cm x 90 cm in Längsrichtung angrenzend eingebaut wird
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,00 x 1,40 m bzw. 1,00 x 1,50 m oder je nach Planung inkl. Bodenablauf mittig Gr. ca. 100 x 100 mm in Edelstahl
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschtüre, Serie Topara (Sanitär Heinze) oder gleichwertig mit einem einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG-Verglasung für die vor beschriebene bodengleiche Dusche

### DU/WC: (Wohnung 2.2, 2.3, 2.6, 2.7, 2.10, 2.11 und 2.14):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 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), Farbeweiß, 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 erfolgt über die Fensterlüftung und die Wohnungen werden ergänzend hierzu und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels gemäß den gesetzlichen Vorschriften und DIN mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad ausgestattet. Die innenliegenden WC`s oder DU/WC`s der Wohnung erhalten einen Abluftventilator.

Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind, aus Gründen der EnEV / KfW 55 dringend als Umluft-Dunstabzugs- Geräte vorgeschrieben und so zu konzipieren.

### ELEKTROINSTALLATION

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.

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 sämt-

lichen Leerrohren vom Dachboden 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:

- Hauseingang
- 2 Wandauslässe als Wechselschaltung mit Nurglasleuchten außen
  - 1 elektrischer Türöffner
  - 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung Türsprechanlage und Klingeldrucker im Seitenteil der Haustüre oder wandseitig unter Putz

Stellplatzvorplatz

- 2 Leuchtenmasten mit Brennstellen montiert über Bewegungsmelder – Schaltung gesteuert

Mülltonnenhaus / Fahrradhaus

- 2 Wandauslässe mit Nurglasleuchten montiert über Bewegungsmelder – Schaltung gesteuert

Treppenhaus Innen

- 4 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder- Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über den Podesten sowie im Treppenhaus

Aufzugsanlage  
Stromversorgung mit allen erforderlichen Anschlüssen für Aufzugsanlage sowie Telecom - Anschlussleitung

Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage mit Wärmepumpe und allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler
- 1 Anschluss der Hebeanlage mit allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Warneinrichtung

Je Kellerraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose den jeweiligen Wohnungen zugeordnet

Flur, Keller und Vorkeller

- 4 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Nurglasleuchten und 3 Schaltern

Terrasse, Balkon/Loggia

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

Wohnen/Essen/Kochen (1 Raum)

- 2 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Nur im Wohnen

- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 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

Waschen/Trocknen

je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung

DU/WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass mit Schalter für Spiegel
- 1 Einfachsteckdose

Waschen/Trocknen

je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Kind / Büro

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Speis/Abstellen

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

Diele/Flur

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörer u. Bedienteil)

Antennenanlage und -verteilung

- 1 Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker- Verteilermatrizen
  - 1 Steckdose im Verteiler
- Verteilerkasten absperrbar

Tiefgarage

Zuleitung von Verteilung des jeweiligen Allgemeinzählers der Wohnanlage (Haus 3) für Beleuchtung der Tiefgarage über LED-Leuchten mit Bewegungsmelden. Die Anzahl und Platzierung der Hinweisleuchten erfolgt nach Planung und Vorschrift. Elektrische Versorgung der Toranlage und Öffnung des Tores von innen über eine Lichtschranke. Sämtliche Leitungen befinden sich auf Putz.

### PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände der Wohnräume vom Kellergeschoss bis zum 3. Obergeschoss - ausgenommen Nassräume - erhalten einen glatt gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz. Das Hochlochziegelmauerwerk im Keller innen (sofern nicht in Kalksandsteinsichtmauerwerk hergestellt) und die mit Ziegel gemauerten Wände im WC, DU/WC und Bad erhalten Kalk-Zementputz. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofilleisten angebracht.

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

Die Außenfassade erhält, einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Gewebespachtelung und Oberputz als Scheibenputz, Körnung 3 mm in hellem Farbton. Die Putz- und Farbgestaltung der Fassade erfolgt durch den Generalunternehmer.

