



# DONAUSTAUF - WOHNEN AM BURGBERG

MEHRFAMILIENWOHNHAUS · BAYERWALDSTRASSE



## DONAUSTAUF - WOHNEN AM BURGBERG

Donaustauf liegt ca. 10 km ostwärts von Regensburg, wo die letzten Berge des Bayerischen Waldes in die weite Donauebene übergehen. Donaustauf erhielt 1494 das Marktrecht, und legt auch heute noch großen Wert darauf, eine Marktgemeinde zu sein und einen Marktgemeinderat zu haben. Zur Marktgemeinde gehört auch die bis 1978 selbstständige Gemeinde Sulzbach a. d. Donau. Zusammen leben in beiden Märkte inzwischen mehr als 4.000 Einwohner.

Gegensätze wie zwischen Berg und Fluss finden sich im gesamten Leben von Donaustauf wieder. Es gibt die alteingesessenen ‚Stauferer‘ und die

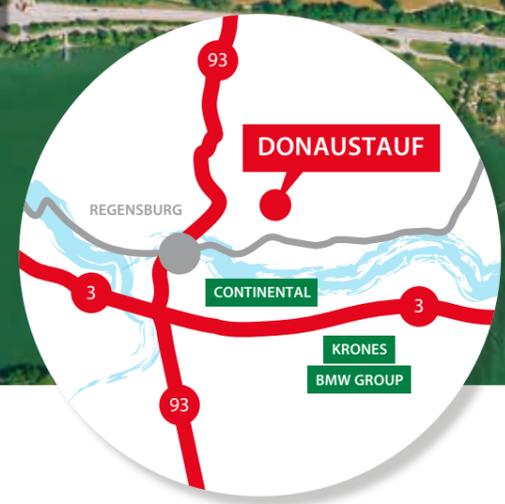
Zugewanderten. Die Bürger arbeiten bei internationalen High-Tech-Firmen und engagieren sich genauso für den Erhalt des Brauchtums. Die Nähe zum historischen Regensburg bietet viele zusätzliche Ausbildungs-, Arbeits-, und Freizeitmöglichkeiten.

Der historische Markt bietet die Gelegenheit für Wanderungen, Spaziergänge und Naturbeobachtungen in den Altwässern der Donau, im Donaustauer Forst sowie in den Parks des Fürstengartens und des Bräubergs. Die Hauptattraktion in Donaustauf ist natürlich die von König Ludwig I. erbaute Walhalla. Sie wird jährlich von ca. bis zu 200.000 Gästen besucht.

Doch bietet Donaustauf noch zahlreiche andere Sehenswürdigkeiten, wie die Burgruine, den Chinesischen Turm und die Wallfahrtskirche St. Salvator sowie eine Wehrkirche im Ortsteil Sulzbach.

Für das leibliche Wohl sorgen gemütliche Gaststätten und Hotel-Restaurants. Übernachtungsmöglichkeiten werden von Privatpensionen bis zum 4-Sterne-Hotel angeboten.





## DIE INFRASTRUKTUR

IM GRÜNEN UND DOCH ZENTRAL. ALLE ANNEHM-  
LICHKEITEN DIREKT VOR DER HAUSTÜRE.

**BILDUNG:** Kindergarten, Grundschule, Gymnasium (Regensburg),  
Real- und Mittelschule (Regensburg), Musikschule (Regensburg),  
VHS (Regensburg)

**FREIZEIT:** Fürstengarten, Walhalla, Wander- und Radwege, Angel-  
möglichkeiten, Spielplätze, Sportverein, Stadtbücherei, Theater Re-  
gensburg uvm. Nähe zum Bayerischen Wald und zu verschiedenen Seen.  
Die historische Stadt Regensburg ist in wenigen Minuten zu erreichen.

**EINKAUFEN:** Edeka, Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckerei, Spar-  
kasse, VR Bank, Motorradzubehör, Kfz-Werkstatt Bekleidungsge-  
schäfte, Friseur, Baumärkte, Tankstelle uvm.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Autobahn A93 (5 min / Regensburg in  
ca. 10 min. erreichbar), Staatsstraße 2125 direkt durch den Ort, Bus-  
anbindungen (u. a. nach Regensburg und Schwandorf), Taxiunternehmen  
vor Ort, Flughäfen München und Nürnberg in ca. 90 min. erreichbar.

**GESUNDHEIT:** Krankenhaus, Arztpraxis, Facharztpraxis  
Allgemeinmedizin, Augenarzt, ambulanten Kranken- und  
Altenpflegestation, Physiotherapie, Zahnarzt, Apotheke, Tierarzt, uvm.

