KfW 40NH

**KfW Tilgungszuschuss**
von 6.400€ sichern

**Sonderabschreibung**
gem. §7b n.F.EStG 2023 möglich

# EIGENTUMSWOHNUNGEN IN NABBURG

KRANKENHAUSSTRASSE

Seit 70 Jahren
G. Ehrenreich Bauunternehmen GmbH

# NABBURG...

…liegt in der wunderschönen Oberpfalz in Bayern. Die Stadt hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt mit vielen historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten.

Eines der bekanntesten Wahrzeichen von Nabburg ist die historische Stadtmauer. Die Mauer wurde bereits im 13. Jahrhundert erbaut und ist heute ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen. Von der Stadtmauer und ihrem begehbaren Zwingerweg aus hat man einen herrlichen Blick auf die Stadt und das Flüsschen Naab.

Ein weiteres Highlight von Nabburg ist die Stadtpfarrkirche St. Johannes der Täufer. Die Kirche wurde im 14. Jahrhundert erbaut und ist ein beeindruckendes Beispiel für die gotische Architektur. In der Kirche gibt es viele Kunstwerke und Fresken zu bewundern.

Nabburg hat auch eine lebendige Kultur- und Kunstszene. Es gibt regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen in der Stadt. Besonders beliebt sind das Tonart Festival und der mittelalterliche Markt. Nabburg ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in die umliegende Landschaft. Es gibt viele gut markierte Wanderwege und Radwege, die durch die malerische Idylle führen. Insgesamt ist Nabburg eine charmante Stadt mit viel Geschichte und Kultur, die auf harmonische Weise Tradition und Moderne verbindet - ein Wohnort also mit hoher Lebensqualität.









BAMBERG

BAYREUTH

WEIDEN

CONRAD

GERRESHEIMER

NABBURG

AMBERG

SIEMENS

NÜRNBERG

SCHWANDORF

BMW

BAD KÖTZTING

REGENSBURG

STRAUBING

DEGGENDORF

INGOLSTADT

100 KM

75 KM

40 KM

20 KM

## MAKROLAGE

### ANALYSE NABBURG - LAGE

Nabburg liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald

Anschluss an die Autobahnen A93 (1min) und A6 (5min)

Industriegebiete mit namhaften Firmen wie z.B. BMW, Conrad, Siemens, Gerresheimer, Sennebogen sind schnell mit Auto, Bus oder Bahn erreichbar (Amberg 29km, Pfreimd 5km, Nabburg 1km, Schwandorf 19km, Wackersdorf 21km, Weiden 30km, Wernberg 14km)

Bahnhof im Ort mit direkter Bahnverbindung nach München, Regensburg, Weiden und Hof

Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de




## DIE INFRASTRUKTUR

SÄMTLICHE BEDÜRFNISSE DES TÄGLICHEN LEBENS SIND SCHNELL UND EINFACH ERREICHBAR.

**BILDUNG:** Kindergärten, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Förderschule, Fahrschulen

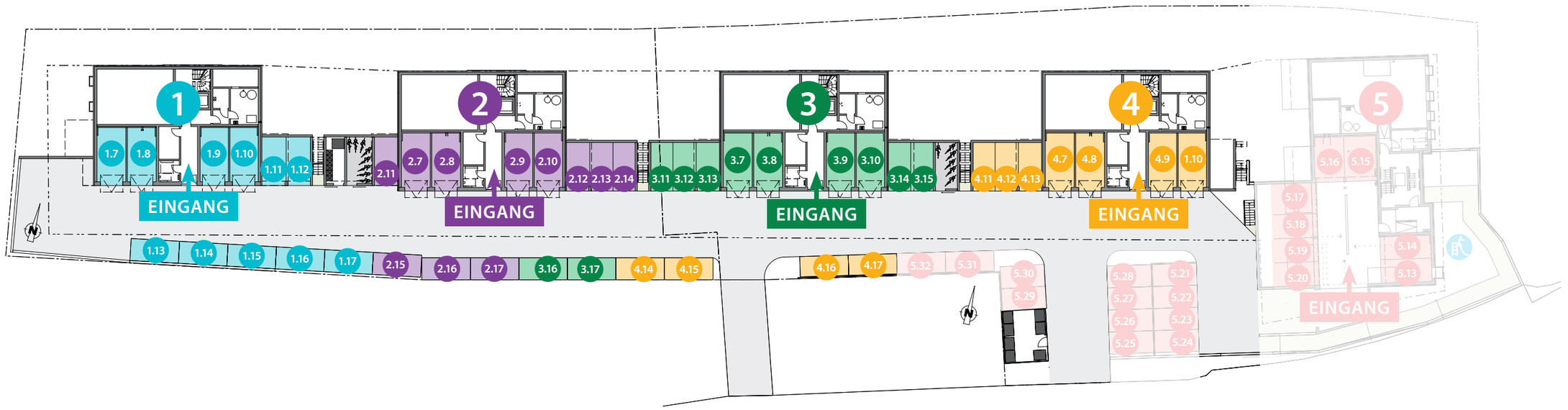
**FREIZEIT:** Fußball, Tennis, Wassersport, Fitnessstudio, Freibad, Indoor Spielplatz, Freilandmuseum Oberpfalz, uvm.

**EINKAUFEN:** Rewe, Netto, Norma, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Baumarkt, Getränke, Bekleidung, Musik, Kindersachen, uvm.

**VERKEHRSANBINDUNG:** A93 (1min), A6 (5min) Bus und Bahnhof, Taxi vor Ort, Flughäfen (München ca. 100min / Nürnberg ca. 70 min)

**GESUNDHEIT:** Gesundheitszentrum, Fachärzte, Allgemeinärzte, Physiotherapeuten, Fitnessstudio, Zahnärzte, Apotheken, uvm.