Der Sockelputz wird als glatt gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

### ESTRICH

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

In den Wohnungen des Erdgeschosses, des 1., 2. und 3. Obergeschoss 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.

### NATURSTEINARBEITEN / FENSTERBÄNKE

Alle Innenfensterbänke werden in 30 mm starken, weißen Marmor „Aida“ poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

Die Betontreppe vom Keller- bis ins 3. Obergeschoss werden mit Granit Serrizzo oder Bianco Sado belegt. Im Hauseingang und in den Treppenhausfluren werden ebenfalls Granitplatten in Bahnen im Verband, passend zum Treppenbelag verlegt.

Das Hauseingangsbereich erhält Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt und wird barrierefrei ausgeführt.

### FLIESENARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. In den DU/WC's und den Gäste/WC's werden ebenfalls Bodenfliesen und die Wandfliesen auf eine Höhe von 1,50 m verlegt (im Bereich

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

der Duschen raumhoch) und darüber erfolgt die Wandausführung mit Innenputz. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden auf den Untergrund geklebt 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 €/m<sup>2</sup> und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

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 innen weiß und außen holzfarben mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut. Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel ausgebildet. Alle Elemente erhal-

ten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in Alu natur EV1 eloxiert.

Die zweiflügeligen Terrassen- und Balkontürelemente vom Essen zu den Terrassen und Balkonen werden mit einem Festflügel und einem Flügel als PSK – Schiebetürelement ausgeführt.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in Alu natur EV1 eloxiert.

#### Haustüre:

Die Kunststoff-Hauseingangstüre, Design nach Festlegung des Generalunternehmers, erhält einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU - Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder. Im Türflügel befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung Master Carré.

Wenn planungstechnisch möglich, werden die Briefkastenanlage, die Wechselsprechanlage und der Beleuchtungsdrücker in Form einer Gesamtanlage vor oder neben der Haustüre platziert.

#### Innentüren:

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit hochwertig furnierter Holzzarge und einem Türblatt in EICHE und 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 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.

Der Heizraum- und Hausanschlussraum, die Kellerflurtüren zum Treppenhaus und die Kellertüren zu der Schleuse von der Tiefgarage erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig, mitgeliefertem Drücker.

Die Kellertüren vom Flur KG 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.

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

#### VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3 Scheiben-Isolierverglasung (UG-

Wert der Verglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung. Kellerfenster werden mit 3-fach Isolierverglasung (Verglasung 0,8 W/m<sup>2</sup>K) ausgestattet. Die Haustüre und das Treppenhausfenster erhalten Ornament-Isolierverglasung als Verbundsicherheitsglas.

#### SCHLIESSANLAGE/BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, alle zur Wohnung gehörende Türen im Kellergeschoss, der Hausanschluss- und Heizungsraum, Anschlussraum und die Wohnungseingangstüren sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die zur Wohnung gehörenden und zugänglichen Räume.

An geeigneter Stelle (vor oder neben der Haustüre) wird eine Briefkastenanlage montiert (siehe auch unter „Fenster, Haus- und Innentüren“)

#### ROLLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster, Terrassen- und Balkontüren in den Wohngeschossen erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtdichtungsbürsten 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 qm Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Kellerfenster, Treppenhauselemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

### OBERGESCHOSSDECKE- UND WÄRMEDÄMMUNG

Bei der abschließenden Decke des 3. Obergeschosses sowie über der Decke des 2. Obergeschosses im Bereich der Dachterrassen/Vorbauten wird Wärmedämmung entsprechend der KfW 55 Berechnung eingebaut.

Im 3. Obergeschosses wird als Wärmedämmung eine Vollsparrendämmung in WL035 und falls erforderlich ein 4 cm starke Untersparrendämmung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren verlegt. Die Folienstöße werden verklebt. Die Deckenverkleidung im 3. Obergeschoss erfolgt gemäß den Brandschutzrichtlinien aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten und erhält eine Acryl-Abfugung am Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

### MALERARBEITEN

Die geputzten Wände werden abgesandet und die Wände und Decken in Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Die Erd- und Obergeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen. Die verputzten und betonierten Wände 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 den Generalunternehmer.

