

**Bauvorhaben:**

**Neubau einer Wohnanlage mit 45 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen**

Piracher Straße 10 A	(Haus A)
Piracher Straße 10	(Haus B)
Hoppenbichlstraße 18	(Haus C)
Hoppenbichlstraße 20	(Haus D)

---

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **1. ERSCHLIESSUNG**

#### **1.1 Schmutzwasser und Regenwasser**

Anschluss und Führung der Abwasserleitungen als Trennsystem zum städtischen Kanal in KG- Röhren. Revisionsschächte werden entsprechend dem Entwässerungsplan hergestellt.

Das Oberflächen- und Regenwasser wird auf dem Grundstück in Rigolenanlagen nach Bemessung eingeleitet.

Ein Teil der Entwässerung wird in eine Zisterne zur Gartenbewässerung eingeleitet.

Ausführung der gesamten Entwässerung gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan.

#### **1.2 Wasserversorgung**

Anschluss der Gebäude an die nächstliegende städt. Versorgungsleitung und Einführung in den Hausanschlussraum des jeweiligen Gebäudes mit Hauptzähler der Stadtwerke.

#### **1.3 Stromanlagen**

Allgemein:

Die Elektroinstallation wird nach sämtlichen aktuellen Richtlinien und Vorschriften, insbes. Deutsches Institut für Normung (DIN18015-1 und DIN18015-2) und Verband der Elektrotechnik (VDE), und den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVU) ausgeführt.

Die Stromversorgung des Projektes erfolgt über Erdkabel aus dem Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (EVU) bis in den Hausanschlusskasten im Elektroraum des Kellergeschosses des jeweiligen Hauses. Vom Hausanschlusskasten aus erfolgt die Einspeisung zur Zähleranlage bzw. Niederspannungshauptverteilung, integriert

im Hauptverteilerschrank, mit Zählerplätzen für die Aufnahme der Wohnungs- und Gemeinschaftsstromzähler (Zweirichtungszähler).

Vom Zähler erfolgt die Zuleitung zu einem Aufputz-Unterverteiler im Keller, mit folgenden Abgängen:

- 3-Phasig zur entsprechenden Wohnung
- 3-Phasig zur zugehörigen PV-Anlage
- 1-Phasig zum zugehörigen Kellerabteil
- Anschlußmöglichkeit einer Wallbox an dem jeweiligen TG-Stellplatz
- Eine abschließbare Steckdose am jeweiligen TG-Stellplatz

Wohnbereiche:

Jede Wohneinheit erhält eine separate Elektro-Unterverteilung (Stromkreisverteiler). Dieser wird vom Aufputz-Verteiler im Keller durch eine Leitung mit 3 Außenleitern (3L, N, PE) versorgt, und als 5-reihiger Unterputzverteiler mit Blendrahmen und Tür aus Stahlblech, pulverbeschichtet, Farbe ähnlich Reinweiß RAL9010 ausgeführt. Dieser wird mit Fehlerschutzschaltern und Leitungsschutzschaltern zur Aufteilung und Absicherung der erforderlichen Wohnungsstromkreise bestückt. Die Schlafräume werden mit Brandschutzschaltern überwacht. In den Aufenthalts- und Schlafräumen sowie in den Flurbereichen der Wohneinheiten werden batteriebetriebene Rauchmelder als Einzellösung (Stand-Alone-Gerät) im Deckenbereich montiert.

Der Einbau der Beleuchtungskörper in den Wohnungen erfolgt durch den Käufer, auf den Balkonen werden vom Bauträger einheitliche Wandleuchten geplant und ausgeführt. Zur Abnahme und Übergabe der Wohnungen werden in Dunkelräumen Baufassungen installiert.

Tiefgarage und Kellerräume:

In der Tiefgarage und den Kellerräumen kommt eine Feuchtrauminstallation in offener Rohrmontage zur Ausführung. Die Leitungsverlegung erfolgt sichtbar Aufputz in Schutz- bzw. Montagerohren. Für die Elektro-Trassenführung bei Kabelhäufungen werden Kabeltrassen, sowie in Steigschächten Kabelleitern installiert.

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufende Installationen und Leitungstrassen werden frei (in Installationsrohren) unter der Decke (auf Kabeltrassen) oder auf den Wänden verlegt.

Gegen Aufpreis ist ein Anschluss für eine Wallbox beim zugehörigen Stellplatz möglich. Die Wallboxen, die über Mehrkosten nachgerüstet werden können, sind über ein Lademanagement gesteuert und es steht nicht immer die volle Ladeleistung von 11 kW zur Verfügung.

Die Tiefgarage und die Schleusen werden mit einer Fluchtwegbeleuchtung ausgestattet.

Die Beleuchtung der Stellplätze und der Fahrbahn wird durch LED Feuchtraum Wannenleuchten im Deckenbereich sichergestellt, die über Präsenzmelder gesteuert werden.