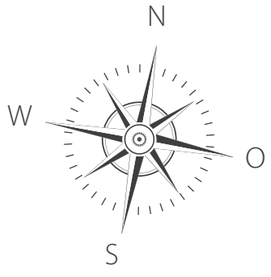
# GARAGEN- & STELLPLATZEINTEILUNG
# MÜLLBOXEN




- Haus 1
- Haus 2
- Haus 3
- Haus 4
- Haus 5

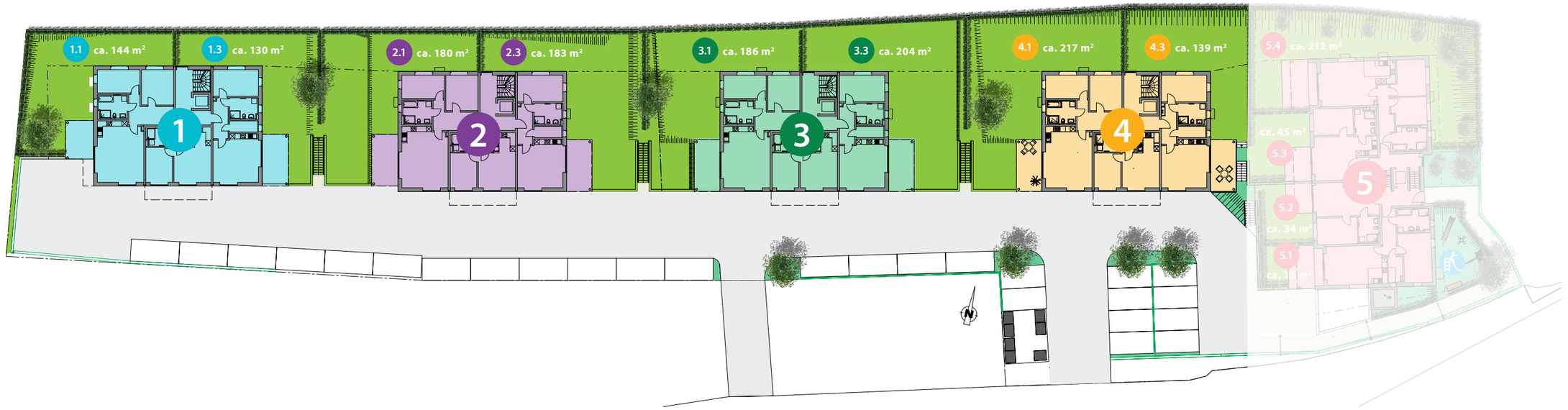
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen
- Stellplätze/Garagen

- Fahrradstellplätze
- Spielplatz
- Müllboxen

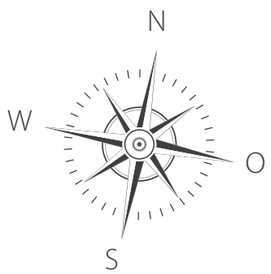



Maßstab 1 : 500

# GARTENANTEILE




- Haus 1 Gartenanteile
- Haus 2 Gartenanteile
- Haus 3 Gartenanteile
- Haus 4 Gartenanteile
- Haus 5 Gartenanteile
- Spielplatz
- Gemeinschaftsgrünflächen
- Müllboxen




Maßstab 1 : 500

## LAGEPLAN


1192/7
1192/8
1192/2
1192/6
1192/5
1192/2
1203
Bergstraße
1203/15
1187
1187/6
1187/2
1187/3
1187/4
191/8
1191/5
Hallerstr.
1203/1
1186/2
1188/6
1188
1188/5
1188/2
1188/3
1188/9
1188/4
1188/7
1191/3
1191/2
1189/5
1630/22
1190
1190/6
1190/5
1190/4
1190/2
1190/3
1586/1
Krankenhausstr.
1097/4
1097/14
1097/13
1626/21
1626/9
1626/2
1626/6
1626/7
1630/21
1097
1586/4
1626/3
1628
1630/18
Diepoldstraß
1626/14
1097/21
1097/11
1097/10
Regensburger Straße

## TOPOGRAFIE





# ERDGESCHOSS HAUS 1 - 4




**Gartenanteil Wohnungen**

Übersicht siehe Seite 6

Seit 70 Jahren
G. Ehrenreich GmbH
Bauunternehmen

## WOHNUNG 1

| | |
|---|---|
| Diele | 12,03 |
| Bad | 8,71 |
| Schlafen | 14,35 |
| Kind | 12,49 |
| Kochen | 6,23 |
| Wohnen/Essen | 29,13 |
| Terrasse ½ | 8,48 |
| **Gesamt** | **91,42** |

## WOHNUNG 2

| | |
|---|---|
| Diele | 3,28 |
| Bad | 5,81 |
| Schlafen | 11,68 |
| Kochen | 5,55 |
| Wohnen/Essen | 16,38 |
| Balkon ½ | 5,91 |
| **Gesamt** | **48,62** |

## WOHNUNG 3

| | |
|---|---|
| Diele | 7,52 |
| Bad | 7,56 |
| Schlafen | 15,21 |
| Abst. | 3,97 |
| Kochen | 5,78 |
| Wohnen/Essen | 21,32 |
| Terrasse ½ | 8,48 |
| **Gesamt** | **69,84** |

Maßstab 1 : 100

# OBERGESCHOSS HAUS 1 - 4




Seit 70 Jahren
G. Ehrenreich GmbH
Bauunternehmen

## WOHNUNG 4

| | |
|---|---|
| Diele | 12,03 |
| Bad | 8,71 |
| Schlafen | 14,35 |
| Kind | 12,49 |
| Kochen | 6,23 |
| Wohnen/Essen | 29,32 |
| Balkon ½ | 8,48 |
| **Gesamt** | **91,60** |