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

Die Diele, Flur, der Abstellraum, das Schlaf- und Kinderzimmer bzw. das Büro sowie Wohnen/Essen/Kochen erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

Alternativ können aus unserer großen Angebotspalette verschiedene Bodenbeläge bei unseren Fachhändlern ausgewählt werden.

### SCHALLSCHUTZ

#### Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109: Nov. 1989 und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt. Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109-1:2018—01 ausgeführt. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des

eigenen Wohnbereiches sind nicht vereinbart.

#### 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) **LIn 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, Gemeinschafts-waschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure) **LIn 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.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

- 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 Installati-

onsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bau-schalldämm- 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 regel-

mäßige 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.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Eigentumswohnungen  
in 93158 Teublitz, Flur-Nr. 71

Stand 19.11.2018

### ALLGEMEINES

In Teublitz am Stadtpark entsteht eine Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 15 Eigentumswohnungen pro Haus. Die Planung bietet vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss Wohnungen in bewährter Größe und mit durchdachten Grundrissen, die über die Aufzugsanlage und das Treppenhaus zu erreichen sind. Die Wohnungen besitzen Terrassen und Balkone.

Die Stellplätze 1 - 35 befinden sich in der eingebundenen Tiefgarage im Kellergeschoss der Gebäude 2 und 3. Alle weiteren Stellplätze 36 - 76 sind im Bereich der Hoffläche zwischen den Gebäuden und längsseitig an der Straße platziert.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in MASSIVBAUWEISE. Beratung und Baubetreuung bis zur schlüsselfertigen Erstellung ist selbstverständlich im Leistungsumfang enthalten.

Durch die hoch wärmegeämmte Gebäudehülle und die Heizanlage mit einer Hybrid - Heizungsanlage durch Gasbrennwertheizung kombiniert mit einer Wärmepumpe erfolgt die Bauausführung im Energiestandard der ENEV 2016 **als**

### KfW 55 – Effizienzhaus

(KfW – Förderung über zinsgünstiges Darlehen möglich).

Der Schallschutz entspricht der Norm „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109 Beiblatt2 (erhöhtem 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 Telekom werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

### ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden, sofern vorhanden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren.

Die Flächen für die Hauszugänge, die Stellplätze im Hofbereich einschl. Zufahrt zu den Stellplätzen werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt. Die Standortfläche für Fahrräder, die Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett und Splitt befestigt. Die Stellplätze werden durch einen weißen Anstrich markiert.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit BETONWERKSTEINBELAG IN GRAU, 4 cm stark (Materialpreisklasse 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) belegt. Die Balkonflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus BETONWERKSTEINBELAG IN GRAU. (Siehe unter Terrassen / Balkone)

### ROHBAUARBEITEN

Die Fundamente und die bewehrte Bodenplatte des Kellergeschosses und der im Kellergeschoss eingebundenen Tiefgarage werden nach statischer Erfordernis mit wasserundurchlässigem Beton errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der

Baugrube mit dem Edelstahlringender nach VDE-Vorschrift verbunden wird. Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Kellerräumen mit Flur und des Treppenhauses im Kellergeschoss wird außenseitig Perimeterdämmung angebracht. Die Kellergeschoss – Mittelmauern, soweit nicht betoniert werden in Ziegelmauerwerk erstellt.

Unter allen gemauerten Kellergeschosswänden 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 Hausanschlussraum 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 der Tiefgarage, dem KG, EG, 1. und 2. OG werden mit Filigran-Fertigteileplatten in der Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis hergestellt und verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark 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.

Alle Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln SBZ und Füllbeton ausgeführt.

