

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten

in 93051 Regensburg
Ziegetsdorfer Str. 15a

Bau- und Leistungsbeschreibung
Stand 26.10.2023

1) ALLGEMEIN

In Regensburg, Ziegetsdorfer Str. 15a, Flur-Nr. 1397/1 entsteht eine kleine Wohnanlage mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen.

Das Mehrfamilienhaus wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als **KfW-40 KFN und QNG (Klimaneutraler Neubau und Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)** angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, sowie auch der Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109 – 5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen), den gültigen Vorschriften des GEG 2023, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

Eingabeplanung, Werkplanung, Statik, Brand- und Schallschutzkonzept, das Nachhaltigkeitszertifikat sowie GEG Berechnung ist im Leistungsumfang der Fa. Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co. KG enthalten.

Als Schallschutz wird die Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) zu Grunde gelegt.

Es wird der Nachweis für die Gebäudedichtigkeit durch einen Blower-Door-Test mit Zertifikat durchgeführt.

Die Farbgestaltung, der in der Baubeschreibung nachfolgend beschriebenen einzelnen Materialien und Ausführungen, erfolgt nach Farbkonzept der Fa. Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co. KG.

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, den Unterhalt während der Bauzeit und den Abtransport.

Im Festpreis enthalten sind die Erstellung, die Vorhaltung und die Verbrauchskosten des Baustromprovisoriums mit Baustromkasten, eventuelle Überbauten, sowie der Bauwasseranschluss, die Beheizung für die Aufheizphase der Fußbodenheizung inkl. Verbrauchskosten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für, Wasser, Strom, Medien und Entwässerung werden beantragt und eingelegt.

3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und die erforderliche Menge für die spätere Humusierung auf dem Baugrundstück zwischengelagert.

Beim Mehrfamilienwohnhaus ohne Kellergeschoss erfolgt der Erdaushub / die Auskoffnung in Bodenklasse 3 - 5 (leicht lösbar, mittelschwer und schwer lösbarer Boden) gemäß DIN 18300 und der Einbau einer ca. 70 cm hohen Frostschutzschicht aus Frostschutzmaterial, inkl. lagenweiser Verdichtung als Unterbau für die Bodenplatte.

Unter der Bodenplatte wird eine nach GEG-Berechnung erforderliche, 16 cm starke, druckfeste XPS-Dämmung WLG 035 auf 3-5 cm starkem Kies-, Kalk- oder Granitsplittbett eingebaut.

Überschüssiges Material vom Erdabtrag, dem Erdaushub für die Frostschutzschicht unter der Bodenplatte, den Fundamentierungen der Garagen, der Pflasterflächen sowie auch überschüssiges Humusmaterial wird abgefahren. Die Gartenanteile werden mit einer ca. 25 - 30 cm starken Humusdeckschicht planiert und die Rasenflächen nach Wahl der Fa. Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co. KG angesät oder es wird Rollrasen verlegt.

Als Abgrenzungen zwischen den Gartenabteilen werden gem. Freiflächengestaltungsplan Hecken gepflanzt. Der Abschluss der Gartenanteile zu den Gemeinschaftsflächen wird mit einem Doppelstabmattenzaun (Höhe 1,00 m) geplant. Je Gartenanteil wird eine Gartentüre in den Doppelstabmattenzaun eingebaut.

Ansonsten erfolgt die Außenanlagengestaltung, die Hecken und ggf. die Baumpflanzungen nach Freiflächengestaltungsplan und den behördlichen Vorgaben.

Die Flächen für die Zufahrt, dem Hauszugang, dem Vorplatz der Garagen, die Stellflächen für die Mülltonnen sowie PKW und Fahrräder werden mit versickerungsfähigem Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm (Materialpreisklasse 25,00 €/m² Brutto) im Verband auf Frostschutzmaterial belegt, der freie Platz zwischen Stellplatz zur Straße wird geschottert.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/8 cm ausgeführt.

Zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Entwässerungsrinne oder ein Hofablauf - Gully gesetzt.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein – Belag 40 x 40 x 4 cm (Materialpreisklasse 25,- €/ m² Brutto) auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt.

Als Sichtschutz im Bereich der Terrassen im EG und bei den Balkonen im OG wird eine Kunststoffschutzwand montiert.