Gemeinschaftsflächen:

Sämtliche Leuchten werden durch den Bauträger geplant und ausgeführt. Die Beleuchtung wird grundsätzlich in LED ausgeführt.

Die öffentlichen Geh- und Fahrwege werden mittels Pollerleuchten beleuchtet. Diese werden mittels Zeitschaltuhr gesteuert.

Die Hauseingangsbereiche der Häuser erhalten eine Außenwandleuchte mit Dämmerungsschalter.

In den Laubengängen werden Außenleuchten mit integriertem Sensor ausgeführt.

Erdungsanlage:

Die Erdungsanlage wird nach DIN 18014 und DIN 18015 als Ring in der Erde (Fundamenterde) und Ring in der Bodenplatte (Funktionspotentialausgleich) ausgeführt. .

Blitzschutz:

Um die technischen Anlagen der Starkstrom- sowie der Fernmelde- und Informationstechnik gegen Überspannungen durch atmosphärische Entladungen sowie durch Schalthandlungen zukünftig abzusichern, wird der innere und äußere Blitzschutz nach DIN eingebaut

Eigenstromerzeugungsanlage:

Bei Haus A+B werden PV-Module an der Fassade eingebaut.

Bei Haus C+D werden PV-Anlagen auf den Dächern installiert.

Jede Wohnung erhält dabei eigene PV-Module mit Wechselrichter in Kellerräumen, die mittels Zweirichtungszählern den Eigenbedarf in den Wohnungen teilweise decken werden (Mieterstrom). Der überschüssige Strom wird ins Netz eingespeist.

Die Wechselrichter sind in Kellerräumen untergebracht.

Die Lage, Anzahl und Zuordnung der PV Module zur jeweiligen Wohnung sind im Aufteilungsplan dargestellt.

#### **1.4 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen**

Die Erschließung der Wohnungen zu den Medienverteilern wird vom Telekom Übergabepunkt vom Hausanschlussraum aus erfolgen. Die Verkabelung innerhalb des Gebäudes erfolgt durch die Telekom. In jedem Wohnbereich wird ein Telefonanschluss in Glasfaser installiert.

Die Versorgung erfolgt über einen öffentlichen Anbieter (Deutsche Telekom).

Über diesen (digitalen) Anschluss wird dem Käufer eine eigene Internetanbindung gewährleistet, die eigenständig beauftragt werden muss.

Die Verkabelung zu den einzelnen Anschlussdosen vom Medienverteiler aus wird mit Netzkabel erstellt.

In allen Gebäuden wird am Haupteingang eine Klingel-, Sprech- und Video-Türöffnungsanlage als sogenannte Video-Gegensprechanlage installiert. Die Zugangskontrolle erfolgt über das Klingel- und Videotürsprechtableau als Außentürstation. Alle Wohnungen im Haus A, B, C und D im 1. und 2.OG erhalten an den Wohnungseingangstüren eine Klingel- und Sprechanlage. Zusätzliche Videoanlage ist gegen Aufpreis erhältlich.

Bei den Wohnungseingangstüren im Haus D im EG werden nur Klingeltaster installiert.

## **1.5 Fernseh- und Antennenanlage BK-Anschluss**

Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das Breitband-Kommunikationsnetz des örtlichen Kabelnetzbetreibers im öffentlichen Straßenbereich. Die Beantragung und Ausführung der zentralen Einspeisung (Kabelanschluss) einschließlich Hauseinführung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum im Kellergeschoss, ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch die Verkabelung aus dem Anschlußraum zum jeweiligen Medienverteiler in der Wohnung.

Die notwendigen Anträge zur Bereitstellung und Nutzung des BK-Anschlusses in der einzelnen Wohneinheit müssen vom jeweiligen Käufer beim gewünschten Netzanbieter gestellt werden. Die anfallenden Kosten (Anschluss- und Nutzungsgebühren) trägt der Käufer.

## **2. KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG**

### **2.1 Fundamente**

Streifenfundamente und Bodenplatten in Stahlbeton nach Statik und baodynamischen Vorgaben.

### **2.2 Wände**

Keller:

Die Kelleraußenwände aus Stahlbeton werden in Ortbeton oder als Doppelwandelemente ausgeführt. Die Wände werden außenseitig mit Perimeterdämmung gedämmt. Stärke und Lage der Dämmung nach Berechnung des GEG. Die Wände werden nach DIN abgedichtet.

Wohnungen Außenwände:

Die Außenwand besteht aus 24,0 cm starken Planziegeln Poroton T 1,2 mit Verzahnung, geklebt oder Ziegelfertigwände Redbloc.

Statisch notwendige Wandscheiben oder Stützen werden in Stahlbeton nach Statik ausgeführt.

Die notwendige Wärmedämmung auf dem Mauerwerk wird in Titel 2.6 Fassaden beschrieben.