# LAGE



# ERDGESCHOSS HAUS A - D



## WOHNUNG 1

Diele	6,90
Bad	7,94
Schlafen	17,60
Büro	7,28
Abst.	2,60
Wohnen/Essen/Kochen	28,72
Terrasse 1/2	9,39
<b>Gesamt</b>	<b>80,43</b>

## WOHNUNG 2

Diele	7,68
Wo/Es/Ko	31,41
Kind	11,45
Schlafen	14,86
Bad	7,23
Abst.	2,32
Terrasse 1/2	9,39
<b>Gesamt</b>	<b>84,34</b>

Maßstab 1:80

# OBERGESCHOSS HAUS A - D



## WOHNUNG 3

Diele	8,69
Bad	7,08
Abst.	2,50
Wohnen/Essen/Kochen	31,58
Schlafen	15,73
Kind	11,45
Balkon 1/2	7,20
<b>Gesamt</b>	<b>84,23</b>

## WOHNUNG 4

Diele	7,49
Bad	7,05
Schlafen	15,22
Kind	11,45
Abst.	2,50
Wohnen/Essen/Kochen	31,41
Balkon 1/2	7,20
<b>Gesamt</b>	<b>82,32</b>

Maßstab 1 : 80

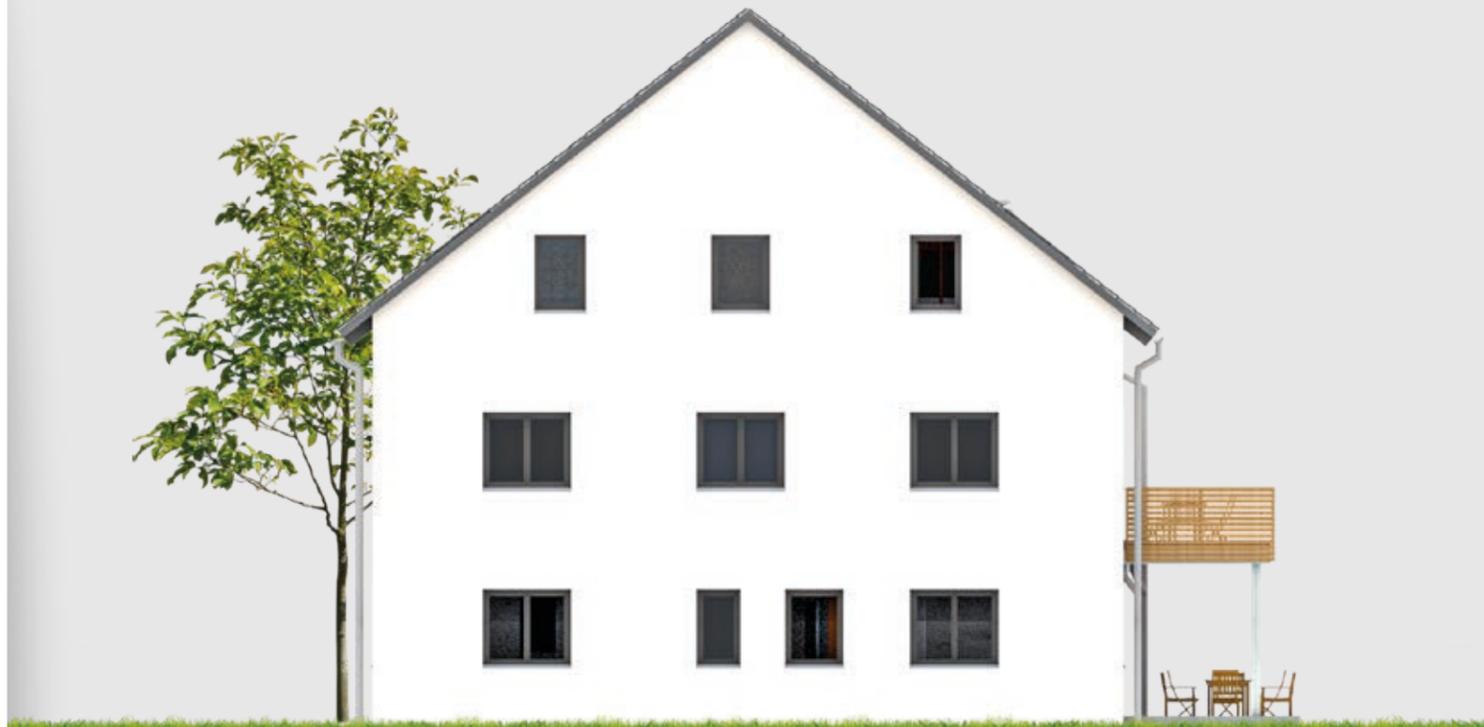
# DACHGESCHOSS HAUS A - D



## WOHNUNG 5

Diele	10,21
Büro/Kind	11,37
Schlafen	14,80
Bad	8,95
Wohnen/Essen/Kochen	37,87
Abst.	4,19
Loggia 1/2	4,83
<b>Gesamt</b>	<b>92,22</b>