Bei den 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 Standortflächen für Müll- und Papiertonnen sind außen vor dem Kinderwagen-Abstellgebäude vorgesehen. Die Bestellung der Mülltonnen erfolgt über die Hausverwaltung bzw. der Eigentümergemeinschaft.

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 in den erforderlichen Querschnitten zum am Grundstück neu zu setzenden Revisionschacht bis zum Kanalanschluss verlegt.

5) ROHBAUARBEITEN

Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton in Betongüte C 25/30 inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen errichtet. In die Bodenplatte wird ein umlaufender, verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter eingebaut und mit dem äußeren Ringerder in Edelstahl nach VDE-Vorschrift verbunden.

Unter allen gemauerten Außen- und Innenwänden (außer den Treppenhaus- und Wohnungstrennwänden) wird auf der Bodenplatte im EG eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte des Hausanschlussraumes werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse als Mehrsparteneinführung für Strom, Wasser und Medien eingebaut. Die Geschosdecken 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, als fasergefüllter Objektziegel im Dünnbettverfahren mit V-Plus System geklebt, hergestellt.

Alle Fensterbrüstungen werden mit V-Plus Klebesystem abgedeckt.

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 Innenziegelwände werden ebenfalls im Dünnbettmörtel – Verfahren gemauert.

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

Über Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster, Abstellraumfenster im DG, Dachflächenfenster), werden wärmegeämmte Rollokästen mit Außendeckel eingebaut.

Die Ausführung der Vormauerungen bei den Bädern, sowie Schachtvormauerungen erfolgen in Massivbauweise gemäß Detailplanung und Schallschutzkonzept.

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 oder aus KVH – Holz errichtet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend in den statisch notwendigen Querschnitten nach Norm errichtet bzw. gemäß der Berechnung für die Zwischensparrendämmung festgelegt.

Alle von außen sichtbaren Holzteile wie Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt. Auf den Sparren wird eine Holzfaserdämmplatte 60 mm WLG 040 stark aufgebracht. Auf die Holzfaserdämmplatte 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, Fabr. Creaton Typ Heidelberger, Farbe dunkelgrau. Ausführung von Sturmklammern 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 Trockenfirausbildung gewährleistet.

Im Bereich über der Haustüre und über den Balkonen werden Schneefanggitter in Dachfarbe eingebaut.

7) SPENGLERARBEITEN

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

8) BALKONE

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten, sowie auch die tragenden Säulen im Erd- und Obergeschoß werden in Ortbeton ausgeführt. Die Balkone der Wohnungen 3 und 4 sowie der Wohnung 5 erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag in Farbe grau, Format 40/40/4 cm (Materialpreisklasse 25,- € / m² Brutto) , der auf Splitt verlegt wird.

Die Balkone erhalten ein Brüstungsgeländer in verzinkter und in RAL 7016 (anthrazit) pulverbeschichteter Stahlausführung mit vor den Stützen liegender Geländerfüllung als Glasfüllung. Die Teilung, die Art der Glasfüllung und die Farbgestaltung erfolgen lt. Planung und Festlegung von Fa. Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co. KG.

Es werden von der Wohnung zur Terrasse und zum Balkon Aqua – Drain – Rinnen eingebaut.

9) TREPPENANLAGEN

Die Geschosstreppen werden als schallgetrennte Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen und die Podestbeläge sind mit Feinsteinzeugplatten Gr. 30x60 cm, Rutschfestigkeitsklasse R10 V4 belegt. Die vorderseitigen Stufenkanten werden mit Edelstahlschienen ausgeführt. Der Hauseingang und die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Die Materialpreisklasse der Bodenplatten beträgt 35,00 € /m² Brutto und die der Sockelleisten 5,00 € / lfm Brutto.

Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf. Die seitliche Treppenwange wird als Stahlwange ausgebildet.

Das Treppengeländer sowie die Stahlwange werden in RAL 7016 (anthrazit) pulverbeschichtet, der Handlauf bleibt in Edelstahl sichtbar.

