

# BAUBESCHREIBUNG



## WOHNEN „AM LEONHARDWEG“

GEMEINDE WALD, ORTSTEIL ROSSBACH NÄHE IRMA-HOLDER-PLATZ - HAUS 1

*So will ich wohnen*  
**G. Ehrenreich**  
Bauunternehmen GmbH

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

Stand 10.10.2019

## ALLGEMEINES

In 93192 Wald, Ortsteil Roßbach, im Baugebiet „Am Leonhardweg“, entstehen 3 Mehrfamilienhäuser (Haus 1, 2 und 3) mit je 4 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen besitzen entweder eine Terrasse oder einen Balkon. Je nach Planung sind die Garagenanlagen seitlich vom Gebäude bzw. die Stellplätze vor dem Gebäude und längsseitig des Wohnweges angeordnet.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

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

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

## Energiestandard der EnEV 2016

### als KfW 55 – Effizienzhaus

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

## BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

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

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Telekom und die Entwässerung werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren.

Die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers mit Rollrasen belegt.

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

In den Gartenanteilen der Erdgeschoss Wohnungen wird, gem. Festlegung des Bebauungsplanes, je 300m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 Baum bzw. 2 Obstbäume gepflanzt.

Die Fläche für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagenanlage wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Betonpflaster befestigt.

Soweit geplant wird in Teilbereichen um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch eine Anstrichmarkierung gekennzeichnet.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerksteinplatten, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) belegt und mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt. Die

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

Balkonflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus Betonwerkstein. Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich (siehe unter Terrassen / Balkone).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes.

## ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken Frostschutz-Schotterschicht, inkl. einer auf Splitt verlegten Perimeterdämmung. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher mit dem Edelstahl-Ringerder umlaufend unter der Frostschutzschicht nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Unter allen gemauerten Wänden und auf der Bodenplatte im Erdgeschoss wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut.

Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind als Filigran-Fertigteileplatten mit Überbeton in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgebildet.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark gemauert oder nach Wahl des Generalunternehmers in Klebetechnik erstellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss bestehen, je nach Planung, aus 24, 17,5 oder 11,5 cm starken Hochlochziegelwänden, die ebenfalls in Klebetechnik errichtet werden.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden mit Schallschutzziegeln und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, ausgenommen Treppenhausfenster, erhalten soweit technisch möglich Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

## ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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

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

Die Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände werden nach Planung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds). Der Farbton wird vom Generalunternehmer und Planer festgelegt.

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

## SPENGLERARBEITEN

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

## BALKONE / TERRASSEN

Die im Plan dargestellten Balkonplatten werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Balkone erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinplattenbelag (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

Die Terrassen der Wohnungen des Erdgeschosses erhalten ebenfalls den vorgenannten Betonwerksteinbelag. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

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

## TREPPENANLAGE

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

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

## HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum Dachgeschoss zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

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

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

Die Abstellräume im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Fußbodenheizung inkl. gesondertem Verteiler mit Zählereinheit.

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

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. 1,60 x 0,60 m) in Farbe Weiß inkl. Thermostatventil und Elektroheizpatrone.

Abstellräume innerhalb der Wohnungen, der Heizraum, die Garagen sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

## **SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

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

Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt. Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 gedämmt.

Im Heizraum Dachgeschoss wird, sofern geplant, eine Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke mit Ausgussbecken zur Versorgung mit Putzwasser angeordnet.

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

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

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

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

Diese Regelung gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

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

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und bei den Verteileranlagen.

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

## **Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet:**

### **KÜCHE:**

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

### **BAD: (Wohnung 1 - 4)**

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 cm x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

- 1 Einbau-Brausewanne aus Acryl, Serie Europa, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie „Optiset“, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 cm x 90 cm

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

## LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes der Wohnungen erfolgt über die Fensterlüftung. Ergänzend und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels werden die Wohnungen gemäß den gesetzlichen Vorschriften und der geltenden DIN-Vorschrift mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuerten I-Con Abluftventilator je im Bad der Wohnung ausgestattet.

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

## ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

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

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Überspannungsschutzschalter und eine Türsprechanlage. Alle beheizten Räume erhalten elektronisch geregelte Unterputz - Raumthermostate im Schalterprogramm.

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

Vor oder neben der Haustüre wird eine Briefkasten- und Klingelanlage montiert.

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

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

## Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

### Hauseingang

- 1 Wandauslass über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten außen im Bereich Haustür und bei den Stellplätzen
- 1 elektrischer Türöffner, bedienbar von jeder Wohnung aus
- 1 Je 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage an der Haustüre und 1 Klingelanschluss an der Wohnungseingangstüre sowie Sprechstelle in der Diele  
Türsprechanlage und Klingeldrucker sind in der Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre integriert

### Stellplätze/Garagenvorplatz/ Mülltonnenplatz

- 3 Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an der Hausfassade bzw. den Garagenfassaden befestigt

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

## Treppenanlage Innen

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur

## Heizraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage (Nahwärmeübergabestation) inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler

## Je Abstellraum im Dachgeschoss

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## Terrasse/Balkon

- 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose je Wohnung

## Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennendose und Anschlussdose

## Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

- 1 Spülmaschinenanschluss

- 1 Herdanschluss

## Bad

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

## Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose

## Kind

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Leerdose

## Abstellen

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung der jeweiligen Wohnungen zugeordnet

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

## Diele

- 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

## Garagen

Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände sowie die Innenseiten der Außenwände der Wohnräume vom Erd- bis 1. Obergeschoss (ausgenommen Nassräume) sowie die Innenwände im Dachgeschoss erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileleisten angebracht.