## WOHNUNG 5

| | |
|---|---|
| Diele | 3,28 |
| Bad | 5,81 |
| Schlafen | 11,68 |
| Kochen | 5,55 |
| Wohnen/Essen | 16,38 |
| Balkon ½ | 5,91 |
| **Gesamt** | **48,62** |

## WOHNUNG 6

| | |
|---|---|
| Diele | 7,69 |
| Bad | 7,56 |
| Schlafen | 15,21 |
| Abst. | 3,97 |
| Kochen | 5,78 |
| Wohnen/Essen | 21,32 |
| Balkon ½ | 8,48 |
| **Gesamt** | **70,01** |

Maßstab 1 : 100

# HAUS 1 - 4 (ALTERNATIVE)




Maßstab 1 : 100

## WOHNUNG 1 UND 4

| | |
|---|---|
| Diele | 12,03 |
| Bad | 8,71 |
| Schlafen | 14,35 |
| Kind | 12,49 |
| Abst. | 2,66 |
| Kochen | 6,58 |
| Wohnen/Essen | 25,79 |
| Balkon/Terrasse ½ | 8,48 |
| **Gesamt** | **91,09** |

# KELLERGESCHOSS HAUS 1 - 4



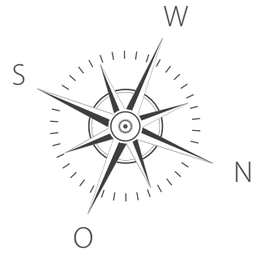

Seit 70 Jahren
G. Ehrenreich GmbH
Bauunternehmen

## KELLERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Keller 1 | 6,97 |
| Keller 2 | 6,51 |
| Keller 3 | 6,66 |
| Keller 4 | 7,12 |
| Keller 5 | 6,51 |
| Keller 6 | 6,66 |
| **Gesamt** | **40,43** |

## KELLERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Diele | 11,56 |
| HAR | 5,41 |
| Fahrrad/Abst. | 8,42 |
| Treppenhaus | 16,75 |
| Vorkeller | 10,71 |
| Abst. allgemein | 4,01 |
| Pelletlager | 10,12 |
| Heizraum | 12,58 |
| Flur | 2,91 |
| **Gesamt** | **82,47** |




Maßstab 1 : 100

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN · NABBURG · KRANKENHAUSSTRASSE

Seit 70 Jahren
G. Ehrenreich Bauunternehmen GmbH

## UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Effizienzhaus KfW 40NH (günstiger KfW-Kredit in Höhe von 128.000 Euro mit 6.400 Euro Tilgungszuschuss möglich)
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Eiche-Parkett-Boden
- Eigener Garten/Balkon für jede Wohnung
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Aufzugsanlage vom Keller bis ins Obergeschoss
- Pelletsheizung
- Bodengleich geflieste Duschflächen mit Echtglas-Duschkabine
- Aussenanlagen inklusive
- Hochwertiges Schallschutzkonzept
- Provisionsfrei direkt vom Bauunternehmer
- Vorbereitung für spätere Wallboxen vorhanden













# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 23.06.2023

**1) ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG**
In 92507 Nabburg, entsteht eine Wohnanlage mit 5 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 36 Wohneinheiten.

Diese Baubeschreibung ist gültig für das Mehrfamilienhaus 1 - 4 mit je 6 WE als 2- geschossiges Bauwerk auf Kellergeschoss.
Im Kellergeschoss befindet sich die Garagenanlage mit 4 Garagen und seitlich am Haus platziert befinden sich die Carports, der Treppenzugang zum Garten und Müllhäuschen sowie Fahrradabstellraum. Ebenfalls im Keller befinden sich die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, der Hausanschlussraum, ein allgemeiner Fahrradraum, ein allgemeiner Abstellraum und der Heizraum mit Pelletslager.

Das Mehrfamilienhaus wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als KfW-40 NH (Nachhaltigkeitsklasse) angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, sowie auch der Norm „Schallschutz im Hochbau“, den gültigen Vorschriften des GEG 2023, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.
Als Schallschutz wird die Norm „Schallschutz im Hochbau“ gemäß DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) zu Grunde gelegt.

Die Farbgestaltung, der in der Baubeschreibung nachfolgend beschriebenen einzelnen Materialien und Ausführungen, erfolgt nach Farbkonzept der Georg Ehrenreich GmbH.

**2) BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN**
Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom und medien werden beantragt, 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 der Georg Ehrenreich GmbH wird Rollrasen verlegt. Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Gartenbereich im Erdgeschoss bzw. je nach Freiflächengestaltungsplan werden Hecken gepflanzt.
Die Gärten der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten auf den Garagen-/Carportanlagen sowie auf den Stahlbetonstützwänden eine Absturzsicherung (wo erforderlich) nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH.
Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein – Belag 40 x 40 x 4 cm auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt. Im Bereich der nicht gepflasterten Flächen um das Wohnhaus werden als Sockelspritzschutz umlaufend im Abstand von ca. 40 cm Betonbord-Leistensteine Gr. 100/25/6 cm gesetzt und der Zwischenraum mit Granit- oder Basaltschotter verfüllt. Die Treppen zu den Gärten werden aus Beton-Blockstufen erstellt.
Die Böden des Mülltonnenhäuschens und des Fahrrad - Abstellraumes werden mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband auf Frostschutzmaterial belegt.
Die Flächen für die Carports und die Seitenparker längs der Zufahrtsstraße werden mit versickerungsfähigem Rasengitter- oder Rasenwabensteinen, 8 cm stark, mit Humusbefüllung und Grasansaat auf Schotterbett befestigt.
Die Zufahrtsstraße wird mit Frostschutzunterbau und Asphalttrag- und Deckschicht hergestellt.