Wohnungen Innenwände:

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Planziegelmauerwerk S-SZ 240 oder als Stahlbetonwand ausgeführt.

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwand, beidseitig doppelt beplankt.

Sichtbeton:

Unverputzt bleibende Stahlbetonwände erfüllen grundsätzlich die Anforderungen an Sichtbetonklasse 1.

### **2.3 Decken**

Alle Geschossdecken werden aus vorgefertigten Deckenelementen (Filigrandecke) mit Aufbeton oder, wenn statisch erforderlich, als Ortbetondecken in der geforderten Betongüte ausgeführt. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Treppenanlagen werden schallentkoppelt in Stahlbeton hergestellt.

In den Kellerdecken ist die Wärmedämmung in der Filigrandecke integriert ( nicht sichtbar). Die Oberfläche der Decke bleibt unverputzt und wird weiß gespritzt.

### **2.4 Dächer und Dachterrasse**

Flachdachausführung mit Gefälledämmung, Dachabdichtung als Foliendach. Die Stärke der Wärmedämmung richtet sich nach dem Wärmeschutznachweis.

Alle Dachverwahrungen, Regenfallrohre usw. werden in Titanzinkblech oder gleichwertig ausgeführt.

Bei Haus A und B wird das 6.OG als gemeinschaftliche Dachterrasse mit überdachter Pflasterfläche, Gründach und Außenwasseranschluss für die Bewohner dieser Gebäude ausgebaut. Die Benutzung wird über die Hausordnung geregelt.

### **2.5 Balkone und Laubengang**

Balkone:

Balkone werden als Aluminiumfertigteile auf lastabtragenden Stützen aufgelagert, thermisch getrennt vom Gebäude ausgeführt

Die Geländerkonstruktion erfolgt nach Detailplanung als pulverbeschichtete Metallkonstruktion mit Handlauf und Glasfüllungen mit Matt- und Klarglasoptik.

Das wannenartige Fertigteile erhält keine weitere Abdichtung. Als Balkonbelag werden Betonplatten 40/40 cm verlegt. Die Balkonentwässerung wird an ein Fallrohr angeschlossen.

Die Balkone im obersten OG erhalten eine Überdachung in der gleichen Größe wie der Balkon.

Die Balkone ab dem 1.OG an der Westseite im Haus A müssen aus Schallschutzgründen mit einer Teilverglasung ausgestattet werden. Dies ist im Kaufpreis enthalten. Bei allen anderen Balkonen sind Verglasungen in einheitlichem Design gegen Aufpreis möglich. Die Lüftungsanlage darf durch die Verglasungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Balkontüren werden mit Niedrigschwelle ausgeführt um eine bequeme, barrierefreie Nutzung zu ermöglichen. Die nach den DIN Vorschriften ( Flachdachrichtlinie) geforderten Aufkantung- und Abdichtungshöhen werden dadurch nicht eingehalten. Diese Bereiche

sind durch die gewählte Ausführung ( Überdachung der Balkone) vor eindringender Feuchtigkeit geschützt.

Laubengang:

Die Laubengänge im Haus D werden aus Stahlbeton nach Statik erstellt und mit Betonplatten belegt. Die vorspringenden Laubengangbereiche werden außenseitig mit einer netzförmigen Rankhilfe für Begrünung ausgestattet, die gleichzeitig auch als Absturzsicherung dient. Die schmalen Laubengangbereiche erhalten eine Geländerkonstruktion aus Metall nach Detailplanung.

Die Entwässerung des Laubengangs erfolgt frei auslaufend.

An der Nord-Westecke des Laubengangs wird aus Brandschutzgründen eine gewendelte Fluchttreppe aus Stahl vorgesehen.

## **2.6 Fassaden**

Die Fassaden werden teilweise als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit mineralischer Dämmwolle, Armierungslage und mineralischem Oberputz oder auch als vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Fassadenplatten ausgeführt.

Die Dämmstärke regelt sich nach dem GEG-Nachweis.

In Haus A und B werden PV-Module auf geeigneter Unterkonstruktion in der Fassade integriert.

Ausführung und Farbgestaltung sämtlicher Fassaden bestimmt der Verkäufer.

An den Treppenhaussfassaden der Gebäude A und B werden vorgeständerte Rankhilfen für eine Fassadenbegrünung montiert.

## **2.7 Kamine und Küchenabluft**

Aus Gründen des Wärmeschutzes nach GEG dürfen keine Dunstabzugssysteme in der Außenwand eingebaut werden.

Dunstabzugssysteme in den Küchen müssen mit dem System „Umluftbetrieb“ ausgeführt werden. Die Küchenlüftung erfolgt ansonsten über das Fenster.

Im Haus A wird vom Heizungskeller ein einzügiger Edelstahlkamin an der Außenwand für den Anschluss der zentralen Heizungsanlage angebaut.