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

Die Festlegung der Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## ESTRICHARBEITEN

In den Wohnungen des Erd- und 1. Obergeschosses sowie in den Abstellräumen im Dachgeschoss wird auf der Rohbetondecke Wärmedämmung und im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss zusätzlich Trittschalldämmung verlegt und schwimmender Estrich für die Fußbodenheizung eingebaut. Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzberechnung / EnEV 2016 / KfW-55 Berechnung eingebaut.

## FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Innenfensterbänke der Wohnungen werden in 30 mm starken Kunststein Typ „Magnolia“, poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

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

## FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

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

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> brutto, die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. brutto.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

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

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe im Treppenhaus werden mit Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag wie vor genannt.

## FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

### Fenster

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

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkontürenelemente der Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss werden mit einem Dreh- und Drehkippflügel ausgeführt.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken- Wohnraumdachflächenfenstern Diese werden als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmedämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 78, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 118 cm ohne Rollo ausgeführt.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/Dachgeschoss ebenfalls ein Dachflächenfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Dachgeschoss eingebaut.

### Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich und innen in Farbe Weiß besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU-Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

### Innentüren

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

Wahlweise können auch Innentürenelemente 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 Röhrenspannern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert.

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

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels Einscheiben – Sicherheitsglas in Klarglas als 2/3 Lichtausschnitt.

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

Der Heizraum- und Hausanschlussraum sowie die Türen von den Abstellräumen im Dachgeschoss zum Treppenhaus erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und PZ - Schloss.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

## VERGLASUNGSARBEITEN

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

Die Haustüre und die Treppenhausfenster erhalten ebenfalls 3 Scheiben-Isolierverglasung in Klarglas als Verbundsicherheitsglas. Die Fensterverglasungen im Bad EG werden in Ornamentverglasung Typ „Satinato“ ausgeführt.

## SCHLIESSANLAGE

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

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

## ROLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als  $4 \text{ m}^2$  Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab  $2,00 \text{ m}$  erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Dachflächenfenster, Treppenhauselemente und Garagenfenster werden ohne Rollläden ausgeführt.

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

## DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach EnEV bzw. KfW-55-Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Ris-sanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus  $12,5 \text{ mm}$  starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss, gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge). In die Decke der Kehlbalkenlage wird vom Treppenhaus aus eine Revisionsluke eingebaut. Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Abseitenwände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. EnEV gedämmt, ausgeführt werden.

## MALERARBEITEN

Die geputzten Wände in den Wohnräumen und im Dachgeschoss werden abgesandet und erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Abseitenwände im Dachgeschoss werden ebenfalls weiß gestrichen. Die Erd-, Obergeschossdecken und Dachgeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen.

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

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

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

Die Dachvorsprungschalung erhält einen 2-maligen Lasuranstrich im Farbton nach Festlegung der Fa. Ehrenreich

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

Das Treppengeländer aus Metall wird ebenfalls in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich lackiert. Der Handlauf bleibt sichtbar in Edelstahl.

## BODENBELÄGE

Wohnen, Essen und Kochen, Diele, Abstellraum in den Wohnungen oder Speis, Schlafzimmer und Kinderzimmer erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschiene. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume und der Heizraum im Dachgeschoss erhalten einen CV-Belag mit CV-Sockelleisten gem. Mustervorlage. Die Material-Preisklasse des CV-Belages beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

## FERTIGTEILGARAGEN

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

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

Belüftung über Lüftungsschlitze an der Torunterseite und in der Garagenwandrückseite. Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche farbbeschichtet.

Die Festlegung Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## SCHALLSCHUTZ

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

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen  
→ **R<sub>w</sub> mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume  
→ **R<sub>w</sub> mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  
**L<sub>in</sub> 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)  
**L<sub>A</sub>Fmax max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - das Rutschen in der Badewanne,
  - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - das harte Schließen des WC- Deckels,
  - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.
- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertträchtigkeit 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.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 1

---

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

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von allgemeinen Räumen zu dulden.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

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

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

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

# BAUBESCHREIBUNG



## WOHNEN „AM LEONHARDWEG“

GEMEINDE WALD, ORTSTEIL ROSSBACH NÄHE IRMA-HOLDER-PLATZ - HAUS 2

*So will ich wohnen*  
**G. Ehrenreich**  
Bauunternehmen GmbH

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Stand 10.10.2019

## ALLGEMEINES

In 93192 Wald, Ortsteil Roßbach, im Baugebiet „Am Leonhardweg“, entstehen 3 Mehrfamilienhäuser (Haus 1, 2 und 3) mit je 4 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen besitzen entweder eine Terrasse oder einen Balkon. Je nach Planung sind die Garagenanlagen seitlich vom Gebäude bzw. die Stellplätze vor dem Gebäude und längsseitig des Wohnweges angeordnet.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

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

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

## Energiestandard der EnEV 2016

### als KfW 55 – Effizienzhaus

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

## BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

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

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Telekom und die Entwässerung werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren.

Die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers mit Rollrasen belegt.

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

In den Gartenanteilen der Erdgeschoss Wohnungen wird, gem. Festlegung des Bebauungsplanes, je 300m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 Baum bzw. 2 Obstbäume gepflanzt.

Die Fläche für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagenanlage wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Betonpflaster befestigt.

Soweit geplant wird in Teilbereichen um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch eine Anstrichmarkierung gekennzeichnet.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerksteinplatten, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) belegt und mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt. Die

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Balkonflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus Betonwerkstein. Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich (siehe unter Terrassen / Balkone).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes.

## ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken Frostschutz-Schotterschicht, inkl. einer auf Splitt verlegten Perimeterdämmung. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher mit dem Edelstahl-Ringerder umlaufend unter der Frostschutzschicht nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Unter allen gemauerten Wänden und auf der Bodenplatte im Erdgeschoss wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut.

Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind als Filigran-Fertigteileplatten mit Überbeton in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgebildet.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark gemauert oder nach Wahl des Generalunternehmers in Klebetechnik erstellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss bestehen, je nach Planung, aus 24, 17,5 oder 11,5 cm starken Hochlochziegelwänden, die ebenfalls in Klebetechnik errichtet werden.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden mit Schallschutzziegeln und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, ausgenommen Treppenhausfenster, erhalten soweit technisch möglich Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

## ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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

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

Die Traufschalung wird sichtbar aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände werden nach Planung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds). Der Farbton wird vom Generalunternehmer und Planer festgelegt.

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

## SPENGLERARBEITEN

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

## BALKONE / TERRASSEN

Die im Plan dargestellten Balkonplatten werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Balkone erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinplattenbelag (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Die Terrassen der Wohnungen des Erdgeschosses erhalten ebenfalls den vorgenannten Betonwerksteinbelag. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

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

## TREPPENANLAGE

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

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

## HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum Dachgeschoss zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

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

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

Die Abstellräume im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Fußbodenheizung inkl. gesondertem Verteiler mit Zählereinheit.

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

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. 1,60 x 0,60 m) in Farbe Weiß inkl. Thermostatventil und Elektroheizpatrone.

Abstellräume innerhalb der Wohnungen, der Heizraum, die Garagen sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

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

# 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), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt. Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 gedämmt.

Im Heizraum Dachgeschoss wird, sofern geplant, eine Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke mit Ausgussbecken zur Versorgung mit Putzwasser angeordnet.

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

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

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

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

Diese Regelung gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

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

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und bei den Verteileranlagen.

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

### Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet:

#### KÜCHE:

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

#### BAD: (Wohnung 1 - 4)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 cm x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

- 1 Einbau-Brausewanne aus Acryl, Serie Europa, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie „Optiset“, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 cm x 90 cm

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

## LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes der Wohnungen erfolgt über die Fensterlüftung. Ergänzend und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels werden die Wohnungen gemäß den gesetzlichen Vorschriften und der geltenden DIN-Vorschrift mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuerten I-Con Abluftventilator je im Bad der Wohnung ausgestattet.

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

## ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

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

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Überspannungsschutzschalter und eine Türsprechanlage. Alle beheizten Räume erhalten elektronisch geregelte Unterputz - Raumthermostate im Schalterprogramm.

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

Vor oder neben der Haustüre wird eine Briefkasten- und Klingelanlage montiert.

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

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

## Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

### Hauseingang

- 1 Wandauslass über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten außen im Bereich Haustür und bei den Stellplätzen
- 1 elektrischer Türöffner, bedienbar von jeder Wohnung aus
- 1 Je 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage an der Haustüre und 1 Klingelanschluss an der Wohnungseingangstüre sowie Sprechstelle in der Diele  
Türsprechanlage und Klingeldrucker sind in der Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre integriert

### Stellplätze/Garagenvorplatz/ Mülltonnenplatz

- 3 Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an der Hausfassade bzw. den Garagenfassaden befestigt

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

## Treppenanlage Innen

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur

## Heizraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage (Nahwärmeübergabestation) inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler

## Je Abstellraum im Dachgeschoss

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## Terrasse/Balkon

- 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose je Wohnung

## Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennendose und Anschlussdose

## Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

- 1 Spülmaschinenanschluss

- 1 Herdanschluss

## Bad

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

## Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose

## Kind

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Leerdose

## Abstellen

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung der jeweiligen Wohnungen zugeordnet

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

## Diele

- 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

## Garagen

Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände sowie die Innenseiten der Außenwände der Wohnräume vom Erd- bis 1. Obergeschoss (ausgenommen Nassräume) sowie die Innenwände im Dachgeschoss erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileleisten angebracht.

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

Die Festlegung der Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## ESTRICHARBEITEN

In den Wohnungen des Erd- und 1. Obergeschosses sowie in den Abstellräumen im Dachgeschoss wird auf der Rohbetondecke Wärmedämmung und im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss zusätzlich Trittschalldämmung verlegt und schwimmender Estrich für die Fußbodenheizung eingebaut. Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzberechnung / EnEV 2016 / KfW-55 Berechnung eingebaut.

## FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Innenfensterbänke der Wohnungen werden in 30 mm starken Kunststein Typ „Magnolia“, poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

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

## FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

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

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> brutto, die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. brutto.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

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

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe im Treppenhaus werden mit Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag wie vor genannt.

## FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

### Fenster

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

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkontürenelemente der Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss werden mit einem Dreh- und Drehkippflügel ausgeführt.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken- Wohnraumdachflächenfenstern Diese werden als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmedämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 78, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 118 cm ohne Rollo ausgeführt.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/Dachgeschoss ebenfalls ein Dachflächenfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Dachgeschoss eingebaut.

### Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich und innen in Farbe Weiß besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU-Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

### Innentüren

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

Wahlweise können auch Innentürenelemente 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 Röhrenspannern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert.

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

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels Einscheiben – Sicherheitsglas in Klarglas als 2/3 Lichtausschnitt.

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

Der Heizraum- und Hausanschlussraum sowie die Türen von den Abstellräumen im Dachgeschoss zum Treppenhaus erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und PZ - Schloss.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

## VERGLASUNGSARBEITEN

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

Die Haustüre und die Treppenhausfenster erhalten ebenfalls 3 Scheiben-Isolierverglasung in Klarglas als Verbundsicherheitsglas. Die Fensterverglasungen im Bad EG werden in Ornamentverglasung Typ „Satinato“ ausgeführt.