10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizungsanlage des Mehrfamilienhauses wird in Fabr. Viessmann oder gleichwertig, als Luft/Wasser - Split-Wärmepumpe wie folgt erstellt:

Split-Wärmepumpe Fabr. Viessmann Vitocal 250 A Typ AWO-M-E-AC-AF 13 oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum/DG.

Der Betrieb erfolgt über eine nach GEG berechnete heizungs- und brauchwasserbereitende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in Größe entsprechend nach Bedarf.

Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist enthalten.

Der korrosionsgeschützte Pufferspeicherbehälter und Warmwasserspeicher mit jeweils 400 Liter aus Stahl, ist in die Heizungsanlage eingebunden.

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

Ergänzend zur Wärmepumpe wird eine mit Photovoltaik – Anlage, z. B. Viessmann Vitovolt 300 oder gleichwertig, in Größe ca. 8 – 10 kWp nach Berechnung, jedoch ohne Stromspeicher ausgeführt. (siehe Elektroarbeiten)

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

Die Abstellräume in den Wohnungen, die Abstellräume im Dachgeschoss und der Flur im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Fußbodenheizung. Im Dachgeschoss ist die Fußbodenheizung mit einem gesonderten Verteiler und Zählereinheit ausgeführt.

Die Garagen sowie der Kinderwagen-Abstellraum, der Heizraum, der Hausanschlussraum und das Treppenhaus bleiben unbeheizt.
Der Hausanschlussraum erhält jedoch einen elektrisch betriebenen Frostwächter (Siehe Elektroinstallation und Ausstattung).

Die Heizkosten-Messeinrichtungen werden durch die Zählerblöcke vorgerichtet und die notwendigen Zählerleinrichtungen sind durch die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen 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 (siehe hierzu auch Sanitärausstattung „Bad“).

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der DIN, GEG - Berechnung ausgeführt.

11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Es kommt im Bereich der Wasserhausanschlussleitung 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 dem neuesten GEG 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 und zur Entsorgung von Kondensatwasser angeordnet, sowie ein Bodenablauf / Gully mit Geruchsverschluss eingebaut.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Dämmung nach GEG gegen Wärmeverlust, Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es wird bei den Wohnungen im Erdgeschoss je eine frostsichere Gartenwasserarmatur an der Hausaußenwand installiert.

Für den Hausmeister wird ein zusätzlicher, zentraler Gartenwasserhahn im Bereich des Hausanschlussraumes oder bei der Haustüre 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.

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

Hierzu werden für die Zähler Vorbereitungen getroffen.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Spülen - Anschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung in den Abstellräumen bzw. in der Wohnung 5 im Dachgeschoss, 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:

Je Küche:

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

Bad: Wohnung 1

- 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. 1,20 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, Profifarbe – chrom in Größe je nach Planung 1200 / 1200 mm in 1950 mm Höhe

- 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

Bad: Wohnung 2, 3, 4

- 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 Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, Fabr. Vigour Typ One mit Badewannenfüße, Ablaufgarnitur, 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 Badewanne und Wand

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 0,90 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als Vigour Individual 4.0 Duschprofil – Rinne bis zu 0,90 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset

- 1 Brausebatterie, Fabr. Vigour Typ Clivia Aufputz, Vigour Brauseset Individual V 2 inkl. Wandstange 900 in chrom mit Handbrausegarnitur
- 1 Duschkabine Vigour, 2- teilig, barrierefrei als Pendeltüre und auf die Badewanne aufgesetztes Seitenteil. Verglasung in ESG Klarglas, Profillfarbe – chrom in Größe nach Planung in 1950 mm Höhe

- 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

Bad: Wohnung 5

- 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. 1,20 x 0,90 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, Profillfarbe – chrom in Größe je nach Planung 900 bis 1200 mm in 1950 mm Höhe

- 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. Im Bereich der innenliegenden Abstellräume (in Wohnung 1, 2, 3 und 4) 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 Abstellräumen) dem Gewerk Sanitär zuzuordnen.

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

13) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation wird nach den, zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, VDE- und DIN-Normen, sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber errichtet.

Die Zählerverteilung ist entsprechend VDE-AR-N 4100, 4-reihig und zusätzlich zu den benötigten Zählerplätzen mit einem Platz für ein Tarifschaltgerät, einem APZ-Feld mit Zubehör, sowie einem Überspannungsschutzgerät Typ 1+2 (Standardausführung für Gebäude ohne äußeren Blitzschutz) ausgestattet.