## **2.8 Heizung und Warmwasser**

Grundlage für die energiebewusste Wärmeversorgung ist die Heizlastberechnung nach DIN EN 12831. Die gesamte Heizungstechnik wird entsprechend den derzeitigen Richtlinien sowie den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgelegt.

Es wird im Kellergeschoss eine zentrale, nachhaltige Pelletsheizung mit Pufferspeicher geplant. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungsstationen. Die hohen Anforderungen an die Wasserhygiene gem. der Trinkwasserverordnung werden somit erfüllt. In den Unterputzwohnungsstationen sind der Wasser- und Wärmemengen-

zähler, sowie der Fußbodenheizungsverteiler untergebracht. Die Dämmung der Heizungsleitungen aus Stahl gegen Wärmeverluste erfolgt nach GEG.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung ausgestattet. Innenliegende Dielen und Flure kleiner 6 m<sup>2</sup> erhalten keinen eigenen Heizkreis, sondern werden über die Anbindeleitungen der angrenzenden Räume beheizt. Eine Temperaturbeeinflussung dieser innenliegenden Dielen und Flure ist dadurch nicht möglich. Das Bad erhält zusätzlich einen Badheizkörper mit Thermostatventil.

## **2.9 Sanitärinstallation**

Alle Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Kunststoff hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 1986-100. Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl hergestellt. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 1988-300. Die Abrechnung erfolgt mit über den in der Wohnungsstation installierten Kaltwasserzähler. Die Dämmung der Leitungen gegen Wärmeverluste erfolgt nach GEG. Die Waschräume und die Heizzentrale im Keller werden über eine Hebeanlage rückstausicher entwässert. Im Heizungsraum wird eine zentrale Enthärtungsanlage mit Ionenaustauschverfahren eingebaut.

## **2.10 Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Grundlage der Ausstattung der Sanitärkeramik (weiß) und Armaturen (verchromt) ist die Serie „Connect Air“ von Ideal Standard. Sonderausstattung und Extra-Wünsche, soweit technisch möglich, können rechtzeitig vor Ausführung berücksichtigt werden.

### WC

- Wandhängendes Tiefspül-WC, spülrandlos mit UP-Spülkasten
- Drückerplatte mit Zwei-Mengen-Funktion. Geruchsabsaugung gegen Aufpreis
- WC-Sitz mit Deckel
- Vorrüstung für späteren Einbau eines Haltegriff als Winkelgriff oder Stützklappgriff
- Papierrollenhalter

### Waschtisch

- Waschtisch
- Vorrüstung für späteren Einbau eines Haltegriff als Winkelgriff oder Stützklappgriff
- Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur
- Handtuchhalter

### Dusche

- Duschwanne bodengleich aus Mineralguss;
- Unterputz-Brausearmatur
- Vorrüstung für Einbau eines Duschhandlaufes mit Brausehaltestange
- Brausegarnitur mit Stange, Brauseschlauch, Handbrause und Seifenschale
- Duschtrennwand in Echtglas je nach Einbausituation

### Badewanne

- Körperformbadewanne aus Acryl

- Unterputz-Wannenfüll- und Brausearmatur
- Brausegarnitur mit Halter, Brauseschlauch, Handbrause

#### Küchenanschluss

- 1 x Eckventil Warmwasser
- 1 x Kombinationseckventil Kaltwasser zum Anschluss der Spülmaschine
- 1 Abwasseranschluss DN 50 für Spüle und Spülmaschine

#### Waschmaschinenanschluss

1 x Schlauchventil Kaltwasser zum Anschluss Waschmaschine (Geruchsverschluss unter Putz)

Alternativ dazu ist ein Waschmaschinenanschluss mit eigenem Wasserzähler und absperrender Steckdose gegen Aufpreis im Waschraum möglich.

#### Außenwasser

Jedes Haus erhält einen Gartenwasseranschluss. (allgemein)

In jeder EG-Wohnung wird ein Kaltwasseraußenanschluss mit frostsicherem Ventil eingebaut. Die Dachterrassen in Haus A und B erhalten ebenfalls einen Wasseranschluss. (allgemein)

## **2.11 Lüftung**

Alle Wohnungen werden mit dezentralen Lüftungseinrichtungen mit Wärmerückgewinnung in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen ausgestattet. Lüftungsstufen sind über zentrale Raumluftsteuerung schaltbar.

Alle Bäder werden mit feuchtegesteuerten Ventilatoren über Dach entlüftet. Überströmung der Luft zwischen den Räumen wird durch gekürzte Türblätter oder andere Lüftungsöffnungen erreicht.

## **2.12 Elektroausstattung**

Alle Leitungen in den Wohnungen und Treppenhaus werden unter Putz verlegt. Hauptverteilungen /Zählerverteilung im Keller. Installation im Keller und Tiefgarage sichtbar in Kanälen und teilweise in Schutzrohren. Die Standorte der Unterverteilungen sind jeweils, soweit möglich, hinter der Wohnungseingangstür platziert. Hier soll die Verteilung über der Wohnungsheizungsstation installiert werden. Neben der Unterverteilung soll der Medienverteiler platziert werden.