## SCHLIESSANLAGE

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

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

## ROLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als  $4 \text{ m}^2$  Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab  $2,00 \text{ m}$  erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Dachflächenfenster, Treppenhauselemente und Garagenfenster werden ohne Rollläden ausgeführt.

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

## DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach EnEV bzw. KfW-55-Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Ris-sanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus  $12,5 \text{ mm}$  starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss, gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge). In die Decke der Kehlbalkenlage wird vom Treppenhaus aus eine Revisionsluke eingebaut. Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Abseitenwände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. EnEV gedämmt, ausgeführt werden.

## MALERARBEITEN

Die geputzten Wände in den Wohnräumen und im Dachgeschoss werden abgesandet und erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Abseitenwände im Dachgeschoss werden ebenfalls weiß gestrichen. Die Erd-, Obergeschossdecken und Dachgeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen.

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

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

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

Die Dachvorsprungschalung erhält einen 2-maligen Lasuranstrich im Farbton nach Festlegung der Fa. Ehrenreich

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

Das Treppengeländer aus Metall wird ebenfalls in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich lackiert. Der Handlauf bleibt sichtbar in Edelstahl.

## BODENBELÄGE

Wohnen, Essen und Kochen, Diele, Abstellraum in den Wohnungen oder Speis, Schlafzimmer und Kinderzimmer erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschrift. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume und der Heizraum im Dachgeschoss erhalten einen CV-Belag mit CV-Sockelleisten gem. Mustervorlage. Die Material-Preisklasse des CV-Belages beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

## FERTIGTEILGARAGEN

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

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

Belüftung über Lüftungsschlitze an der Torunterseite und in der Garagenwandrückseite. Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche farbbeschichtet.

Die Festlegung Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## SCHALLSCHUTZ

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

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen  
→ **R<sub>w</sub> mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume  
→ **R<sub>w</sub> mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  
**L<sub>in</sub> 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)  
**L<sub>A</sub>Fmax max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - das Rutschen in der Badewanne,
  - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - das harte Schließen des WC- Deckels,
  - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.
- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertträchtigkeit 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.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 2

---

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

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von allgemeinen Räumen zu dulden.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

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

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

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

# BAUBESCHREIBUNG



## WOHNEN „AM LEONHARDWEG“

GEMEINDE WALD, ORTSTEIL ROSSBACH NÄHE IRMA-HOLDER-PLATZ - HAUS 3

*So will ich wohnen*  
**G. Ehrenreich**  
Bauunternehmen GmbH

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Stand 10.10.2019

## ALLGEMEINES

In 93192 Wald, Ortsteil Roßbach, im Baugebiet „Am Leonhardweg“, entstehen 3 Mehrfamilienhäuser (Haus 1, 2 und 3) mit je 4 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen besitzen entweder eine Terrasse oder einen Balkon. Je nach Planung sind die Garagenanlagen seitlich vom Gebäude bzw. die Stellplätze vor dem Gebäude und längsseitig des Wohnweges angeordnet.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

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

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

## Energiestandard der EnEV 2016

### als KfW 55 – Effizienzhaus

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

## BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

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

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Telekom und die Entwässerung werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren.

Die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers mit Rollrasen belegt.

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

In den Gartenanteilen der Erdgeschoss Wohnungen wird, gem. Festlegung des Bebauungsplanes, je 300m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 Baum bzw. 2 Obstbäume gepflanzt.

Die Fläche für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagenanlage wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Betonpflaster befestigt.

Soweit geplant wird in Teilbereichen um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch eine Anstrichmarkierung gekennzeichnet.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerksteinplatten, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) belegt und mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt. Die

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Balkonflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus Betonwerkstein. Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich (siehe unter Terrassen / Balkone).

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes.

## ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken Frostschutz-Schotterschicht, inkl. einer auf Splitt verlegten Perimeterdämmung. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichserder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher mit dem Edelstahl-Ringerder umlaufend unter der Frostschutzschicht nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Unter allen gemauerten Wänden und auf der Bodenplatte im Erdgeschoss wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut.

Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind als Filigran-Fertigteileplatten mit Überbeton in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgebildet.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark gemauert oder nach Wahl des Generalunternehmers in Klebetechnik erstellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss bestehen, je nach Planung, aus 24, 17,5 oder 11,5 cm starken Hochlochziegelwänden, die ebenfalls in Klebetechnik errichtet werden.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden mit Schallschutzziegeln und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, ausgenommen Treppenhausfenster, erhalten soweit technisch möglich Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

## ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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

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

Die Traufschalung wird sichtbar aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände werden nach Planung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds). Der Farbton wird vom Generalunternehmer und Planer festgelegt.

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

## SPENGLERARBEITEN

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

## BALKONE / TERRASSEN

Die im Plan dargestellten Balkonplatten werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Balkone erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerksteinplattenbelag (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Die Terrassen der Wohnungen des Erdgeschosses erhalten ebenfalls den vorgenannten Betonwerksteinbelag. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

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

## TREPPENANLAGE

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

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

## HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum Dachgeschoss zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

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

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

Die Abstellräume im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Fußbodenheizung inkl. gesondertem Verteiler mit Zählereinheit.

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

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. 1,60 x 0,60 m) in Farbe Weiß inkl. Thermostatventil und Elektroheizpatrone.

Abstellräume innerhalb der Wohnungen, der Heizraum, die Garagen sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

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

# 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), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt. Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 gedämmt.

Im Heizraum Dachgeschoss wird, sofern geplant, eine Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke mit Ausgussbecken zur Versorgung mit Putzwasser angeordnet.