Die Seitenparker und die Carports werden durch einen weißen Anstrich markiert.

**4) ENTWÄSSERUNG**
Die Schmutzwasserleitungen werden seitlich durch die Kelleraußenwand bis Außenkante Gebäude verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC KG-Rohren verlegt und bis zum am Grundstück vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionsschacht geführt.
Das Regenwasser wird je nach Planung und entsprechend den behördlichen Vorgaben abgeleitet.

**5) ROHBAUARBEITEN**
Die die bewehrte Bodenplatte des Kellergeschosses einschl. der Garagen werden nach statischer Erfordernis in Stahlbeton errichtet. In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleicherder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der Baugrube mit dem Edelstahlringerder nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Die Außenwände des Kellergeschosses bzw. der Garagen werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Kellerräumen und teils bei den Garagen im Kellergeschoss werden außenseitig und teils an der Decke Perimeterdämmung oder Holzwolle - Leichtbauplatten mit Mineralwolldämmung angebracht. Die Kellergeschoss – Mittelmauern werden als Ziegelmauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Die Kellerraumunterteilungen werden als leichte Metalltrennwände mit Metallgittertüren erstellt.

Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein Fugenband eingebaut, dadurch wird eindringende Feuchtigkeit verhindert. Im Kellergeschoss Heizraum und Hausanschlussraum werden erforderliche Wanddurchführungen für den Hausanschluss vorgesehen. Die Fenster der Kellerräume werden, sofern geplant, als MEALON Dreh-Kipp Premium 7-Kammer-Profil (82 mm Rahmenstärke), Sicherheitsbeschlag, Wärmeschutzglas, Ug = 0,7 W/m$^2$ K (Uw = 1,0 W/m$^2$K), drei umlaufende Dichtungsebenen mit Mitteldichtung an Rahmen und Flügel ausgeführt.
Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerumfassung Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert.
Die Belüftung der Garagen erfolgt über die Garagentore.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Unter allen gemauerten Wänden im EG wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. Die Geschossdecken über dem KG, EG, und 1. OG werden als Filigran-Fertigteilplatten in Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis hergestellt und verlegt.
Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände, 42,5 cm stark, als fasergefüllter Objektziegel in Wärmeleitfähigkeit 0,08 W/(mk) im Dünnbettverfahren mit V-Plus System geklebt, hergestellt.

Die Innenwände im Erdgeschoss und Obergeschoss werden je nach Planung, als 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starke Hochlochziegelwände errichtet.

Die Außen- und Innenziegelwände werden im Dünnbett – Klebeverfahren hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden gem. den nachfolgend beschriebenen Schallschutzwerten mit SSZ – Schalungsziegel mit Füllbeton hergestellt.

Über Fenster- und Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster), werden wärmegedämmte Rollokästen mit Außendeckel eingebaut.

Die Ausführung der Vormauerungen bei den Bädern, sowie Schachtvormauerungen erfolgen in Massivbauweise oder, falls technisch möglich, als Gipskarton - Vorwandständerwände gemäß Detailplanung und Schallschutzkonzept.

**6) FLACHDACH**
Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt als Flachdach mit Abdichtungen nach DIN. Dachaufbau bestehend aus Dampfbremse, Gefälleaufdachdämmung (WLG und Stärke gem. KfW-40-Berechnung), 2-lagiger Bitumenabdichtung oder als Foliendach. Attikaverkleidungen, Dachrinnen und An- oder Abschlussbleche und sonstige Blechteile werden in Titanzinkblech ausgeführt. Entwässerung und Notentwässerung gemäß Werkplanung.

**7) SPENGLERARBEITEN**
Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre und die Mauerabdeckungen werden in Titanzink ausgeführt.

**8) BALKONE / TERRASSEN**
Die Terrassen der Wohnungen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit frostsicherem Betonwerksteinbelag in Farbe grau, Format 40/40/4 cm, auf Splittbett belegt.
Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt.
Es werden von der Wohnung zur Terrasse und zum Balkon Aqua – Drain – Rinnen eingebaut.

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten der Wohnungen im EG und 1. OG werden in Ortbeton mit thermischer Trennung ausgeführt und erhalten im Bereich der Balkone, soweit geplant, vorderseitig angebrachte Stahlbetonstützen.

Die Balkone der Wohnungen erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag in Farbe grau, Format 40/40/4 cm, der auf Splitt oder Stelzlager nach Wahl der Georg Ehrenreich GmbH verlegt wird.
Die Balkone erhalten ein Brüstungsgeländer nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH.

**9) TREPPENANLAGEN / AUFZUG**
Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeit R10 V4 belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt.

Das Treppengeländer besteht aus Metall, verzinkt mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und verläuft mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf im Treppenauge.

Das Treppengeländer wird pulverbeschichtet. Der Handlauf in Edelstahl bleibt sichtbar.

Ausführung einer Aufzugsanlage im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins 1. Obergeschoss, inkl. Aufzugskabine mit Kabinenbeleuchtung, Bedientableau und automatisch öffnender Aufzugstüre in jedem Geschoss.

**10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**
Die Heizkesselanlage des Mehrfamilienhauses wird als Fabr. ETA PC als Pellets – Compact – Anlage für Holzpellets in Größe nach Anlagenkonzept gemäß ISO 17225-2-A1bzw. ENplus-A1 im Energieeffizienzindex 124 und der Energieeffizienzklasse A+ erstellt.