Der Schutzpotentialausgleich nach VDE für alle erforderlichen Anlagenteile wie Stromkreisverteiler, Überspannungsschutzgeräte, Heizungsanlage, DSL/Breitband-Anschluss, SAT-Antennenanlage, falls erforderlich die Kalt- und Warmwasserleitungen und weitere werden mittels Haupterdungsschiene an der Erdungsanlage angeschlossen.

Die Leitungsverlegung erfolgt im Bereich der Installationszonen nach DIN 18015-3 unter Putz, an betonierten Wänden und in Fertigteilgaragen mittels Rohren oder Kanälen auf Putz. Leitungen im Beton oder unter dem Estrich werden im Schutzrohr, oder mit speziell zugelassenen Kabeln verlegt.

Der Elektroanschluss für die Heizungsanlage erfolgt betriebsfertig unter Einbeziehung aller vorhandenen Anlagenteile. Nach Notwendigkeit wird ein allstrom-sensitiver Fehlerstrom-Schutzschalter Typ B eingesetzt.

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostatventile und Raumthermostate usw. versehen.

Ergänzend zur Heizungsanlage wird eine Photovoltaikanlage in der Größe von 8 - 10 kWp, mit Eigenverbrauchsanwendung, inkl. allen erforderlichen Leitungsverlegungs- und Anschlussarbeiten sowie dem erforderlichen Zählerplatz im Zählerschrank und Wechselrichter auf den dafür vorgesehenen Dachflächen montiert.

Jede Wohnung erhält eine Elektro – Unterverteilung, eine Türsprechanlage sowie eine Unterverteilung für den Medienverteiler mit Installationsfeld für den käuferseitigen Router, indem der Telefon- / LAN - Kabel Anschluss vom Übergabepunkt/Verteiler der Telekom oder eines anderen Diensteanbieters vom Hausanschlussraum aus bis zur Wohnung verlegt ist und eine Elektro - Steckdose 230 V installiert wird. 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.

Die Wohnungen 1 – 5 erhalten je 2 Anschlüsse inkl. sämtlichen Kabeln mit Anschlussdosen und Leerrohren vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen.

Vor der Haustüre, wird eine Briefkastenanlage, Klingeldrucker und Freisprechstelle montiert. (Fabr. Ritto, Portier oder gleichwertig).

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das Modulprogramm des Herstellers Busch-Jaeger, Design Reflex SI alpinweiß eingebaut.

Alle Außenbeleuchtungen beim Hauseingang, den Garagen, den Terrassen und Balkonen, 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 ca. 1500 lm errichtet.

Die Außenbeleuchtungen beim Hauseingang, den Stellplätzen und dem Mülltonnenplatz werden der Allgemeinzählung zugeordnet. Hierfür sind für das Mehrfamilienhaus 4 Außenleuchten geplant.

Stromkreiseinteilung je Wohneinheit:

- 2 St. Fehlerstrom-Schutzschalter
- 1 St. Leitungsschutzschalter Elektro-Herd
- 1 St. Leitungsschutzschalter Geschirrspüler
- 1 St. Leitungsschutzschalter Waschmaschine
- 1 St. Leitungsschutzschalter Wäschetrockner
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen Küche
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen für restliche Räume

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauseingang / Außenbeleuchtung

- 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte außen
- 1 elektrischer Türöffner

- 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrucker in der Briefkastenanlage oder in Fassadenfläche neben der Haustüre vor der Haustüre
- 3 zusätzliche Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchten für die Stellplätze (1 davon für Fahrräder, 1 für PKW und 1 für Mülltonnenplatz)

Treppenanlage

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest im Treppenhaus, sowie als Wandleuchte über dem Treppenlauf

Heizraum und Hausanschlussraum

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

Der Hausanschlussraum erhält zusätzlich einen Frostwächter, der auf den Allgemiestromzähler angeschlossen wird.

Die technische Ausrüstung für die Photovoltaik – Anlage wird im Hausanschlussraum und falls erforderlich im Heizraum installiert.