Fenster- und Terrassen / Balkontüren im Erd- und den Obergeschossen, soweit technisch möglich (ausgenommen Kellerfenster, Treppenhausfenster, Schrägfenster und Dachflächenfenster), erhalten wärmegeämmte Rollokästen mit Außendeckel inkl. Gurt dichtungsbürsten sowie Gurtwicklerkästen.

Die Ausführung der Mauertechnik der Außen- und Innenziegelwände erfolgt nach Auswahl der Fa. Ehrenreich GmbH entweder, wie beschrieben in Klebetechnik, alternativ gemauert oder als Ziegel-Element-Wände.

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

### Tiefgarage allgemein

Die Tiefgarage der Wohnanlage hat eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe und verfügt über 35 Stellplätze. Der Bereich in der Tiefgarage erhält freie Fensteröffnungen ohne Fensterflügel und ohne Verglasungen, welche in Verbindung mit der Deckensektional-Gittertoranlage die nachstehend beschriebene natürliche Belüftung der Tiefgarage sicherstellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine eingehauste und überdachte Rampe, die im Bereich der Bodenplatte, der Seitenwände und Decke in Stahlbeton errichtet wird.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird zum Teil im Gefälle betoniert und die Oberfläche wird geglättet.

Das Öffnen der Tiefgaragentoranlage ist über einen Schließzylinder mit Schlüssel und zusätzlich über einen Handsender, den jeder Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes erhält, möglich.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Die Stellplätze sind durch Nummerierungen an den Wänden und zusätzliche Bodenmarkierungen als Abgrenzung gekennzeichnet.

Die Stahlbeton-Massivdecke wird, soweit im Außenbereich mit einem ein- oder zweilagigen, geeigneten Abdichtungssystem versehen. Die Tiefgarage hat eine natürliche Be- und Entlüftung (bzw. Umsetzung nach Vorgaben aus Lüftungskonzept) um hohe Betriebs- und Wartungskosten zu vermeiden. Durch die Lüftungsöffnungen, welche zum Teil auch als bodenbündige Konstruktion in den Freiflächen integriert sind, kann es bei ungünstigen Windverhältnissen zu leichten Schneeverwehungen oder auch Eindringen von Spritzwasser (Regen) kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Beleuchtung der Tiefgarage und Schleuse erfolgt über LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern. Die Anzahl und Platzierung der Hinweisleuchten erfolgt nach Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden auf Putz verlegt. Teilweise können an den Wänden und unter Decken der Tiefgarage Leitungsverzüge notwendig werden, die zur Ver- und Entsorgung der darüber befindlichen Wohnungen notwendig sind. Brandschutzvorrichtungen sind je nach Erfordernis vorhanden.

Evtl. anfallendes Regen- und Tauwasser wird über eine Entwässerungsrinne mit Pumpenanschluss entsorgt.

### DACHDECKERARBEITEN

Das Dach über dem 3. OG wird als Pultdach mit Nadelholz in der Bauholz-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 mit Hinterlüftungsebene wird eine sägeraue 25 mm starke Fichtenholzschalung und eine diffusionsoffene und regensichere Unterdachbahn mit Nageldichtband verlegt.

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Alutrapez- oder Alu-Stehfalzblech inkl. aller erforderlicher Formteile. Die Dachüberstände am Ortgang- bzw. der Traufe werden, soweit geplant sichtseitig mit gehobelten Fasebrettern hergestellt

### SPENGLERARARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlussbleche werden in Aluminiumblech ausgeführt.

### TERRASSEN / BALKONE / LOGGIEN

Im Plan dargestellte und teils überdachte Stahlbeton-Balkonplatten und Loggien werden in Ortbeton ausgeführt. Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinbelag in grau, 4 cm stark (Materialpreisklasse 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt.

Bei den Terrassen in den Wohnungen EG werden die Randbegrenzungen mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Alle Stahlbetonmassivbalkone und Loggien erhalten ein Brüstungsgeländer, welches unterseitig mit Verbundankern befestigt wird. Das Geländer wird in verzinkter, pulverbeschichteter Stahlausführung mit oben aufgesetztem Edelstahlhandlauf und dazwischen liegender Glasfüllung in satiniertes ESG-Verglasung montiert. Die Teilung der Balkonfelder erfolgt lt. Plan.