Die Befeuerung erfolgt modulierend über Lambdasonde mit automatischer Anpassung von Pelletseinschub und Verbrennungsluft. Die Anlage verfügt über eine automatische Wärmetauscher-Reinigung.

Die Ascheaustragung erfolgt über einen selbstreinigenden Rost und mit Vollentaschung des gesamten Kessels sowie Komprimierung der Asche und ist mit einer abnehmbaren Aschebox aus-gestattet.

Die Kesselregelung ist Mikroprozessorgesteuert durch Bedienung über ein 7 Zoll Touchscreen – Display mit intuitiver Benutzerführung, steuerbarem Zeitprogramm für Pelletsförderung, Mischerheizkreis mit Wochenschaltprogramm, Speicherladung, Zirkulationspumpe, Puffermanagement für Außen- und Mischerkreisvorlauf sowie Warmwasser-Speicherfühler.

Die Anlage verfügt über eine LAN-Schnittstelle mit Internetanbindung zur möglichen Aufschaltung im Servicefall.

Die Wärmeerzeugung wird nach der Heizlastberechnung und nach dem Konzept des Energieberaters erstellt. Schallschutzwerte werden geprüft und werden eingehalten. Pufferspeicher und Warmwasserspeicher werden nach Erfordernis installiert.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb wird als Außenschornsteinsystem über Dach geführt. Die Verbrennungsluft wird über das Abgas-/ Zuluftsystem, das als baurechtliche Einheit geprüft und zugelassen ist, zugeführt.

Der Pelletslagerraum wir mit Schrägboden in Holzkonstruktion, Pelletseinblasstutzen, belüftetem Deckel, Prallschutzmatte und Z-Schienen – System für die Lagerraumtür ausgestattet.
Die Pelletsförderung erfolgt über eine Pellets – Austragsschnecke vom Pelletslager zum Zwischenbehälter am Kessel.

Die Lagerraumtüre wird als feuerhemmende Stahleckzargen - Türe gemäß Brandschutzkonzept montiert.

Zur Heizwasserspeicherung werden Schichtpufferspeicher Fabr. ETA, nach Anlagenkonzept mit Polystyrolmantel PCE Isolierung Neodul Plus 100mm eingesetzt. Zur Trinkwasserbevorratung sind Brauchwasserspeicher EBS-PU mit Inhalt nach Anlagenkonzept in das Heizsystem integriert.

Alle Komponenten werden in die Heiz - und Trinkwasserkreis - Verteilung mit entsprechenden Umwälzpumpen gemäß Anlagenplanung eingebunden.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, inkl. Heizkreisverteiler. Hierzu werden zur Steuerung der Fußbodenheizung elektronisch geregelte Raumthermostate in den Räumen und Steuerungsantrieben in den Heizkreisverteilern mit Zählerblockunterteilen eingebaut.
Die erforderlichen Heizkreise werden entsprechend der Raumgrößen geregelt.

Heiz-/Technikraum, Pelletslagerraum, Hausanschlussraum, Fahrrad-/Abstellraum/KG, die Kellerabteile der Wohnungen, Flur/KG, Vorkeller, Diele/KG, Treppenhaus und die Abstellräume innerhalb der Wohnungen bleiben unbeheizt.

Die Heizkosten-Messeinrichtung wird durch die Zählerblöcke vorgerichtet. Die Wärmemengenzähler werden vom Abrechnungsdienstleister eingebaut und auch von diesem abgelesen und nach dem Eichgesetz gewartet.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50 (Gr. ca. 1,50 x 0,60 m) in Farbe Weiß, der rein elektrisch über eine Elektroheizpatrone betrieben wird.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen des GEG 2023 und HeizAnlVO ausgeführt.

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

**11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**
Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und 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 Wärmeschutzverordnung GEG 2023 gedämmt.

Im Heizraum / KG wird, sofern geplant ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke angeordnet.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden oder Schächten verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es werden bei den Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenanteil frostsichere Gartenwasserhähne an der Hausaußenwand installiert.
Für den Hausmeister wird ein zusätzlicher, zentraler Gartenwasserhahn installiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Gienger Regenstauf, Fabrikat VIGOUR und sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderungen der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs, sofern technisch möglich und mit der Georg Ehrenreich GmbH abgeklärt, erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Heizungs- und Sanitärfachfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste Fa. Gienger Regenstauf zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergemeinschaft anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert. Hierzu werden für die Zähler Vorbereitungen getroffen.
Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung im Bad installiert.

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

**Je Küche:**

**1** Ablaufrohr für käuferseitigen Spülenanschluss

**1** Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

**Bad: (Einrichtungsgegenstände sofern geplant)**

**1** Waschtisch Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
**1** Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
**1** Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm
**1** Handtuchhalter Vigour Typ Derby, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm

**1** Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby, Spülrandlos, Deckel mit Absenkautomatik und Metallscharnieren in Edelstahl
**1** Geberit Wand WC-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
**1** Derby Papierrollenhalter mit Deckel

**1** Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Größe ca. 0,90 x 1,20 m, inkl. Bodenablauf als Vigour Individual 4.0 Duschprofil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset
**1** Brausebatterie, Fabr. Vigour Typ Clivia Aufputz, Vigour Brauseset inkl. Wandstange 900 in chrom mit Handbrausegarnitur Individual V 2.