Maßstab 1 : 80



ANSICHTEN

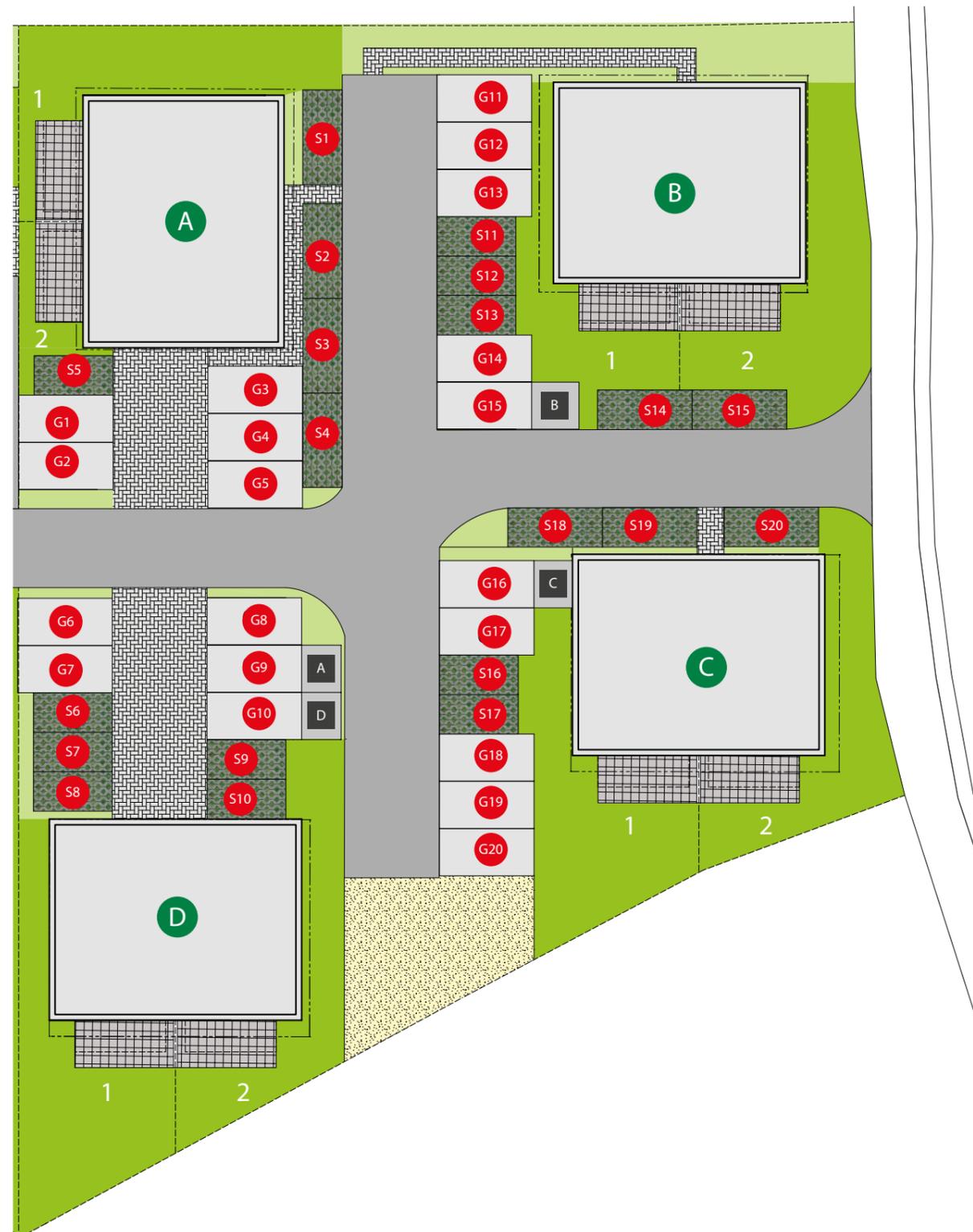


# GARAGEN- & STELLPLATZEINTEILUNG

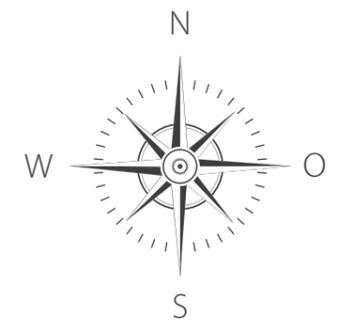
## GARTENANTEILE

## FAHRRADHÄUSCHEN

HAUS A - D



- Garagen und Stellplätze
- Hausbezeichnung
- Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen (siehe Wohnungsnummer)
- Fahrradhäuschen (siehe Hausbezeichnung)