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

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

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

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

Diese Regelung gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

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

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und bei den Verteileranlagen.

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

### Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet:

#### KÜCHE:

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

#### BAD: (Wohnung 1 - 4)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 cm x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

- 1 Einbau-Brausewanne aus Acryl, Serie Europa, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie „Optiset“, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 cm x 90 cm

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

## LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes der Wohnungen erfolgt über die Fensterlüftung. Ergänzend und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels werden die Wohnungen gemäß den gesetzlichen Vorschriften und der geltenden DIN-Vorschrift mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuerten I-Con Abluftventilator je im Bad der Wohnung ausgestattet.

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

## ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

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

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Überspannungsschutzschalter und eine Türsprechanlage. Alle beheizten Räume erhalten elektronisch geregelte Unterputz - Raumthermostate im Schalterprogramm.

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

Vor oder neben der Haustüre wird eine Briefkasten- und Klingelanlage montiert.

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

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

## Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

### Hauseingang

- 1 Wandauslass über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten außen im Bereich Haustür und bei den Stellplätzen
- 1 elektrischer Türöffner, bedienbar von jeder Wohnung aus
- 1 Je 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage an der Haustüre und 1 Klingelanschluss an der Wohnungseingangstüre sowie Sprechstelle in der Diele  
Türsprechanlage und Klingeldrucker sind in der Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre integriert

### Stellplätze/Garagenvorplatz/ Mülltonnenplatz

- 3 Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an der Hausfassade bzw. den Garagenfassaden befestigt

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

## Treppenanlage Innen

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur

## Heizraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage (Nahwärmeübergabestation) inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler

## Je Abstellraum im Dachgeschoss

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## Terrasse/Balkon

- 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose je Wohnung

## Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennendose und Anschlussdose

## Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

- 1 Spülmaschinenanschluss

- 1 Herdanschluss

## Bad

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

## Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose

## Kind

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Leerdose

## Abstellen

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung der jeweiligen Wohnungen zugeordnet

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

## Diele

- 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

## Garagen

Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## PUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände sowie die Innenseiten der Außenwände der Wohnräume vom Erd- bis 1. Obergeschoss (ausgenommen Nassräume) sowie die Innenwände im Dachgeschoss erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileleisten angebracht.

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

Die Festlegung der Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## ESTRICHARBEITEN

In den Wohnungen des Erd- und 1. Obergeschosses sowie in den Abstellräumen im Dachgeschoss wird auf der Rohbetondecke Wärmedämmung und im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss zusätzlich Trittschalldämmung verlegt und schwimmender Estrich für die Fußbodenheizung eingebaut. Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzberechnung / EnEV 2016 / KfW-55 Berechnung eingebaut.

## FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Innenfensterbänke der Wohnungen werden in 30 mm starken Kunststein Typ „Magnolia“, poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

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

## FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

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

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> brutto, die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. brutto.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

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

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe im Treppenhaus werden mit Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag wie vor genannt.

## FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

### Fenster

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

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkontürenelemente der Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss werden mit einem Dreh- und Drehkippflügel ausgeführt.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken- Wohnraumdachflächenfenstern Diese werden als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmedämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 78, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 118 cm ohne Rollo ausgeführt.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/Dachgeschoss ebenfalls ein Dachflächenfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Dachgeschoss eingebaut.

### Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich und innen in Farbe Weiß besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU-Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

### Innentüren

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

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

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

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels Einscheiben – Sicherheitsglas in Klarglas als 2/3 Lichtausschnitt.

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

Der Heizraum- und Hausanschlussraum sowie die Türen von den Abstellräumen im Dachgeschoss zum Treppenhaus erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Türe, Schallschutzklasse 1, Klimaklasse II mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und PZ - Schloss.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

## VERGLASUNGSARBEITEN

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

Die Haustüre und die Treppenhausfenster erhalten ebenfalls 3 Scheiben-Isolierverglasung in Klarglas als Verbundsicherheitsglas. Die Fensterverglasungen im Bad EG werden in Ornamentverglasung Typ „Satinato“ ausgeführt.

## SCHLIESSANLAGE

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

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

## ROLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als  $4 \text{ m}^2$  Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab  $2,00 \text{ m}$  erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Dachflächenfenster, Treppenhauselemente und Garagenfenster werden ohne Rollläden ausgeführt.

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

## DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach EnEV bzw. KfW-55-Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Ris-sanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus  $12,5 \text{ mm}$  starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss, gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge). In die Decke der Kehlbalkenlage wird vom Treppenhaus aus eine Revisionsluke eingebaut. Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Abseitenwände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. EnEV gedämmt, ausgeführt werden.

## MALERARBEITEN

Die geputzten Wände in den Wohnräumen und im Dachgeschoss werden abgesandet und erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Abseitenwände im Dachgeschoss werden ebenfalls weiß gestrichen. Die Erd-, Obergeschossdecken und Dachgeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen.

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

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

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

Die Dachvorsprungschalung erhält einen 2-maligen Lasuranstrich im Farbton nach Festlegung der Fa. Ehrenreich

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

Das Treppengeländer aus Metall wird ebenfalls in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich lackiert. Der Handlauf bleibt sichtbar in Edelstahl.

## BODENBELÄGE

Wohnen, Essen und Kochen, Diele, Abstellraum in den Wohnungen oder Speis, Schlafzimmer und Kinderzimmer erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschrift. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume und der Heizraum im Dachgeschoss erhalten einen CV-Belag mit CV-Sockelleisten gem. Mustervorlage. Die Material-Preisklasse des CV-Belages beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

## FERTIGTEILGARAGEN

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

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

Belüftung über Lüftungsschlitze an der Torunterseite und in der Garagenwandrückseite. Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche farbbeschichtet.