**1** Duschkabine Vigour, 2-teilig, barrierefrei als Pendeltüre und Seitenteil. Verglasung in ESG Klarglas, Profilfarbe – chrom in Größe je nach Planung 900/ 1200 mm in 1950 mm Höhe

**Badewanne nur, sofern geplant:**

**1** Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, Fabr. Vigour Typ One mit Badewannenfüße, Ab-laufgarnitur, Siphon und Farbset, Wannenfüll- und Brausebatterie Clivia als Aufputz - Armatur mit automatischer Umstellung, Vigour Brauseset Individual V 2 mit Schlauch 1250 mm lang und Wandhalter längsseitig an ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Ba-dewanne und Wand

**1** Handtuchheizkörper, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. Ca. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil rein elektrisch betrieben mit Schuko Anschlussstecker für 230 V - Betrieb

**12) LÜFTUNGSKONZEPT**

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes erfolgt in Ergänzung mit der konventionellen Fensterlüftung mit 2 Tecalor / LTM-Thermolüftern (Tecalor / LTM 200 – 50) je Wohnung, mit Steuerungsset sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad und ist zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels und des Feuchteschutzes ausgelegt.

Bei den innenliegenden Bädern kommt ein Abluftventilator zur Ausführung.

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

**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 Fundamenterder angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.
Zusätzlich zur Unterverteilung für die Elektroinstallation wird ein Medienverteiler mit Installationsfeld für den käuferseitigen Router installiert. Der Telefonanschluss mit Anschlusskabel vom Übergabepunkt/Verteiler der Telekom im Hausanschlussraum wird bis zur Wohnung verlegt. Eine gesonderte Elektro - Steckdose 230 V für den käuferseitigen Router wird installiert.
Wohnungen ohne Kinderzimmer erhalten 2 TV bzw. Datenkabelanschlussdosen mit Kabel, Wohnungen mit Kinderzimmer erhalten 3 TV bzw. Datenkabelanschlussdosen mit Kabel.

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

TV bzw. Kabelanschluss erfolgt über Glasfaserkabel (sofern Glasfaserversorgung von Seitens der Erschließung vorhanden) in digitaler Ausführung und sämtlichen Leerrohren mit Kabeln und Anschlussdosen vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen. Ggf. weiter erforderliche technische Geräte, wie DVB-C Tuner oder HD - Receiver sind nicht als Bestandteil des TV – Kabelanschlusses enthalten und sind vom Käufer zu besorgen.

Im Bereich Hauszugang wird eine beleuchtete Klingeldrücker - Anlage mit Freisprechstelle – und Briefkasten - Anlage montiert (Fabr. Ritto, Portier oder gleichwertig).
Jede Wohnungseingangstüre erhält zusätzlich noch einen Klingeldrücker und ein Sprechmodul mit Türöffner (Hörerlos) in der Diele.
Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Duro 2000 SI weiß, eingebaut.

Alle Außenbeleuchtungen die nachfolgend als Nurglasleuchten bezeichnet sind, werden einheitlich in einem Fabrikat und Typ als runde Außenleuchte LED für Wand- und Deckenmontage im Fabr. SG Ligthing oder gleichwertig, Typ Bassi Graphit, Schutzart IP 65, Lichtstärke mind. 1500 lm errichtet.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:**

**Hauszugang / Garagenvorhof**
- **3** LED – Wand- oder Deckenleuchten in außenseitigen Halogeneinbaudosen über Bewegungsmelder
- **1** Elektrischer Türöffner je Haustüre
- **1** Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrücker in der Briefkasten - Anlage bei Hauszugang und beleuchteter Klingeldrücker – Anlage zusätzlich bei der Wohnungseingangstüre mit Wechselsprechanlage

**Treppenanlage / Aufzug**
- **3** Decken- oder Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils 2 über dem Podest sowie 1 über Treppenlauf
- **1** Stromversorgung inkl. Absicherung der Aufzugsanlage
  1 x Zuleitung 400V
  1 x Erdung
  1 x Erdungsanschluss
  1 x FI allstromsensitiv

**Garagen**
- **1** LED - Wannenleuchte mit Bewegungsmelder
- **2** Einfachsteckdosen
- **1** Zuleitung von der Unterverteilung der jeweiligen Wohnung bestehend aus Kabel 5 x 4,0 $mm^2$ und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation (Wallbox)

**Carports**
- **1** LED - Wanenleuchte mit Bewegungsmelder
- **1** Einfachsteckdose absperrbar
- **1** Zuleitung von der Unterverteilung der jeweiligen Wohnung bestehend aus Kabel 5 x 4,0 $mm^2$ und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation (Wallbox)

**Fahrradabstellraum sowie Mülltonnenhaus**
- **Je 1** Nurglasleuchte mit Bewegungsmelder-Schaltung

**Heizraum/ Technik und Hausanschlussraum**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- **1** Anschluss der kompletten Heizungsanlage mit Außentemperaturfühler
- **1** Steckdose unter Schalter

**Pelletslager**
- **1** Schalter und Beleuchtung mit geschützter LED - Schiffsarmatur

**Abstellen allgemein/ Fahrrad-Abstellraum im KG**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
- **1** Einfachsteckdose

**Diele KG/ Flur KG**
- **1** Deckenauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung
- **1** Einfachsteckdose abschließbar

**Vorkeller**
- **3** Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung
- **1** Einfachsteckdose abschließbar

**Keller je Wohnung**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
- **1** Einfachsteckdose der Wohnung zugeordnet

**Balkon/Terrasse**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- **1** Einfachsteckdose
- **1** Nurglasleuchte mit Ausschaltleitung von innen schaltbar

**Wohnen/Essen**
- **1** Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
- **3** Zweifachsteckdosen
- **1** Dreifachsteckdose
- **2** Einfachsteckdosen
- **1** Multifunktionsdose für TV/EDV