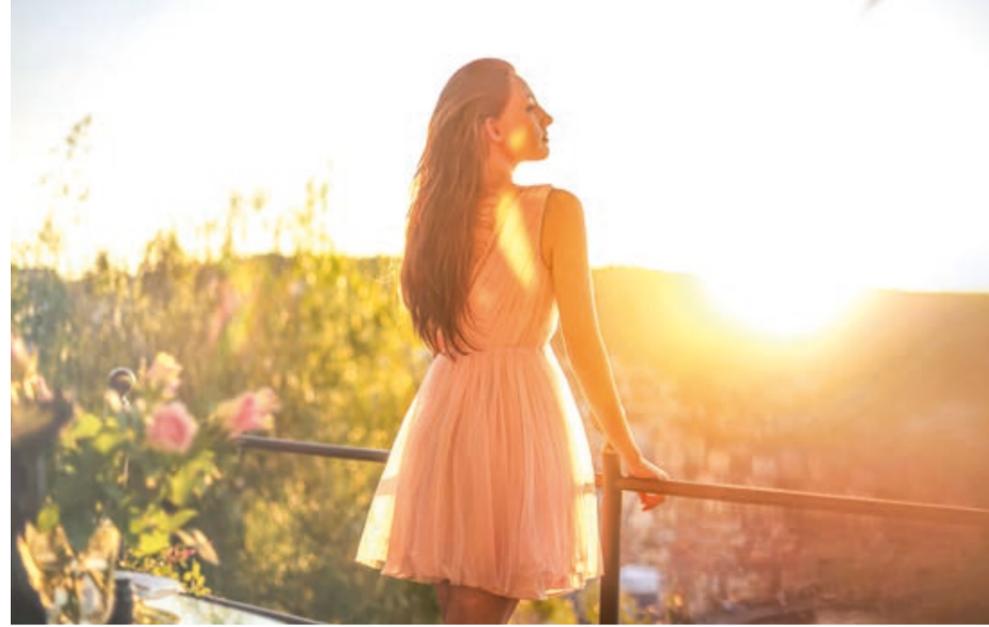


# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENWOHNHAUS · DONAUSTAUF · BAYERWALDSTRASSE

## UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Energie-Effizienzhaus KfW 55
- Außenwände 36,5cm starke, porosierte Leichtziegel mit monolithischer Stoßfugenverzahnung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Typ Vitocal 200
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone Fabr. Diana S 100
- Bodengleich geflieste Duschfläche
- Duschtrennung LARIMA Walk-Inn
- Fertigparkett in Eiche natur
- Balkonbrüstung mit Holzoptik
- Gemauerte Loggia



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Stand 29.07.2020

## 1) ALLGEMEIN

In Donaustauf, Bayerwaldstr., entsteht eine Wohnanlage mit 5 Eigentumswohnungen.

Das Mehrfamilienhaus wird nach ENEC 2016 (Energieeinsparverordnung) sowie dem Erneuerbaren-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmeG) als **KfW-55 Energie-Effizienzhaus** ausgeführt. Für den entsprechenden Nachweis für das Objekt wird ein Energiepass angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, wie der Norm „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109 - 89 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz), den gültigen Vorschriften der EnEV, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

Die Farbgestaltung, die in der Baubeschreibung nachfolgend beschriebenen einzelnen Materialien und Ausführungen, erfolgt nach Farbkonzept der „Wohnen am Burgberg GmbH“.

## 2) 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 Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom, Telekom und Gas werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## 3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren, die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers wird ggf. Rollrasen verlegt. Als Abgrenzung zwischen den Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoß wird nach Planung eine Sichtschutzwand erstellt.

Die Flächen für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagen wird mit versickerungsfähigem Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband verlegt, auf Schotterbett befestigt. Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein - Belag **nach Farbkonzept** und Mustervorlage, 4cm stark auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/5 cm ausgeführt.

Die Balkonflächen und die Loggia erhalten ebenfalls einen auf Splitt verlegten Belag aus Betonwerkstein nach Farbkonzept und Mustervorlage, 4 cm stark.

Die Standortflächen für Mülltonnen und die Papiertonnen erfolgen lt. Planung. Diese werden ebenfalls mit versickerungsfähigem Betonpflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband verlegt, auf Schotterbett befestigt.

## 4) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Bodenplatte bis Außenkante Gebäude verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC KG-Rohren bis zum am Grundstück vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionschacht verlegt.