### TREPPENANLAGE

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt und verlegt. Tritt- und Setzstufen werden mit Granit Serrizzo, Bianco Sado oder gleichwertig, geschliffen belegt. Das Treppengeländer besteht aus einem an die Treppenhauswand befestigten Edelstahl-Rundrohr-Handlauf.

### AUFZUGSANLAGE

Die Aufzugsanlage ist im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins 3. Obergeschoss, inkl. Aufzugskabine mit Kabinenbeleuchtung, Bedientableau, automatisch öffnender Aufzugstüre in jedem Geschoss ausgeführt.

### HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION

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

Die Gas-Brennwertkessel mit unterstützender Split- Wärmepumpe als Wandgerät im Heizraum KG zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Edelstahlzylinderbrenner 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, welches mit dem Gasbrennwertgerät als baurechtliche Einheit 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 2016/ KfW 55 berechnete heizungs- und brauchwasserunterstützende Luft / Wasser Wärmepumpe in Split- Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in der Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt.

Der korrosionsgeschützten Pufferspeicherbehälter aus Stahl werden inkl. kathodischem Schutz über Magnesiumanode oder gleichwertig sind 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-Messeinrichtung (Zähler) sind durch den Bauherren bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

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

Abstellräume, Speis, Kellerräume, Garagen, zum Treppenhaus abgeschlossene Kellergeschossflure, innenliegende Treppenträume in den Wohnungen und unbewohnte Kellergeschossräume sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

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

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

### 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) oder Edelstahl (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.

Soweit Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschmaschinen) unter der Rückstauenebene sind, erfolgt der Einbau eines Rückstaudoppelverschlusses.

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.

Die 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 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. 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 3.4, 3.8, 3.12, 3.13 und 3.15):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 50 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 50 cm 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 Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel

#### Bad: (Wohnung 3.1, 3.4, 3.5, 3.8, 3.9 und 3.12):

- 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), Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus Körperform-Badewanne aus Acryl-Körperform, Gr. 170 cm 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 cm 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

#### Bad: (Wohnung 3.13 und 3.15):

- 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), Farbeweiß, mit Spülstop-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Diana Plus Körperform-Badewanne aus Acryl-Körperform, Gr. 170 cm 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 cm x 90 cm in Längsrichtung angrenzend eingebaut wird
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,00 x 1,40 m bzw. 1,00 x 1,50 m oder je nach Planung inkl. Bodenablauf mittig Gr. ca. 100 x 100 mm in Edelstahl
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschtüre, Serie Topara (Sanitär Heinze) oder gleichwertig mit einem einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG-Verglasung für die vor beschriebene bodengleiche Dusche

### DU/WC: (Wohnung 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.10, 3.11 und 3.14):

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 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), Farbeweiß, 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 erfolgt über die Fensterlüftung und die Wohnungen werden ergänzend hierzu und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels gemäß den gesetzlichen Vorschriften und DIN mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad ausgestattet. Die innenliegenden WC`s oder DU/WC`s der Wohnung erhalten einen Abluftventilator.

Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind, aus Gründen der EnEV / KfW 55 dringend als Umluft-Dunstabzugs- Geräte vorgeschrieben und so zu konzipieren.

### ELEKTROINSTALLATION

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.