Abstellraum in den Wohnungen (1-5)

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose
- Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss (außer Wohnung 5)

Abstellraum im Dachgeschoss zu Wohnungen 1, 2, 3 und 4

- 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Balkon / Terrasse

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

Wohnen / Essen / Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 5 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 5 Einfachsteckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss
- 1 Multifunktionsdose für TV und EDV
- 1 Auf- und Abschalter für elektrischen Antrieb des Rollladens pro Fenster

Bad in den Wohnungen 1, 2, 3 und 4

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Steckdose mit gesonderter Absicherung für Handtuchheizkörper
- 1 Deckenspot im Duschbereich

Bad in der Wohnung 5

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Je 1 Einfachsteckdose für Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit gesonderter Absicherung
- 1 Steckdose mit gesonderter Absicherung für Handtuchheizkörper
- 1 Deckenspot im Duschbereich

Schlafen

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Multifunktionsdose für TV und EDV

Diele in den Wohnungen

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörerlos mit Bedienteil)

Flur im Dachgeschoss

- 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte

Fertigteilgaragen (3 Stck.) und 1 Stellplatz

Zuleitung von der Unterverteilung der jeweiligen Wohnung bestehend aus Erdkabel 5 x 4,0 mm² und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation (Wallbox)

In Packet Fertigteilgaragenausstattung und Kinderwagen-Raum enthalten

- Je 1 Steckdose in der Seitenwand und bei den Garagen in der Garagendecke (für evtl. nachzurüstenden elektrischen Torantrieb)
Zusätzlich ist eine LED Lampe mit Bewegungsmelder an der Seitenwand montiert.

14) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Außenwände innenseitig und die Innenwände 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 Putzprofileleisten angebracht.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmerter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz als Scheibenputz, Körnung 2 - 3 mm. Die Putz- und Farbgestaltung der Fassade erfolgt nach Farbkonzept der Fa. Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co.KG.

Der Sockelputz wird als gefilterter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich inkl. Sockelabdichtung ausgeführt.

15) ESTRICHE

Im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich für Fußbodenheizung mit Abdichtbahn und Wärmedämmung (7 cm EPS / DEO WLG 035 und 3 cm EPS / DES WLG 040) eingebaut. Im Ober- und Dachgeschoss (7 cm EPS / DEO WLG 035 und 3 cm EPS / DES WLG 040) im Bereich der Wohnungen sowie der Abstellräume im Dachgeschoss wird ebenfalls ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt und Fußbodenheizung eingebaut. Im Heizraum, Hausanschlussraum und Treppenhaus/DG wird auf der Rohbetondecke Wärme- und Trittschalldämmung verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich eingebaut. Die Dämmung wird gemäß GEG - Berechnung eingebaut.

16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN / TREPPENBELÄGE

Alle Fensterbänke innen werden in 30 mm starkem Kunststein mit gefasteten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm.

Fensterbänke in den Bädern werden gefliest.

Die Balkonunterschwelle der Balkone, sofern erforderlich, erhalten innen den gleichen Belag wie die Fensterbänke.

Die Materialpreisklasse der Fensterbänke beträgt 120,00 €/m² Brutto.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke sind dem Gewerk Fliesenlegerarbeiten zuzuordnen.

Die Tritt- und Setzstufen und die Podestbeläge der Treppen sind einheitlich in Feinsteinzeug Gr. 30/60 cm, in Rutschfestigkeit R10 V4 belegt. Die vorderseitigen Stufenkanten werden mit Edelstahlschienen ausgeführt. Der Hauseingang und die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Die Materialpreisklasse der Bodenplatten beträgt 35,00 €/m² Brutto und die der Sockelleisten 5,00 €/lfdm Brutto.

Der Hauseingang innen und die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Beim Hauseingang wird außen ein Fußabstreiferkasten mit verzinktem Rost und innen nach der Haustüre ein in den Feinsteinbelag eingelassener Schmutzläufer eingebaut.

17) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die senkrechten 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-Edelstahl-Profil natur (poliert) 10 mm.

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 €/lfdm brutto.

Der Heizraum im Dachgeschoss wird mit Bodenfliesen und Sockelleisten am Wandanschluss versehen.