Die Regen- bzw. Niederschlagswasserleitungen werden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes in die unterirdisch zu verbauenden Rückhalteeinrichtungen angeschlossen und zeitlich verzögert an 2 – 3 Stellen in den südlich vorhandenen Gräben eingeleitet.

## 5) ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken, frostsicheren Frostschutzschotterdecke inkl. darauf verlegter Perimeterdämmung auf Splittbett. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton in Betongüte C 25/30 nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein umlaufender verzinkter Potentialausgleichsleiter eingebaut und mit dem äußeren Ringanker in Edelstahl nach VDE-Vorschrift verbunden.

Unter allen gemauerten Wänden auf der Bodenplatte im EG wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut. Die Geschossdecken werden mit Filigran-Fertigteileplatten, in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen hergestellt und verlegt.

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

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden, je nach Planung, als 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starke Hochlochziegelwände errichtet.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln hergestellt.

Über Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster, Schrägfenster, Dachflächenfenster), werden wärme gedämmte Rollläden mit Außendeckel inkl. Gurt dichtungsbürsten sowie in die Mauer versetzte Gurtwicklerkästen eingebaut.

Die Außen- und Innenziegelwände werden im Dünnbettmörtel – Verfahren gemauert.

Der Abgaskamin wird vom Dachgeschoss Heizraum bis über Dach als Abgasrohr passend zum Heizsystem, nach heiztechnischer Berechnung und Herstellervorschrift, erstellt. Alle notwendigen Formsteine für den Heizungsanschluss sind enthalten.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 6) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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

Alle von außen sichtbaren Holzteile wie Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt. Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18-20 mm stark, aus sägerauen Fichtenbrettern aufgenagelt. Auf die Fichtenholzschalung wird eine diffusionsoffene Dachbahn verlegt und die Konter- und Dachlattung angebracht. Die Ortgang- und Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände betragen an den Traufseiten (Längsseiten) ca. 40-50 cm und an den Ortgangseiten ca. 20-30 cm.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-heiß-verfilmter Farbbeschichtung (Hds) Farbe nach Farbkonzept und Festlegung der Wohnen am Burgberg GmbH. Die Ausführung von Sturmklammern in Teilflächen entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands ist im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden, falls erforderlich, in die Dachfläche eingebaut. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs-/Vogelschutzgitter und Trockenfirstausbildung gewährleistet.

### 7) SPENGLERARBEITEN

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

### 8) BALKONE / TERRASSEN / LOGGIA

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten sowie auch die tragenden Säulen im Erdgeschoß werden in Ort-beton, die Balkonplatte im Obergeschoss mit thermischer Trennung ausgeführt. Die Balkone der Wohnungen 3 und 4 und die Loggia der Wohnung 5 erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag nach Farbkonzept und Mustervorlage, 4 cm stark, der auf Splitt verlegt wird.

Die Terrassen in den Wohnungen 1 und 2 werden ebenfalls mit diesem frostsicheren Betonwerksteinbelag auf 3 cm Splitt verlegt und mit Betonbordplatten eingefasst ausgeführt.

Die Stahlbetonmassivbalkone erhalten, wie im Plan dargestellt, ein Brüstungsgeländer in verzinkter und pulverbeschichteter Stahlausführung mit vor den Stützen liegender Geländerfüllung mit Material in Holzoptik oder in Lärchenholz. Die Teilung, Materialwahl, Ausführung und Farbgestaltung nach Farbkonzept erfolgt lt. Planung und Festlegung der Wohnen am Burgberg GmbH

Die Loggia der Wohnung 5 erhält vorderseitig ein gemauertes Brüstungsgeländer.

Falls erforderlich, werden von der Wohnung zum Balkon bzw. zur Loggia Aqua – Drain – Rinnen eingebaut.

### 9) TREPPENANLAGEN

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden in Feinsteinzeug Format 60 x 120 cm und die Podestbeläge im Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Der Hauseingang und die Treppenhauseingänge 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 pulverbeschichtet oder malerseitig lackiert. Der Handlauf in Edelstahl bleibt sichtbar.

### 10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizkesselanlage des Mehrfamilienhauses wird in Fabr. Viessmann, als Hybridanlage mit einer Gasbrennwert-Heizanlage sowie Split-Wärmepumpe wie folgt erstellt:

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum DG 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 2016/ KfW 55 berechnete Heizungs- und Brauchwasserunterstützende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in der Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt. Der korrosionsgeschützte Pufferspeicherbehälter und Warmwasserspeicher 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-Messeinrichtung (Zähler) sind durch den Bauherren bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Diana S 100, Gr. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone Kermi FSK 800 W AC 230 V. (Siehe hierzu auch Sanitärausstattung BAD)

Die Garagen sowie Heizraum, Hausanschlussraum, die innen liegende Abstellräume in den Wohnungen und Treppenhaus bleiben unbeheizt.