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 sämt-

lichen Leerrohren vom Dachboden 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:

- Hauseingang
- 2 Wandauslässe als Wechselschaltung mit Nurglasleuchten außen
  - 1 elektrischer Türöffner
  - 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung Türsprechanlage und Klingeldrucker im Seitenteil der Haustüre oder wandseitig unter Putz

Stellplatzvorplatz

- 2 Leuchtenmasten mit Brennstellen montiert über Bewegungsmelder – Schaltung gesteuert

Mülltonnenhaus / Fahrradhaus

- 2 Wandauslässe mit Nurglasleuchten montiert über Bewegungsmelder – Schaltung gesteuert

Treppenhaus Innen

- 4 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder- Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über den Podesten sowie im Treppenhaus

Aufzugsanlage  
Stromversorgung mit allen erforderlichen Anschlüssen für Aufzugsanlage sowie Telecom - Anschlussleitung

Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage mit Wärmepumpe und allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler
- 1 Anschluss der Hebeanlage mit allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Warneinrichtung

Je Kellerraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose den jeweiligen Wohnungen zugeordnet

Flur, Keller und Vorkeller

- 4 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Nurglasleuchten und 3 Schaltern

Terrasse, Balkon/Loggia

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

Wohnen/Essen/Kochen (1 Raum)

- 2 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Nur im Wohnen

- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 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

Waschen/Trocknen

je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung

DU/WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass mit Schalter für Spiegel
- 1 Einfachsteckdose

Waschen/Trocknen

je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Kind / Büro

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschlussdose mit Kabel für SAT
- 1 Anschlussdose mit Kabel für Medien wie Telefon oder Internet

Speis/Abstellen

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

Diele/Flur

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörer u. Bedienteil)

Antennenanlage und -verteilung

- 1 Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker- Verteilermatrizen
  - 1 Steckdose im Verteiler
- Verteilerkasten absperrbar

Tiefgarage

Zuleitung von Verteilung des jeweiligen Allgemeinzählers der Wohnanlage (Haus 3) für Beleuchtung der Tiefgarage über LED-Leuchten mit Bewegungsmelden.

Die Anzahl und Platzierung der Hinweisleuchten erfolgt nach Planung und Vorschrift. Elektrische Versorgung der Toranlage und Öffnung des Tores von innen über eine Lichtschranke. Sämtliche Leitungen befinden sich auf Putz.

### PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände der Wohnräume vom Kellergeschoss bis zum 3. Obergeschoss - ausgenommen Nassräume - erhalten einen glatt gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz. Das Hochlochziegelmauerwerk im Keller innen (sofern nicht in Kalksandsteinsichtmauerwerk hergestellt) und die mit Ziegel gemauerten Wände im WC, DU/WC und Bad erhalten Kalk-Zementputz. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofilleisten angebracht.

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

Die Außenfassade erhält, einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Gewebespachtelung und Oberputz als Scheibenputz, Körnung 3 mm in hellem Farbton. Die Putz- und Farbgestaltung der Fassade erfolgt durch den Generalunternehmer.

Der Sockelputz wird als glatt gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

### ESTRICH

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

In den Wohnungen des Erdgeschosses, des 1., 2. und 3. Obergeschoss 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.

### NATURSTEINARBEITEN / FENSTERBÄNKE

Alle Innenfensterbänke werden in 30 mm starken, weißen Marmor „Aida“ poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

Die Betontreppe vom Keller- bis ins 3. Obergeschoss werden mit Granit Serrizzo oder Bianco Sado belegt. Im Hauseingang und in den Treppenhausfluren werden ebenfalls Granitplatten in Bahnen im Verband, passend zum Treppenbelag verlegt.

Das Hauseingangsbereich erhält Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt und wird barrierefrei ausgeführt.

### FLIESENARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. In den DU/WC's und den Gäste/WC's werden ebenfalls Bodenfliesen und die Wandfliesen auf eine Höhe von 1,50 m verlegt (im Bereich

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

der Duschen raumhoch) und darüber erfolgt die Wandausführung mit Innenputz. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden auf den Untergrund geklebt 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 €/m<sup>2</sup> und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

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 innen weiß und außen holzfarben mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut. Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel ausgebildet. Alle Elemente erhal-

ten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in Alu natur EV1 eloxiert.

Die zweiflügeligen Terrassen- und Balkontürelemente vom Essen zu den Terrassen und Balkonen werden mit einem Festflügel und einem Flügel als PSK – Schiebetürelement ausgeführt.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in Alu natur EV1 eloxiert.