Alle Schalter und Steckdosen werden in dem Programm „Balance SI“ von Busch-Jäger in reinweiß installiert.

Die Wohnungen werden nach RAL-RG 678 in Standardausstattung wie folgt ausgestattet:

Wohnen/ Essen < 20 m<sup>2</sup>

- |  |   |
|--|---|
| - Raumthermostat (Fußbodenheizung)                     | 1 |
| - Dreifachsteckdose                                    | 3 |
| - Doppelsteckdose                                      | 5 |
| - Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) | 1 |
| - Deckenauslass  | 2 |



- Telefon/ Datenanschluss 1
- Radio/ TV Kabelanschluss 2

Wohnen/ Essen > 20 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup>

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Dreifachsteckdose 3
- Doppelsteckdose 9
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass mit Ausschalter 3
- Telefon/ Datenanschluss 2
- Radio/ TV Kabelanschluss 3

Wohnen/ Essen > 30 m<sup>2</sup>

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Dreifachsteckdose 4
- Doppelsteckdose 9
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 2
- Deckenauslass mit Ausschalter 3
- Telefon/ Datenanschluss 2
- Radio/ TV Kabelanschluss 3

Eltern, Kind, Gast, Arbeit < 15 m<sup>2</sup>

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Dreifachsteckdose 1
- Doppelsteckdose 4
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass mit Ausschalter 1
- Telefon/ Datenanschluss 1
- Radio/ TV Kabelanschluss 1

Eltern, Kind, Gast, Arbeit > 15 m<sup>2</sup> bis 20 m<sup>2</sup>

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Dreifachsteckdose 2
- Doppelsteckdose 5
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass mit Ausschalter 1
- Telefon/ Datenanschluss 1
- Radio/ TV Kabelanschluss 1

Eltern, Kind, Gast, Arbeit > 20 m<sup>2</sup>

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Dreifachsteckdose 1
- Doppelsteckdose 7
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass mit Ausschalter 2
- Telefon/ Datenanschluss 1
- Radio/ TV Kabelanschluss 1

Kochnische (laut RALRG678) oder Wohnküche

- Einzelsteckdose schaltbar für Arbeitsplatzbeleuchtung 1
- Anschluss Elektroherd/Kochfeld mit eigenem Stromkreis 1
- Anschluss Backofen mit eigenem Stromkreis 1
- Steckdose für käuferseitige Dunstabzugshaube - Umluft 1
- Steckdose Kühlschrank 1
- Steckdose Geschirrspülmaschine mit eigenem Stromkreis 1
- Steckdose Mikrowellengerät mit eigenem Stromkreis 1
- Zweifachsteckdosenkombination Arbeitsplatz 3

#### Küche

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Lichtauslass mit Aus-/ oder Wechselschalter Decken- oder Wandleuchte 2
- Einzelsteckdose schaltbar für Arbeitsplatzbeleuchtung 1
- Anschluss Elektroherd/Kochfeld mit eigenem Stromkreis 1
- Anschluss Backofen mit eigenem Stromkreis 1
- Steckdose für käuferseitige Dunstabzugshaube - Umluft 1
- Steckdose Kühlschrank 1
- Steckdose Geschirrspülmaschine mit eigenem Stromkreis 1
- Steckdose Mikrowellengerät mit eigenem Stromkreis 1
- Zweifachsteckdosenkombination Arbeitsplatz 3
- Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose) 1
- Zweifachsteckdosenkombination im Raum verteilt 5

#### Bad / Dusch-WC

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Lichtauslass mit Ausschalter Deckenleuchte 1
- Lichtauslass mit Ausschalter Bad-Schrankleuchte/Spiegelleuchte 1
- Zweifachsteckdosenkombination 2
- Anschluss Lüfter 1

#### WC

- Raumthermostat (Fußbodenheizung) 1
- Lichtauslass mit Ausschalter Decken-/Wandleuchte 1
- Einzelsteckdose 2

#### Diele / Flur < 5m<sup>2</sup>

- Doppelsteckdose 1
- Einfachsteckdose 1
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass 2
- Gegensprechanlage mit Türöffner 1
- Videosprechstelle gegen Aufpreis ( Haus A und B)

#### Diele / Flur > 5m<sup>2</sup>

- Doppelsteckdose 1
- Einfachsteckdose 2
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass 2
- Gegensprechanlage mit Türöffner 1
- Videosprechstelle gegen Aufpreis ( Haus A und B)

#### Abstellraum

- Lichtauslass mit Ausschalter Decken- oder Wandleuchte 1
- Einzelsteckdose unter Lichtschalter (Putzsteckdose) 1
- Einzelsteckdose 1
- Zweifachsteckdose bei Anschluss Waschmaschine und Trockner 1