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

### 11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Im Bereich der Wasserhausanschlussleitung kommt eine Enthärtungsanlage Fabr. Grünbeck SoftliQ oder gleichwertig in erforderlicher Größe zur Ausführung.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt. Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff) ausgeführt.

Im Heizraum/DG wird ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke sowie zur Entsorgung von Kondensatwasser angeordnet.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung / Dämmung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es werden bei den Wohnungen im Erdgeschoss frostsichere Gartenwasserhähne an der Hausaußenwand installiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Sanitär Heinze, Serie Diana und sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung, in Serie Larima E montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Sanitärfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste der Fa. Sanitär Heinze, zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergemeinschaft anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Spülen - Anschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung in den Abstellräumen bzw. in der Wohnung 2.5 DG im Bad installiert.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und ggf. bei den Verteileranlagen.

**Jede einzelne Wohnung wird, soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt, wie folgt ausgestattet:**

#### Küche:

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

#### Bad: Wohnung 2.1

- 1 Waschtisch Fabr. DIANA M 100 E Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. LARIMA E mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm
- 1 Handtuchhalter Fabr. DIANA M 100, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm
- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. DIANA O 100 Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 DIANA Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 DIANA M 100 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als DIANA L 100 Duschprofil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset
- 1 Brausebatterie, Fabr. LARIMA E Aufputz DIANA S 100 Brauseset 3- strahlig inkl. Wandstangen 900 in chrom mit Handbrausegarnitur
- 1 Duschkabine PALME Drive 1.0 Eckeinstieg, je als Halbeil links und rechts, 2- teilig, barrierefrei. Verglasung in ESG klarglas, Profilfarbe Cenit – chrome 29 in Größe je nach Planung bis 1200 mm in 2000 mm Höhe
- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Diana S 100, Gr. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone Kermi FSK 800 W AC 230 V.

#### Bad: Wohnung 2.2, 2.3 und 2.4

- 1 Waschtisch Fabr. DIANA M 100 E Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Fabr. LARIMA E mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

- 1 Handtuchhalter Fabr. DIANA M 100, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm
- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. DIANA O 100 Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 DIANA Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 DIANA M 100 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 0,90 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als DIANA L 100 Duschprofil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset,
- 1 Fabr. LARIMA E Aufputz DIANA S 100 Brauseset 3- strahlig inkl. Wandstangen 900 in chrom mit Handbrausegarnitur in chrom mit Handbrausegarnitur
- 1 Duschkabine PALME Cenit 0.11 Drehtüre an Fixteil Vario in Größe je nach Planung ca. 0,90 x 2,00 m, Fixteil ca. 195 mm an Drehtüre ca. 635 mm, Profifarbe Cenit – chrome 29, inkl. PALME Cenit 0.11 Seitenteil, ja nach Planung auf Badewanne aufgesetzt in Höhe nach Aufmaß, Verglasung in ESG klarglas
- 1 DIANA M 100 Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, mit Diana Badewannenfüße, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, Wannenfüll- und Brausebatterie LARIMA E als Aufputz - Armatur mit automatischer Umstellung, DIANA S 100 Brauseset 1- strahlig mit Schlauch 1250 mm lang und Wandhalter längsseitig an ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Diana S 100, Gr. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone Kermi FSK 800 W AC 230 V.

### Bad: Wohnung 2.5 DG

- 1 Waschtisch Fabr. DIANA M 100 E Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Fabr. LARIMA E mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm
- 1 Handtuchhalter Fabr. DIANA M 100, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm
- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. DIANA O 100 Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 DIANA Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 DIANA M 100 Papierrollenhalter mit Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als DIANA L 100 Duschprofil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset

- 1 Fabr. LARIMA E Aufputz DIANA S 100 Brauseset 3- strahlig inkl. Wandstangen 900 in chrom mit Handbrausegarnitur in chrom mit Handbrausegarnitur
- 1 Duschtrennung LARIMA Walk – In mit Wandprofil in Größe je nach Planung bis 1200 mm in 2000 mm Höhe, inkl. Wandstrebe, Verglasung in ESG klarglas, Profifarbe chrome
- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Diana S 100, Gr. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone Kermi FSK 800 W AC 230 V.

### 12) LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes erfolgt in Ergänzung mit der konventionellen Fensterlüftung mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad und einen Abluftventilator im Abstellraum (in Wohnung 2.1, 2.2, 2.3, und 2.4) und ist zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels ausgelegt.