#### Haustüre:

Die Kunststoff-Hauseingangstüre, Design nach Festlegung des Generalunternehmers, erhält einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU - Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder. Im Türflügel befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung Master Carré.

Wenn planungstechnisch möglich, werden die Briefkastenanlage, die Wechselsprechanlage und der Beleuchtungsdrücker in Form einer Gesamtanlage vor oder neben der Haustüre platziert.

#### Innentüren:

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit hochwertig furnierter Holzzarge und einem Türblatt in EICHE und 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 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.

Der Heizraum- und Hausanschlussraum, die Kellerflurtüren zum Treppenhaus und die Kellertüren zu der Schleuse von der Tiefgarage erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig, mitgeliefertem Drücker.

Die Kellertüren vom Flur KG 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.

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

#### VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3 Scheiben-Isolierverglasung (UG-

Wert der Verglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung. Kellerfenster werden mit 3-fach Isolierverglasung (Verglasung 0,8 W/m<sup>2</sup>K) ausgestattet. Die Haustüre und das Treppenhausfenster erhalten Ornament-Isolierverglasung als Verbundsicherheitsglas.

#### SCHLIESSANLAGE/BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, alle zur Wohnung gehörende Türen im Kellergeschoss, der Hausanschluss- und Heizungsraum, Anschlussraum und die Wohnungseingangstüren sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die zur Wohnung gehörenden und zugänglichen Räume.

An geeigneter Stelle (vor oder neben der Haustüre) wird eine Briefkastenanlage montiert (siehe auch unter „Fenster, Haus- und Innentüren“)

#### ROLLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster, Terrassen- und Balkontüren in den Wohngeschossen erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtdichtungsbürsten 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 qm Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Kellerfenster, Treppenhauselemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

### OBERGESCHOSSDECKE- UND WÄRMEDÄMMUNG

Bei der abschließenden Decke des 3. Obergeschosses sowie über der Decke des 2. Obergeschosses im Bereich der Dachterrassen/Vorbauten wird Wärmedämmung entsprechend der KfW 55 Berechnung eingebaut.

Im 3. Obergeschosses wird als Wärmedämmung eine Vollsparrendämmung in WLK 035 und falls erforderlich ein 4 cm starke Untersparrendämmung mit Dampfbremsfolie zwischen den Sparren verlegt. Die Folienstöße werden verklebt. Die Deckenverkleidung im 3. Obergeschoss erfolgt gemäß den Brandschutzrichtlinien aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten und erhält eine Acryl-Abfugung am Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

### MALERARBEITEN

Die geputzten Wände werden abgesandet und die Wände und Decken in Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Die Erd- und Obergeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen. Die verputzten und betonierten Wände 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 den Generalunternehmer.

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

Die Diele, Flur, der Abstellraum, das Schlaf- und Kinderzimmer bzw. das Büro sowie Wohnen/Essen/Kochen erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

Alternativ können aus unserer großen Angebotspalette verschiedene Bodenbeläge bei unseren Fachhändlern ausgewählt werden.

### SCHALLSCHUTZ

#### Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109: Nov. 1989 und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt. Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109-1:2018—01ausgeführt. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des

eigenen Wohnbereiches sind nicht vereinbart.

#### 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) **LIn 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, Gemeinschafts-waschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure) **LIn 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.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

- 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 Installati-

onsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bau-schalldämm- 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 regel-

mäßige 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.



SIE HABEN INTERESSE AM ERWERB  
EINER SCHÖNEN EIGENTUMSWOHNUNG?

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre genauen Vorstellungen  
und Wünsche bei einem unverbindlichen Termin. Nehmen Sie  
einfach Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns.

Alle Informationen und die jeweils aktuellen  
Baubeschreibungen finden Sie online unter:

**[www.ehrenreich-massivhaus.de](http://www.ehrenreich-massivhaus.de)**

## KONTAKT



Georg Ehrenreich GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz



[kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de](mailto:kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de)



Tel. (+49) 9471 99 20 0