Die Festlegung Putzstruktur und Farbgestaltung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

## SCHALLSCHUTZ

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

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken  
→ **R'<sub>w</sub> mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste  
→ **L'<sub>n,w</sub> max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen  
→ **R<sub>w</sub> mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume  
→ **R<sub>w</sub> mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  
**L<sub>in</sub> 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)  
**L<sub>A</sub>F<sub>max</sub> max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - das Rutschen in der Badewanne,
  - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - das harte Schließen des WC- Deckels,
  - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.
- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertträchtigkeit 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.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

---

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

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von allgemeinen Räumen zu dulden.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

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

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

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

# BAUBESCHREIBUNG



## WOHNEN „AM LEONHARDWEG“

GEMEINDE WALD, ORTSTEIL ROSSBACH NÄHE IRMA-HOLDER-PLATZ - HAUS 4



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

Stand 12.11.2019

## ALLGEMEINES

In 93192 Wald, Ortsteil Roßbach, im Baugebiet „Am Leonhardweg, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen inkl. Aufzugsanlage (Haus 4). Alle Wohnungen besitzen entweder eine Terrasse oder einen Balkon. Je nach Planung sind die Garagenanlagen und Stellplätze seitlich vor dem Gebäude und längsseitig des Wohnweges angeordnet.

Die Bauausführung erfolgt mit bewährten Baumaterialien in Massivbauweise.

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

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

## Energiestandard der EnEV 2016

### als KfW 55 – Effizienzhaus

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

## BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

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

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Telecom und die Entwässerung werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG

Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren. Die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers mit Rollrasen belegt. Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Erdgeschoss sowie zum Teil an den Grundstücksgrenzen werden je nach Planung Hecken gepflanzt.

In den Gartenanteilen der Erdgeschoss Wohnungen wird, gem. Festlegung des Bebauungsplanes je 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt.

Die Flächen für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagenanlage wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.

Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird lt. Planung festgelegt und ebenfalls mit Beton-Pflaster befestigt.

Soweit geplant wird in Teilbereichen um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.

Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch eine Anstrichmarkierung gekennzeichnet.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein - Plattenbelag, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) belegt und mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt. Die Balkon- und Loggiaflächen erhalten ebenfalls diesen Belag aus Betonwerkstein in Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich (siehe unter Terrassen / Balkone / Loggien)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung im Kellergeschoss erfolgt über eine bewehrte Bodenplatte nach statischer Erfordernis. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichsanker aus verzinktem Bandstahl eingebaut welcher mit dem Edelstahl - Ringanker umlaufend in der Baugrube nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Die Kellergeschoss-Außenwände werden zweiseitig geschalt und mit wasserundurchlässigem Beton sowie außenseitiger Perimeterdämmung ausgeführt. Die Kellergeschoss-Mittelmauern werden in Ziegelmauerwerk erstellt. Je nach Planung werden einzelne Kellertrennwände als Metalltrennwände oder die Kellertüren als Gittertüre mit Lüftungsschlitzen eingebaut.

Unter den gemauerten Kellerwänden wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein Fugenband eingebaut, dadurch wird eindringende Feuchtigkeit verhindert.

Im Kellergeschoss Heizraum und Anschlussraum werden erforderliche Wanddurchführungen für die Hausanschlüsse installiert.

Die Fenster der Kellerräume werden als Kellerfenster-Leibungsrahmen aus Kunststoff in Farbe Weiß mit Fenstereinsatz und 3-fach Isolierverglasung sowie Dreh-/Kippflügel eingebaut. Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerrumfangung Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert.

Die Geschosdecken über dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind als Filigran-Fertigteileplatten mit Überbeton in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen ausgebildet.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark gemauert oder nach Wahl des Generalunternehmers in Klebetechnik erstellt.

Die Innenwände im Erd-, 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss bestehen, je nach Planung, aus 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starken Hochlochziegelwänden, die ebenfalls in Klebetechnik errichtet werden.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden mit Schallschutzziegeln und Füllbeton ausgeführt.

Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (ausgenommen Kellerfenster, Treppenhausfenster und Dachflächenfenster) erhalten, soweit technisch möglich, Rolllokkästen mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzten Gurtwicklerkästen.

## ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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

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

Die Ortsgang- und Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände werden an den Traufseiten (Längsseiten) und an den Ortsgängen (Giebelseiten) nach Planung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heißverfilmter Farbbeschichtung (Hds). Der Farbton wird vom Generalunternehmer und Planer festgelegt.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

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

Vom Treppenhaus des Dachgeschosses zum Spitzboden erfolgt der Einbau einer Einschubtreppe.

Zu Wartungszwecken wird im Spitzboden ein ca. 50 cm breiter Holzlaufsteg auf Lattung von der Einschubtreppe bis zum Dachausstiegfenster montiert. Der Zugang sowie die Ausführung für die Kaminreinigung erfolgt nach Anweisung des Bezirkskaminkehrermeisters.

## SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, die Kaminverkleidung, die Kehl- und Wandanschlussbleche werden in Titanzink ausgeführt. Die Windbretter am Ortgang erhalten seitlich eine einseitige Titanzinkverblechung.

## BALKONE / TERRASSEN / LOGGIEN

Die im Plan dargestellten Balkon- bzw. Loggienplatten werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Balkone und Loggien erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten sowie frostsicheren Betonwerkstein-Plattenbelag (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Farbe nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich. Die Loggia erhält einen Aufbau mit Wärmedämmung, wodurch von Wohnen / Essen im Dachgeschoss zur Loggia eine Stufe erforderlich wird.