Die Montage / Installation der LTM und I-Con Lüftungsgeräte ist dem Gewerk Elektro und die Abluftventilatoren dem Gewerk Sanitär zuzuordnen.

Aus energetischen Gründen empfehlen wir, die Dunstabzugshauben in den Küchen als Umluft-Dunstabzugs-Gerät zu konzipieren.

### 13) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostatventile und Raumthermostate usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamentender angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung und eine Türsprechanlage.

In die Hauptverteilung und für die Wohnungen wird je ein Überspannungsschutzschalter eingebaut.

TV - Kabelanschluss in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, und sämtlichen Leerrohren mit Kabel und Anschlussdose vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen wird errichtet. Ggf. weitere erforderliche technische Geräte, wie DVB-C Tuner oder HD - Receiver sind nicht Bestandteil des TV – Kabelanschlusses enthalten und sind vom Eigentümer zu besorgen.

Im Seitenteil der Haustüre oder je nach Planung vor der Haustüre, wird eine Briefkastenanlage mit Klingeldrucker und Sprechanlage montiert.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das exklusive Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Duro 2000 SI weiß, eingebaut.

## Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

### Hauseingang / Stellplätze

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung mit Nurglasleuchte außen
- 1 elektrischer Türöffner
- 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrucker im Seitenteil der Haustüre
- 2 Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte für die Garagen und Stellplätze

### Treppenanlage

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

### Heizraum und Hausanschlussraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage und Außentemperaturfühler
- 1 Steckdose unter Schalter

### Abstellraum in den Wohnungen 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss, sofern nicht im Bad installiert

### Abstellraum in der Wohnung 2.5

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

### Abstellraum im DG zu Wohn. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

### Balkon/Loggia/Terrasse

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

### Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltung mit 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitungen

- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

### Bad Wohnung 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

### Bad Wohnung 2.5

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss, sofern nicht im Abstellraum installiert Einfachsteckdose

### Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr für Antennenleerdose

### Kind/ Büro

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

### Diele-Wohnung

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

Jede Wohnung erhält zur Unterverteilung einen Medienverteiler, indem der Telefonanschluss mit Anschlusskabel vom Übergabepunkt/Verteiler der Telekom im Hausanschlussraum aus bis zur Wohnung verlegt ist und eine Elektro - Steckdose 230 V installiert wird.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

## Treppenhaus-DG

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 4 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose

## Antennenanlage und -verteilung

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

## Garagen

Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung

Je 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung

Je 1 Einfachsteckdose nur bei der Garage

## 14) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Innenwände der Wohnräume vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss - ausgenommen Nassräume - erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen Kalk-Zement-Putz in Q2. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofilleisten angebracht.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm). Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt nach Farbkonzept.

Der Sockelputz wird als gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

## 15) ESTRICHE

Im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich für Fußbodenheizung mit Abdichtbahn und Wärmedämmung eingebaut. Im Ober- und Dachgeschoss im Bereich der Wohnungen und der Abstellräume im DG sowie im Heizraum und Treppenhaus DG wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung mit Trittschalldämmung verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich für Fußbodenheizung eingebaut. Die Dämmung wird gemäß EnEV - Berechnung eingebaut.

## 16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN / TREPPENBELÄGE

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasteten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm. Sie haben die Auswahl zwischen verschiedenen Marmor-, Granit und Kunststein-Fensterbänken aus unserer Musterkollektion.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke sind dem Gewerk Fliesenverlegearbeiten zuzuordnen.

Die Tritt- und Setzstufen werden in Feinsteinzeug Format 60 x 120 cm und die Podestbeläge im Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Der Hauseingang, die Treppenhäuser im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Die Balkonunterswellen der Balkone, sofern erforderlich, erhalten innen den gleichen Belag wie die Fensterbänke und außen Granitabdeckungen aus Granit Selinas.

## 17) 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 auf dem Untergrund geklebt verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Kunststoffschienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> brutto und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm brutto.

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Schenkelfliesen, Bordüren und Dekorfliesen, Wand- und Bodenfliesen größer 30 x 60 cm können gegen Mehrkosten als Sonderleistung in Vereinbarung mit unseren Mitunternehmern ausgeführt werden.

## 18) FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN)

### 18.1 Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster, innen weiß und außen nach Farbkonzept mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet.

Die Schiebetüren zu den Terrassen und zur Loggia werden als HST - Türen (Hebe – Schiebe – Türe) ausgeführt.

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rolloleisten und Außenfensterbänke in ALU EV1 eloxiert.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken- Wohnraumdachflächenfenstern als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmedämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverklei-

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

ung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 7, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 140 cm.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/DG ebenfalls ein Dachflächenfenster (Größe 74 x 140 cm) mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im EG und DG eingebaut.