**Kochbereich**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung mit 1 Schalter
- **2** Zweifachsteckdosen
- **3** Einfachsteckdosen
- **1** Einfachsteckdose unter Schalter
- **1** Spülmaschinenanschluss
- **1** Herdanschluss

**Bad**
- **1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
- **1** Lichtauslass ohne Schalter

**1** Zweifachsteckdose
**1** Einfachsteckdose
**1** Waschmaschinenanschluss
**1** Wäschetrockneranschluss

**Abstellraum innerhalb der Wohnung (sofern geplant)**
**1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
**1** Einfachsteckdose

**Schlafen**
**1** Deckenauslass als Wechselschaltung
**1** Zweifachsteckdose
**1** Einfachsteckdose
**1** Einfachsteckdose unter Schalter
**1** Multifunktionsdose für TV/EDV

**Kind (sofern geplant)**
**1** Deckenauslass als Ausschaltleitung
**1** Dreifachsteckdose
**2** Zweifachsteckdosen
**1** Einfachsteckdose unter Schalter
**1** Multifunktionsdose für TV/EDV

**Diele-Wohnung ohne Kinderzimmer**
**1** Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 2 Schaltern
**1** Einfachsteckdose
**1** Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)

**Diele-Wohnung mit Kinderzimmer**
**2** Deckenauslässe als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
**1** Einfachsteckdose
**1** Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)

**TV-EDV-Verteiler**
**1** Medienverteilerkasten für Telefon, Internet und TV
**1** Steckdose im Verteiler

**14) INNEN– UND AUSSENPUTZARBEITEN**
Alle gemauerten Außenwände innenseitig sowie die Innenwände vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss, ausgenommen Nassräume, erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen abgezogenen und Teil gefilzten Kalk-Zement-Putz in Q2. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofilleisten angebracht.

Die gemauerten Innenwände im KG erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

Sämtliche Betonwände im KG sind innenseitig stahlschalungsglatt und bleiben unverputzt, ausgenommen Treppenhaus/ Diele.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmierter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm). Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt durch die Georg Ehrenreich GmbH.

Der Sockelputz wird als gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

**15) ESTRICHE**
Die Räume im Kellergeschoss inkl. der Garagen erhalten Zementestrich auf Trennlage.
In der Diele KG, im Treppenhaus-Kellergeschoss und in den Treppenhäusern des EG und OG wird ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung (7 cm DEO und 3 cm DES WLG 035) eingebaut.
Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich für Fußbodenheizung mit Wärmedämmung (EG 10 cm DEO WLG 035). In den Wohnungen des Obergeschosses wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung und Trittschalldämmung (OG 7 cm DEO und 3 cm DES WLG 035) verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich für Fußbodenheizung verlegt. Die Dämmung wird gemäß KfW-40-Berechnung eingebaut.

**16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN / TREPPENHAUS**
Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm.
Fensterbänke in den Bädern werden gefliest.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke sind dem Gewerk Fliesenlegerarbeiten zuzuordnen.

Die Stahlbetontreppe vom Keller- bis ins 1. Obergeschoss wird im Bereich der Tritt- und Setzstufen mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeitsklasse R10 V4, belegt und die vorderseitigen Stufenkanten werden mit Edelstahlschienen versehen. Das Treppenhaus und die Diele KG erhalten den gleichen Belag.

**17) FLIESENLEGERARBEITEN**
Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände im Bad 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 mit Jolly-Schienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 35,00 €/m² brutto und die der Sockelleisten 5,00 €/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 Fabr. VEKA
Softline 82 MD mit 7-Kammer-Rahmen und 6-Kammer-Flügelprofil, innen weiß und außen nach Farbkonzept mit 3-fach Verglasung (Uw = 0,77 W/m²k) sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung, Bänder in weiß, Griffe in Alu Ev 1eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fenster- oder Fenstertürelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet,.

Bei den Fensterelementen zu den Balkonen der Wohnung 02 und 05 wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und der seitliche Teil als Drehflügelelement ausgebildet. Fenster mit feststehender Unterlichte erhalten eine VSG Verglasung.

Soweit geplant werden bei den Wohnungen 01, 03, 04 und 06 die Schiebetüren zu den Terrassen und den Balkonen als HST-Türen (Hebe-Schiebe-Türe) ausgeführt.

Das oberste Fenster im Treppenhaus OG wird als Rauchabzugsfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Obergeschoss gemäß Brandschutzkonzept eingebaut.

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

**18.2 Haustüre**
Die Kunststoff-Hauseingangstüre (Ud = 1,0 W/m²k) mit Seitenteil, ist mit automatischem Obertürschließer und Türfeststeller ausgestattet. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/ Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Zusätzlich enthalten ist ein außenseitiger Edelstahl-Stangen-Stoßgriff mit ca. 60 oder 80 cm Länge sowie eine Innendrückergarnitur in Aluminium, weiß pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur nach Mustervorlage.
Im Türflügel und im Seitenteil befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Satinato".

Zur Montage der Haustüre erfolgt der Einbau eines LANCO – Zargen Systems, damit der innere und äußere Putzanschluss sowie der Estrichanschluss innen fertig gestellt werden kann.

**18.3 Wohnungseingangstüren / Innentüren**
Die Wohnungseingangstüren im Erd- und Obergeschoss werden einheitlich laminatbeschichtet (CPL) in Dekor Esche weiß oder Uni weiß und mit einem Vollspantürblatt selbstschließend, rauchschützend in Schallschutzklasse 3, Klimaklasse II ausgestattet. Das Türblatt besitzt einen Türbeschlag mit Drückergarnitur, Profilzylinder, eine umlaufende Gummilippendichtung und einen Minitürspion.