Die Terrassen der Wohnungen des Erdgeschosses erhalten ebenfalls diesen vor genannten Betonwerkstein-Plattenbelag (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) im Format 40/40/4 cm auf Splitt verlegt. Die Randbegrenzungen der Terrassen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

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

## TREPPENANLAGE

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

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

## AUFZUGSANLAGE

Die Aufzugsanlage wird im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss, inkl. Aufzugskabine, Kabinenbeleuchtung, Bedientableau und automatisch in jedem Geschoss öffnender Aufzugstüre ausgeführt

## HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum Kellergeschoss zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raum-

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

luftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Schornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

Ergänzend zur Gasbrennwerttherme wird eine nach EnEV / KfW 55 berechnete Heizungs- und Brauchwasserunterstützende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in entsprechend dem Bedarf erforderlicher Größe ausgeführt. Der korrosionsschutzgeschützte Pufferspeicherbehälter aus Stahl wird in die Heizungsanlage eingebunden.

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

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

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. 1,60 x 0,60), in Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil und Elektroheizpatrone.

Abstellraum, Kellerräume, Garagen, zum Treppenhaus abgeschlossene Kellergeschossflure und unbewohnte Kellergeschossräume, der Heizraum sowie das Treppenhaus und der Spitzboden bleiben unbeheizt.

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

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

## **SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

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

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

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

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

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

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

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

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Richter + Frenzel, Serie „Optiset“, bzw. bei der Bade- und Duschwanne der Wohnungen 1, 3, 4, 6, 7 und 8 Serie „Europa“. Bei der Wohnung 2 und 5 wird die Duschwanne in Serie „Mystyle“ ausgeführt. Die Sanitärfarbe ist in Alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung, Serie „Optiset“ montiert.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden im Kellern der jeweiligen Wohnung installiert.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und bei den Verteileranlagen.

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

## Jede einzelne Wohnung wird wie folgt ausgestattet:

### KÜCHE:

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

### BAD: (Wohnung 2 und 5)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 MyStyle - Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 120/90/2,5 cm, mit schallgedämmten Wannenträger, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset

- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiset (Richter + Frenzel) mit einem feststehenden Seitenteil an der Längsseite und 2-flg. Pendeltüre auf der Breitseite oder längsseitigem Seitenteil mit Pendeltüre an der Längsseite und festem Seitenteil an der Breitseite aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für Duschwanne in der Größe 120 x 90 cm

### BAD: (Wohnung 1, 3, 4, 6, 7 und 8)

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset DeLuxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte „Samba“ von Geberit, Farbe weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 cm x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Europa- Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiset (Richter + Frenzel) mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 x 90 cm

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes der Wohnungen erfolgt über die Fensterlüftung. Ergänzend und zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels werden die Wohnungen gemäß den gesetzlichen Vorschriften und der geltenden DIN-Vorschrift mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuerten I-Con Abluftventilator je im Bad der Wohnung ausgestattet.

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

## ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zähler-schrank 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 Fundamenterder angeschlossen. Zusätzlich wird für die Haupt- und Zählerverteilung ein Überspannungsschutz nach DIN/VDE (ohne äußeren Blitzschutz) eingebaut.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Überspannungsschutzschalter und eine Türsprechanlage.

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

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

Vor oder neben der Haustüre, wird eine Briefkasten- und Klingelanlage montiert.

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

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

## Die Räume werden wie folgt ausgestattet:

### Hauseingang

- 3** Wandauslässe über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten außen im Bereich Haustür und bei den Stellplätzen
- 1** elektrischer Türöffner, bedienbar von jeder Wohnung aus
- 1** Je 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage an der Haustüre und an der Wohnungseingangstüre sowie Sprechstelle in der Diele  
Türsprechanlage und Klingeldrucker sind in der Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre integriert

### Garagenvorplatz/Mülltonnenplatz

- 4** Wandauslässe montiert über Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchten an der Garagenfassaden zwischen den Garagen und beim Mülltonnenplatz befestigt

### Treppenanlage Innen

- 2** Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie im Flur

### Aufzugsanlage

Stromversorgung mit allen erforderlichen Anschlüssen für Aufzugsanlage sowie Notrufsystem über GSM - Modul

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Je 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage (Gasbrennwert mit Wärmepumpe) inkl. allen erforderlichen Pumpeneinheiten und Außentemperaturfühler

## Je Kellerraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 je 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung der jeweiligen Wohnungen zugeordnet

## Flur/Keller

- 3 Deckenauslässe mit Nurglasleuchte und Bewegungsmelder

## Terrasse/Balkon/Loggia

- 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose je Wohnung

## Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit je 2 Schaltern
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennendose und Anschlussdose

## Im Bereich Kochen zusätzlich

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank

- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss

## Bad

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

## Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Kabel für Antennenleerdose und Anschlussdose

## Ankleide (Wohn. 7 u. 8)

- 1 Deckenauslass als Ausschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

## Kind

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Leerdose

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## Abstellen

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

## WC

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

## Diele

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

## Antennenanlage und -verteilung

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

## Garagen

Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

## PUTZARBEITEN

AllegemauertenInnenwändesowiedieInnenseitenderAußenwändederWohnräumevomErd-bisDachgeschoss (ausgenommen Nassräume) erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Ausführungsqualität Q2. Das Hochlochziegelmauerwerk im Keller innen und die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten Kalk-Zementputz in Ausführungsqualität Q2 sofern nicht

mit Wandfliesen belegt. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofilleisten angebracht. Die schalungsglatten Betonflächen von betonierten Kellerwänden, ausgenommen beim Treppenhausefordern keinen Innenputz, diese Wände werden entgratet und gestrichen.