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 farbig foliert nach Farbkonzept, mit 3-fach Verglasung ($U_w = 0,77 \text{ W/m}^2\text{k}$) sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fenster- oder Fenstertürelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet, Bänder in Weiß, Griffe in Alu EV 1.

Die bodentiefen Türelemente zu den Terrassen und den Balkonen im EG und OG werden als 2-teilige Hebeschiebetürelemente ausgeführt.

Das bodentiefe Türelement zum Balkon im DG ist als 2-flügeliges Türelement mit Dreh-/ Drehkippflügel vorgesehen.

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

Im Dachgeschoss bei den Abstellräumen sowie im Heizraum, Wohnen/Essen/Kochen und Schlafen erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken-Wohnraumdachflächenfenstern als Klapp-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmegeädämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 8, mit RotoPremium 3-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung ($U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$), in der Größe nach Planung.

Im Schlafen erhält das Dachfenster einen Innen-Verdunklungsrollo, Typ Designo, in Standardfarbe V01 weiß, Bedienung per Hand.

Im Treppenhaus/DG wird ein Dachflächenfenster als Rauchabzugsfenster mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im Erd- und Dachgeschoss gemäß Brandschutzkonzept eingebaut.

18.2 Haustüre / Nebeneingangstüre

Die Kunststoff-Hauseingangstüre ($U_d = 1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$) 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 Seitenteil befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Satinato“.

Der Hausanschlussraum erhält eine Nebeneingangstüre in Kunststoff. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/ Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Zur Montage der Haustüre/Hausanschlussraumtüre 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- Ober- und Dachgeschoss 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 sind als Türelemente mit pflegeleichter, laminatbeschichteter Oberfläche (CPL) in weiß uni vorgesehen. Ausführung von Türblatt und Zarge jeweils mit abgerundeten Kanten sowie Türdrücker in Edelstahl matt, Fabr. Hoppe, Modell Monaco II-R, Oberfläche Edelstahl satiniert als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel.

Die Innentüren zwischen Diele und Wohnen/Essen/Kochen der Wohnungen 1,2,3 und 4 erhalten einen 2/3 Lichtausschnitt in Normgröße mit Einscheiben-Sicherheitsglas in Klarglas.

In den Bädern sind Drehverriegelungen vorgesehen.

Der Heizraum im Dachgeschoss und der Flur im Dachgeschoss erhalten zum Treppenhaus hin eine selbstschließende, feuerhemmende und rauchschützende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und eine PZ - Schlossvorrichtung.

Die Türen zwischen Dachgeschoss Flur und den Abstellräumen im Dachgeschoss werden als Zincore-Türelemente mit lackierter Eckzarge, kunststoffbeschichtetem Türblatt, Drückergarnitur und Profilzylinderschloss ausgeführt.

19) ROLLÄDEN / ROLLOKÄSTEN

Alle Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (außer Haustüre, Hausanschlussraumtüre, das Treppenhausfenster im OG, die Abstellraumfenster im DG und die Dachflächenfenster) erhalten Rollokästen mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus Kunststoffprofilen (bei größeren Elementen aus Aluminium) in Farbe nach Farbkonzept, sind mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment ausgestattet.

Die Kunststoff-Rollläden sind mit Lüftungsschlitzen und mit Gurtführung ausgestattet. Rollläden mit mehr als 4 m² Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Die Fensterelemente im Bereich Wohnen/Essen/Kochen (EG, OG und DG) erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb und Schalter am Fenster mit Auf-/Ab - Funktion.

20) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren (außer Dachflächenfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung 0,5 W/m²K Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Die Dachflächenfenster werden mit RotoPremium 3-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (U_w = 0,9 W/m²K) ausgestattet.

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

Die Fenster der Bäder im Erdgeschoss erhalten eine Verglasung als Ornamentverglasung in „Satinato“.

21) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüre, die Tür zum Heizungs- und Hausanschlussraum, die Tür zwischen Treppenhaus und Flur im DG, die Wohnungseingangstüren im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss, die Türen zu den Abstellräumen im Dachgeschoss sowie die Garagentore und der Kinderwagen - Abstellraum sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird nicht in die Schließanlage eingebunden.

22) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG

Das Dachgeschoss bleibt bis zur Unterkante Firstzange offen (ohne Kehlbalkenlage). Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach GEG bzw. KfW-40 - Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Firstzangen (Wärmedämmung 24 cm WLK 035 mit Untersparrendämmung 4 cm WLK 032 und Holzfaserdämmplatte außen auf den Sparren mit 6 cm WLK 040) verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral - Rissanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss wird gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Unterkonstruktion verlegt und erhält eine Acryl-Abfugung (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

23) MALERARBEITEN

Die Wände in den Wohnräumen erhalten innen einen weißen, wischfesten Anstrich in zugelassener Silikat- / Siliconharzfarbe.

Die Erd-, Ober- und Dachgeschossdecken werden unterseitig gespachtelt und weiß gestrichen.

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

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

Die Stahlbetonuntersichten und die Stahlbetonsäulen der Balkone werden entgratet, gespachtelt und mit Fassadenfarbe in weiß gestrichen.

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

24) BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Schlafzimmer sowie die Abstellräume in den Wohnungen erhalten einen fest verklebten 3-Stab Eiche-Parkettboden mit 3,5 mm Nuttschicht, matt lackierter Oberfläche und passenden Eiche funierten Sockelleisten beim Wandanschluss.

In den Abstellräumen im Dachgeschoss (außerhalb der Wohnungen), im Flur/DG sowie im Hausanschlussraum EG wird ein nach QNG zugelassener CV-Bodenbelag, mit Kunststoffsockelleisten auf glatt gespachteltem Estrich, verlegt.

Die Gesamtpreisklassen der Bodenbeläge mit Untergrundvorbereitung, Sockelleisten und Verlegung sind
für den Parkettboden: 70,00 €/ m² Brutto
für den CV – Bodenbelag: 35,00 €/ m² Brutto

25) STAHLBETON-FERTIGTEILGARAGEN (3 Stück)/ KINDERWAGEN-RAUM

Die Fertiggaragen aus Stahlbeton, Fabrikat Zapf 298K Typ Classic, in Anzahl und Größe nach Planung werden mit leicht geneigtem Flachdach und umlaufender Attika, geeigneter Dachbeschichtung, Schneelast von 150 kg/m², PVC-Regenfallrohr an der Innenseite links oder rechts, Stahlbetonboden mit Gefälle zum Tor und einer Belastung von max. 350 kg/m² (Fahrzeuge bis 2,5 to Gesamtgewicht) ausgeführt.

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, ausgeführt. Belüftung über Spalt an der Torunterseite und Lüftungsschlitzen in der Garagenwandrückseite.

Der Kinderwagen – Abstellraum wird als Fertigteilgeräteraum passend zu den Garagen gefertigt.

Türe zum Kinderwagen-Raum kommt als Stahlblech-Sicken-Türe in weiß zur Ausführung.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche Weiß (ähnlich RAL 9016) farb-beschichtet.

26) 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 gemäß Schallschutznachweis nach DIN 4109 - 1 ausgeführt.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen (gemäß 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.

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 (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
→ **L_{in} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- ☑ Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)
→ **L_{AFmax} max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- ☑ Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.

- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
 - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
 - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
 - das Rutschen in der Badewanne,
 - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
 - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
 - das harte Schließen des WC- Deckels,
 - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen
 - usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder 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 ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.

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

27) SONSTIGES

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 ist zulässig.

Sämtliche Baumaterialien sowie die im Zuge der von dem Käufer vorzunehmende Bemusterung von verschiedenen Ausstattungsmaterialien werden jeweils auf die QNG Zertifikation geprüft, bevor das Material mit den erforderlichen Material - Hilfsstoffen eingebaut wird. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe ist zulässig.

Die Wohnungen und die Gemeinschaftseinrichtungen erhalten eine Baufeinreinigung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser sind von der Eigentümergemeinschaft beim entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen anzumieten. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Wartungskosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Mehrfamilienhaus mit 5 WE
93051 Regensburg
Ziegetsdorfer Str. 15a
Stand 26.10.2023



Die Müll- und Papierentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer selbst. Die Papierentsorgung sollte, wenn möglich im Großcontainer erfolgen. Dieser wird dann von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Teublitz, 26.10.2023