#### Balkon/ Terrasse

- Einfachsteckdose 1
- Beleuchtungsanschluss mit Ausschalter inkl. Wandleuchte 1

#### Ankleide (falls vorhanden)

- Doppelsteckdose 1
- Einfachsteckdose (Putzsteckdose unter Lichtschalter) 1
- Deckenauslass 1

#### Kellerabteil (Aufputz-Installation)

- Deckenlichtauslass inkl. Leuchte 1
- Schalter/Steckdosenkombination 1
- Stromversorgung über zugehörigen Wohnungszähler

### 2.13 Fenster und Glasflächen

Die Kellerräume erhalten Kunststoff-Zargenfenster mit Dreh/Kippflügel und 2 Scheiben-Isolierverglasung.

Sämtliche Kellerfenster werden im erdberührten Bereich mit Betonlichtschächten mit Gitterostabdeckung und Einbruchsicherung versehen.

Sämtliche Fensterelemente in den Wohngeschoßen bestehen aus hochwertigen Mehrkammerprofilen in Kunststoff, Farbe innen weiß, mit verwindungssteifer Metalleinlage, mit Markenbeschlägen und Einhandbedienung.

Jedes zu öffnende Fensterelement erhält einen Dreh-Kipp-Beschlag, feststehende Elemente werden ohne Beschlag ausgeführt.

Ein Mehrfachfalz und umlaufende Lippendichtungen sorgen für eine optimale Abdichtung.

Fensterrahmenfarbe außen nach Außengestaltungsplan durch den Bauherrn.

Die Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten 3-fach Verglasung. Eventuell notwendige Sondergläser mit besonderen Anforderungen richten sich nach den jeweiligen Nachweisen.

Die Montage der Fensterelemente erfolgt nach Stand der Technik. (RAL-Montage).

Technisch notwendige Absturzsicherungen bei den Fensterelementen werden mit Ganzglasbrüstungen hergestellt.

Festverglaste Brüstungselemente bei bodentiefen Fenstertüren werden mit VSG-Glas ausgestattet.

Die außenseitig angebrachten Fensterbänke werden in Zuge der Fassadengestaltung in Aluminium ausgeführt.

Die Innenfensterbänke können aus einem Natur- oder Kunststeinsortiment ausgewählt werden. Materialpreis 200,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt.

Im Treppenhaus Haus D wird eine Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion mit einzelnen integrierten Dreh/Kipp-Elementen hergestellt. Farbkonzept nach Auswahl des Bauträgers.

## **2.14 Sonnen- und Sichtschutz**

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Raffstoreanlagen mit Einzelsteuerung.

Die Farben der Raffstores werden in einheitlichem Design nach Farbkonzept des Bauträgers ausgeführt.

## **2.15 Außentüren**

Das Hauseingangselement besteht aus hochwertigen Aluprofilen mit Isolierverglasung.

Das Eingangselement ist ausgestattet mit einem Profilylinder mit Sicherheitsrosette, tresorartige Mehrfachverriegelung, Stoßgriff außen und Drücker innen.

Die Briefkastenanlage ist als freistehendes Element im überdachten Vordachbereich geplant.

Design und Farbgebung nach Auswahl des Bauträgers.

Vordächer bei Haus A, B und C als Metall/Glaskonstruktion nach Detailplanung.

## **2.16 Innentüren**

Türen in Heizungs- und Anschlussräumen, sowie Treppenhausabschluss, Tiefgarage und Schleusen gemäß behördlicher Auflagen.

Türen in den Wohnungen in Standardhöhe 2,13 m mit Umfassungszarge, gefälzt einschlagend, Röhrenspantürblätter mit zweiteiligem Band, Türblatt in CPL: Fabrikat: Sühac oder gleichwertig. Andere Fabrikate und Ausführungen, wie Oberlichte, Glasausschnitte usw. sind gegen Aufpreis möglich.

Drückergarnitur in Edelstahl mit geradem Griff in rechteckiger L-Form, Clip-Rosette und BB-Schloß.

Wohnungseingangstüren in Treppenhäusern bei Haus A, B und C (VDS- vollwandig, dicht, selbstschließend) mit Spion, Mehrfachverriegelung, einbruchhemmender und schallgedämmter Türblattausführung, Klimaklasse 3, Ausführung weiß lackiert.

Wohnungseingangstüren bei Haus D (EG und Laubengänge) aus Aluminium. Außenfarbe nach Farbkonzept.

Gleichsperrende Schließanlage mit je 3 Schlüssel für Wohnung, Haustür und Tiefgarageneingang, sowie Fahrradkeller und Gemeinschaftsräume.

Die Vorgaben des Brandschutznachweises und daraus resultierende Anforderungen an die Türen werden eingehalten.