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

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

## ESTRICHARBEITEN

In allen Kellerräumen wird Zementestrich auf Trennlage verlegt.

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

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

## FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Innenfensterbänke der Wohnungen werden in 30 mm starken Kunststein Typ „Magnolia“, poliert mit gebrochenen Kanten ausgeführt.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände im Bad werden raumhoch gefliest (im DG nur an senkrechten Wänden). WC's und Dusch/WC's werden ca. 1,25 m hoch gefliest. Im Dusch/WC im Bereich der Dusche werden die Wandfliesen raumhoch verlegt.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Alle Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly - PVC - 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> brutto, die der Sockelleisten 4,25 €/lfm. brutto.

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

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

Die Tritt- und Setzstufen der Betontreppe werden in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag.

## FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

### Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich, innen in Farbe Weiß mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender schwarzer Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet. Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollläden und Außenfensterbänke in Alu EV1 eloxiert.

Die zweiteiligen Terrassen- und Balkontürelemente der Wohnungen im Erd-, 1. Obergeschoss werden mit einem Drehflügel und einem Flügel als Dreh-/Kippflügel ausgeführt.

Die Balkontürelemente zur Loggia im Dachgeschoss werden mit einem feststehenden Seitenteil und einer PSK-Türelement (Parallelschiebekipptüre) ausgestattet.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan (Kochen und Ankleide) dargestellt, der Einbau von Marken-Wohnraumdachflächenfenstern. Diese werden als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmegeädämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 78, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 118 cm ohne Rollo ausgeführt. Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/DG das Fenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im EG und DG versehen.

### Haustüren

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe außen nach Festlegung der Farbgestaltung durch die Fa. Ehrenreich und innen in Farbe Weiß besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfest-

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

steller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfachverriegelung sowie GU-Panikschloss, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einem eingebauten Profilzylinder.

## **Innentüren**

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

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

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

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels Einscheiben-Sicherheitsglas in Klarglas als 2/3 Lichtausschnitt.

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

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

Die Kellertüren vom Flur zu den einzelnen Kellern der Wohnungen und zum Waschraum werden zur besseren Querbelüftung verzinkte Gitter-Türelemente, mit Zargen und einer PZ-Schlossgarnitur sowie schwarzer Rundgriff-Drückergarnitur ausgeführt.

## **VERGLASUNGSARBEITEN**

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

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

Die Haustüre und die Treppenhausfenster erhalten ebenfalls 3 Scheiben-Isolierverglasung in Klarglas als Verbundsicherheitsglas. Die Fensterverglasungen im Bad EG werden in Ornamentverglasung Typ „Satinato“ ausgeführt.

## **DACHGESCHOSSAUSBAU- UND WÄRMEDÄMMUNG**

Im Dachgeschoss wird als Wärmedämmung eine, nach KfW 55-Berechnung starke, Mineralfaser WLG 035 als Vollsparrendämmung mit Dampfbremsfolie zwischen den Sparren und den Firstzangen verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Rissanklebeband oder gleichwertig verklebt.

Die Wärmedämmung in den Dachschrägen und der Kehlbalkendecke entspricht der Wärmeschutzverordnung, der EnEV 2016 bzw. KfW 55.

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

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Von den Wohnungen im Dachgeschoss zum Spitzboden, wird eine wärmegeämmte, feuerhemmende Einschubtreppe eingebaut.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

Von der Einschubtreppe auf dem Spitzboden bis zum Kamin bzw. zum Dachausstiegfenster falls vorhanden wird ein ca. 60 cm breiter Laufsteg mit sägerauer, auf Lücke verlegter Fichtenbrettschalung zur Begehbarkeit des Spitzbodens ausgeführt.

Vom Treppenhaus zum Spitzboden über dem Treppenhaus erfolgt der Einbau einer feuerfesten Luke.

## SCHLIESSANLAGE

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

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

## ROLLÄDEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen, ausgenommen Treppenhausfenster und Dachflächenfenster erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV 2016, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet. Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer. Sonderformfensterelemente, Kellerfenster, Treppenhauselemente, Dachflächenfenster und Garagenfenster werden ohne Rollläden ausgeführt.

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

## MALERARBEITEN

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

Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, Stahl-Innengeländer werden grundiert und in Farbe nach Festlegung der Fa. Ehrenreich lackiert.

Die Außenfassade erhält einen 2-maligen Fassadenanstrich. Die Farbgestaltung des Mehrfamilienwohnhauses und der Garagen erfolgt durch die Fa. Ehrenreich.

Der Sockelputz erhält einen Anstrich mit Silikonharzfarbe in hellem bis mittlerem Farbton. Festlegung im Farbton nach deren Wahl.

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

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

## BODENBELÄGE

Wohn-/Esszimmer und Kochen, Diele, Abstellraum, Schlafzimmer und falls geplant Ankleide und Kinderzimmer erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzsicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

## FERTIGTEILGARAGEN

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

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

Belüftung über Lüftungsschlitze an der Torunterseite und in der Garagenwandrückseite.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche farbbeschichtet. Sofern im Plan dargestellt, erhalten die Garagen rückseitig Garagenneben Türen als verzinkte Stahlblechtüren Farbbeschichtung analog zum Garagentor.

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

## SCHALLSCHUTZ

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

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

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

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)

-> **LA<sub>Fmax</sub> max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

- Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - das Rutschen in der Badewanne,
  - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - das harte Schließen des WC- Deckels,
  - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitär-schränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder dessen Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.
- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierte Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall

damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertträchtigkeit 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 und für den Aufzug mit dem Aufzugshersteller ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von Kellerräumen zu dulden.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 4

---

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

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

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