Die Innentüren innerhalb der Wohnungen werden als Türelemente mit pflegeleichter, laminatbeschichteter Oberfläche (CPL) in weiß uni eingebaut. Ausführung von Türblatt und Zarge jeweils mit abgerundeten Kanten sowie Türdrücker in Edelstahl matt, wahlweise Fabr. Hoppe, Modell Monaco II-R, Oberfläche Edelstahl satiniert als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel.

Die Innentüren zwischen Diele und Wohnen/Essen der Wohnungen erhalten einen 2/3 Lichtausschnitt in Normgröße mit Einscheiben-Sicherheitsglas in Klarglas.

In den Bädern sind Drehverriegelungen vorgesehen.

Der Heizraum, der Pelletslagerraum, der HAR, der Abstellraum für die Fahrräder, der Vorkeller, Flur und die Diele zum Treppenhaus hin erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende und rauchschützende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und eine PZ - Schlossvorrichtung.

Die Türen zu den Kellerabteilen werden als Metallgitter-Türelemente mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss ausgeführt.

**18.4 Garagentore**
Die Garagentore der Garagen im Kellergeschoss werden als Decksektionaltor nach Farbkonzept ohne Motorantrieb montiert.

**19) ROLLÄDEN**
Die Fenster- und Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss mit darüber liegenden Rollokästen (außer im Treppenhaus) erhalten Kunststoffrollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtdichtungsbürsten und in die Außen-

mauer eingesetzte Gurtwicklerkästen. Farbe nach Farbkonzept der Georg Ehrenreich GmbH.

Die Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen werden mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment ausgeführt.

Rollläden mit mehr als 4 m² Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Die Hebeschiebetürelemente im Bereich Wohnen/Essen/Kochen der Wohnungen im EG und OG erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb und Schalter am Fenster mit Auf-/Ab - Funktion.

**20) VERGLASUNGSARBEITEN**

Alle Fenster und Fenstertüren (ausgenommen Kellerfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung 0,5 W/m²K (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung. Die Fenster der Bäder im EG erhalten eine Ornamentverglasung in Glasart Satinato.

**21) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE**

Die Haustüre, die Wohnungseingangstüren im Erd- und Obergeschoss, die Abstellräume im Keller sowie die Garagentoranlagen, das Müllhäuschen und das Fahrradabstellhaus sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant, neben dem Hauszugang oder gesondert in der Diele KG montiert.

**22) MALERARBEITEN**

Die Wände und Decken im Keller und in den Garagen (sofern keine Wärmedämmung angebracht ist) sowie in den Wohnräumen erhalten innen einen weißen, wischfesten Anstrich.
Die Deckenfugen der Filigrandecken im Keller sowie den Garagen werden, soweit erforderlich, gespachtelt.
Die Erd- und Obergeschossdecken sowie die Decken in Diele KG und Treppenhaus KG werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen. Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, werden grundiert und weiß lackiert.
Die Fassade erhält einen Fassadenanstrich im Farbton nach Festlegung der Georg Ehrenreich GmbH.
Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

Die Estriche der Räume zur allgemeinen Nutzung, die Kellerräume der Wohnungen und die Garagen erhalten einen grauen Zementestrichanstrich.

**23) BODENBELÄGE**

Wohn-/Esszimmer, Kochen, Diele, Schlafzimmer, die Abstellräume in den Wohnungen und (soweit geplant) Kinderzimmer erhalten einen fest verklebten 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschicht. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung beträgt 65,00 €/m² brutto.

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

**24) SCHALLSCHUTZ**

**Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:**

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen Bauteilbezogen die Empfehlungen gem. nachfolgender Vereinbarung für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) 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.

Sind in der DIN 4109-5 keine von der DIN 4109-1 abweichenden Anforderungen angegeben, so wird die Annahme getroffen, dass die üblichen Qualitätsansprüche bereits mit Einhaltung der Mindestanforderungen abgedeckt werden.

Diese Kennwerte sind bei einer Wohnung zu erwarten, die durchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügt (mittlere Art und Güte).

Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches gibt es nach DIN 4109-1: 2018-01 keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Ebenso gibt es keine Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-08.

**Schallschutz gegen Außenlärm:**

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutznachweis nach DIN 4109 - 1 ausgeführt.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen. (gem. nachfolgender Beschreibung).

Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Die Anforderungen setzen voraus, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.
Fehlgeleitete Erwartungshaltungen beim Schallschutz dürfen nicht zu Reklamationen führen.

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

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

☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände
**$R'_w$ mind. 56 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)

☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
**$R'_w$ mind. 56 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)

☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
**$R'_w$ mind. 57 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)

☑ bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
**$L'_{n,w}$ max. 45 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)

☑ bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
**$L'_{n,w}$ max. 47 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)

☑ bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen
**$R_w$ mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

☑ bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume
**$R_w$ mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)

☑ Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.

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

☑ Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasser-versorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
**$L_{In}$ max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

☑ Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
**$L_{AFmax}$ max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

☑ Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden.

☑ Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.

☑ Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
- das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
- der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
- das Rutschen in der Badewanne,
- Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
- Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
- das harte Schließen des WC- Deckels,
- das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen
- usw.

☑ Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich

☑ Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.

☑ Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders 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 ermittel-bare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

☑ Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm- Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

**25) 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 erhalten vor Übergabe eine Baufeinreinigung.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Georg Ehrenreich GmbH 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 in Abstimmung mit der Georg Ehrenreich GmbH und 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, 23.06.2023

Bauunternehmen Georg Ehrenreich GmbH

Seit 70 Jahren

G. Ehrenreich
Bauunternehmen GmbH

# WIR HABEN IHR INTERESSE GEWECKT?

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**

## KONTAKT

Georg Ehrenreich GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz

kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de

Tel. (+49) 9471 99 20 0