## 2.17 Estrich und Böden

Alle Räume im Kellergeschoss, sowie in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich als Zement- oder Anhydritestrich mit Wärme-/ Trittschalldämmung. Alle Räume im KG werden zusätzlich gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Der Estrichaufbau entspricht der DIN 18560 und 18353.

Kellerräume sowie Abstell-/Heizräume erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen oder Kautschukbelag nach Wahl des Verkäufers.

Alle Bodenbeläge in den Wohnungen können aus einer reichhaltigen Musterkollektion beim Fachhandel gewählt werden.

Es dürfen nur Bodenbeläge gewählt werden, die für Fußbodenheizungen geeignet sind. (für Fußbodenheizung mit Oberflächentemperaturen bis 27 °C geeignet; max. R- Wert = 0,10 m<sup>2</sup>K/W)

## 2.18 Wand- und Bodenfliesen, Bodenbeläge

Wände:

Die Wände der Bäder und WC's werden nach Vorgaben des Käufers gefliest. Format der Fliesen maximal 300 x 600 mm. Die nicht gefliesten Wandflächen werden verputzt und gestrichen.

Im Kaufpreis ist folgender Materialpreis enthalten:

Wandfliesen            30,00 € zzgl. Mwst.

Böden:

Bodenbeläge inkl. Sockelleisten wahlweise als Fliesenbelag mit Größe 300 x 600 mm oder Echtholzparkett.

Im Kaufpreis ist folgender Materialpreis enthalten:

Bäder, Diele, Hauswirtschaft, Abstellraum, Küche:

Bodenfliesen            30,00 € zzgl. Mwst.

Wohnen, Essen, Schlafen, Eltern, Kind, Schrankraum, Flur

Echtholzparkett        50,00 € zzgl. Mwst.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus hochwertigen und reichhaltigen Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden.

Mehr- oder Minderpreise werden über die beauftragten Unternehmen abgerechnet.

## **2.19 Innentreppen und Geländer**

Treppenstufen, Podeste und Eingänge in Fliesenbelag oder Kautschukbelag nach Auswahl des Verkäufers. Treppengeländer in Metall mit Anstrich und Handlauf.

## **2.20 Putze**

Die gemauerten Wände im Keller werden verputzt.

Kellerwände in Ortbeton werden entgratet und bleiben unverputzt.

Die gemauerten Wände von Wohnräumen erhalten einen geglätteten, einlagigen Kalkputz. Trockenbauwände werden nicht verputzt.

Fertigteilmwände oder Doppelwände aus Beton bleiben unverputzt.

## **2.21 Anstrich**

Die Fugen der Filigranbetondecken in den Wohngebäuden werden verspachtelt und die Deckenflächen zweimal weiß gestrichen.

Sämtlich Innenwandflächen in den Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich aus Silikatfarbe.

Farbgebung in den Gemeinschaftsflächen nach Farbkonzept des Verkäufers.

Die Doppelwände im Untergeschoß und in der Tiefgarage haben eine matte Oberfläche und hellgraue Färbung und werden nicht gestrichen.

Die Betondecke in der TG bleibt unbehandelt.

## **2.22 Kellerabteil/ Abstellräume**

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil mit Metallgitterabtrennung und Drehtüre, Steckdose und Einzelbeleuchtung. (Vorhängeschloss in Eigenleistung).

In Haus D befinden sich einige Abteile im 1. und 2.OG.

## **2.23 Freiflächen, Spielplatz**

Gärtnerische Gestaltung mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und Pflanzflächen nach eigenem Außengestaltungsplan und den Bebauungsplanvorgaben.

Die Gestaltung und Pflege des Sondereigentums der Erdgeschosswohnungen übernimmt der Käufer und ist mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Der Außenbereich der Wohnanlage ist gegliedert in

Erschließungsbereiche:

Die Erschließungstrassen werden mit sickerfähigem Betonverbundpflaster gestaltet. Die oberirdischen Parkplätze werden mit Rasenfugensteinen gepflastert. Die Beleuchtung erfolgt über Pollerleuchten mit Zeitschaltuhr.

Innenhof:

Wegeverbindungen in Betonverbundpflaster, Spielplatzausstattung nach Festlegung des Verkäufers, befestigte Gemeinschafts- sowie Ruheflächen, Hochbeete für gemeinschaftlichen Gemüseanbau, Obstgehölze, Lesedecks mit Holzbelag auf den Lüftungsschächten der Tiefgarage, Bouleplatz, Gräserpflanzungen, sonstige Grünfläche mit Rasenansaat.

Büsche, Bäume und Sträucher nach Pflanzplan.

Sondernutzungsflächen bei den Erdgeschosswohnungen:

Die Terrassen werden mit Betonplattenbelag gestaltet, an der Grenze zur Nachbarwohnung wird eine Hecke auf einer Länge von ca. 3,0 m gepflanzt. Die Grünflächen werden mit Rasenansaat versehen. Jeder private Gartenbereich verfügt über einen eigenen frostsicheren Gartenwasseranschluss und eine Außensteckdose.