### 18.2 Haustüre

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe nach Festlegung und Farbkonzept durch die Wohnen am Burgberg GmbH, besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/ Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Im Türflügel und Seitenteil befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Master Carré“ oder, wenn planungstechnisch möglich, Briefkästen, Wechselsprechanlage und Beleuchtungsdrücker.

### 18.3 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 kunststoff-beschichteter 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 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 ESG-Klarglas.

Der Heizraum im Dachgeschoss und der Hausanschlussraum im EG erhalten zum Treppenhaus hin eine selbstschließende, feuerhemmende und rauchschützende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker. Die Türen zu den Abstellräumen im DG werden nach Brandschutzkonzept ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren im Erd- Ober- und Dachgeschoss werden einheitlich laminatbeschichtet in Dekor Esche weiß und mit einem Vollspantürblatt selbstschließend, rauchschützend in Schallschutzklasse 3, Klimaklasse I ausgestattet. Das Türblatt besitzt einen kompletten Türbeschlag mit Drückergarnitur und Profilzylinder, eine umlaufende Gummilippendichtung und einen Minitürspion.

### 19) ROLLÄDEN

Alle Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit darüber liegenden Rollläden erhalten

Kunststoffrolläden in Farbe nach Farbkonzept mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment. Ausgenommen sind die Haustüre, das Treppenhausfenster im DG und die Dachflächenfenster.

Die Kunststoff-Rollläden sind mit Lüftungsschlitzen und mit Gurtführung ausgestattet. Die Rolllädenkasten-Abschlussdeckel sind außenliegend.

### 20) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren (außer Dachflächenfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung 0,6 W/m<sup>2</sup>K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Die Dachflächenfenster werden mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K) ausgestattet.

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

Die Fenster der Bäder im Erdgeschoss erhalten eine Verglasung als Ornamentverglasung in Master Care.

### 21) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, die Tür zum Heizungs- und Hausanschlussraum, die Wohnungseingangstüren im Erd-, Ober, und Dachgeschoss sowie die Garagentore sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant, im Seitenteil der Haustür oder gesondert im Treppenhaus oder vor der Haustüre (siehe auch unter „Fenster, Haus- und Innentüren“) montiert.

### 22) 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-Rissanklebeband verklebt.

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.

Wände von nicht zugänglichen Dachräumen (Abseitenwände) bzw. Wände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. ENEC gedämmt, ausgeführt werden.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

### 23) MALERARBEITEN

Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich.

Die Erd-, Ober- 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 nach Farbkonzept lackiert oder pulverbeschichtet.

Alle außen sichtbaren Holzteile, wie die Dachvorsprungschalungen sowie die Sparrenköpfe werden offenporig im Farbton nach Farbkonzept lasiert.

Die Fassade erhält einen 2-maligen Fassadenanstrich im Farbton nach Farbkonzept.  
Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

### 24) BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Abstellräume in den Wohnungen, Schlafzimmer, Kinderzimmer und das Büro erhalten einen 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzsicht.

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

In den Abstellräumen im DG außerhalb der Wohnungen sowie im Hausanschlussraum und im Heizraum wird ein CV-Bodenbelag, mit Kunststoffsockelleisten auf glatt gespachteltem Estrich, verlegt.

Weitere Beläge können bei unserem Fachhändler ausgewählt werden.

### 25) STAHLBETON-FERTIGTEILGARAGEN

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

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe Weiß/Beige in einer ähnlichen Oberflächenstruktur wie der Scheibenputz des Wohnhauses versehen. Belüftung an der Torunterseite und über Lüftungsschlitze in der Garagenwandrückseite.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche Weiß (ähnlich RAL 9016) farbbeschichtet.

### 26) SCHALLSCHUTZ

#### Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

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

#### Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. DIN 4109/2 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird gem. Baubeschreibung nachfolgende Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen.

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

bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände

**R'w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände

**R'w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken

**R'w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten

**L'n,w max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste

**L'n,w max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen

**Rw mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume

**Rw 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.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

---

Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.

Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)

**LIn max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)

**LAFmax 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 seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.

Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine

Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwerts Trächtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

### 27) SONSTIGES

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

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

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

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

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

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

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

Teublitz, 29.07.2020 / Änderungen PP

Bauunternehmen

Wohnen am Burgberg GmbH



## SIE HABEN INTERESSE AM ERWERB EINER SCHÖNEN EIGENTUMSWOHNUNG?

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

Exposedarstellung nicht Vertragsgrundlage.

Alle Informationen finden Sie auch unter:

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

### KONTAKT

 Wohnen am Burgberg GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz

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

 Tel. (+49) 9471 99 20 0