## **2.24 Müll- und Fahrradgebäude**

Metallkonstruktion mit Dach, abschließbarer Türe und Seitenwänden für Restmüll- und Papiercontainer und Fahrräder.

Aus Brandschutzgründen werden Teilbereiche von Dach und Wänden in Stahlbeton ausgeführt.

## **2.25 Aufzug**

In jedem Gebäude wird ein vollautomatischer, geräuscharmer Aufzug mit geschlossener Kabine und Teleskopschiebetüren eingebaut.

Notrufeinrichtung entsprechend DIN mit Aufschaltung Tag und Nacht.

Fabrikat: OTIS Gen360 oder gleichwertig.

## **2.26 Tiefgarage**

Stahlbetonfundamente, Stützen, Wände und Decke in Ortbeton oder Doppelwandelemente. Pflasterbelag mit Betonverbundpflaster auf Splittbett verlegt, Farbige Kennzeichnung der Parkplätze.

Sektionaltor als Streckgittertor mit Funkfernsteuerung und Handsender. Jeder Käufer erhält 2 Stück Handsender.

Nebeneingangstür für Fußgänger passend zum Tor.

Belüftung der TG durch Streckgittertor und Lüftungsschächte nach Lüftungskonzept. Allgemeine Beleuchtung mit Bewegungsmelder.

Die Tiefgaragenzufahrt wird gepflastert oder asphaltiert.  
Tiefgaragendecke mit Abdichtung und Überdeckung.  
Durch die Zuordnung der TG-Stellplätze zu den Wohnungen (Stromkreise) ist eine Auswahl des Stellplatzes nicht möglich

### 3. SCHALLSCHUTZ

Die Mindestanforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1 werden verbindlich eingehalten.

Für Luft- und Trittschallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen werden jedoch die erhöhten Werte nach DIN 4109-5 angestrebt und im Detail auch umgesetzt, jedoch vertraglich nicht vereinbart.

Durch diese Maßnahmen ist der Schallschutz dadurch wahrnehmbar höher und Geräusche aus benachbarten Wohnungen werden weiter abgesenkt.

Unabdingbare Voraussetzungen sind jedoch übliche Wohngegebenheiten und eine zumutbare Rücksichtnahme der Bewohner.

Zur Verdeutlichung der subjektiven Wahrnehmbarkeit üblicher Geräusche dient diese Beschreibung:

Ruhige Unterhaltung	nicht verstehbar, nicht hörbar
Angeregte Unterhaltung mehrerer Personen	nicht verstehbar, kaum hörbar
Leises Musizieren, Lautsprecher	hörbar
Gehgeräusche	noch hörbar
Aufzug, Automatiktüren, Türöffner	
Hebeanlagen, Heizung, Lüftung	noch hörbar
Übliche Benutzung Dusche und WC-Spülung	noch hörbar
Kurzzeitige Pegelspitzen WC, Wasser	hörbar
Staubsauger, Mixer, Haartrockner	hörbar

Die schalltechnische Untersuchung des Baugebiets wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die darin enthaltenen maßgeblichen Forderungen werden eingehalten.

### 4. WÄRMESCHUTZ

Die Gebäude werden gemäß Wärmeschutznachweis der GEG 2023 erstellt und erfüllen die Anforderungen der gesetzlichen Bedingungen.

Die Gebäude entsprechen dem Standard Effizienzhaus 55.

### 5. ANMERKUNGEN

Sonnenschutz:



Ein Raffstore stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

Sonstiges:

Eingezeichnete Möblierungen, die Kücheneinrichtung, Waschmaschine und Wäschetrockner usw. sowie mit Strichlinien dargestellte Gegenstände stellen lediglich Platzhalter dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Vor der Bestellung von Möbeln und Einrichtungen, insbesondere für die Küche mit den Anschlüssen und technischen Einbauten, ist ein Aufmaß der Räume durchzuführen.

Risse mit einer Breite von bis zu 0,3mm in Bauteilen, Putzen, Beschichtungen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsanspruches dar. Dies betrifft insbesondere mehrschichtige Aufbauten, wie z.B. Mauerwerk und Putz bzw. Bodenplatte und Beschichtung.

Aus hygienischen Gründen ist ein Wasseraustausch der Wasserentnahmestellen (mindestens 1 l Volumen) bei einer Stillstandszeit von mehr als 4 Wochen notwendig.

In Duschen und Bädern sind im Rahmen des Bauunterhalts durch den Käufer die elastischen Verfugungen zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere von Duschen und Badewannen zu vermeiden.

Ebenso sind die Anschlussfugen von Gipskartonplatten gegebenenfalls zu erneuern, da sich durch Bewegung Risse bilden können. Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Käufer zu überwachen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie sind in entsprechenden Zeitabschnitten und innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch den Käufer zu erneuern. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz), sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Käufer durchzuführen.