

EastSide

Wohnen am Steinberger See







STEINBERG AM SEE - WOHNEN INMITTEN DES OBERPFÄLZER SEENLANDS

Die Gemeinde Steinberg am See liegt ca. 10 km südöstlich von Schwandorf. Wo einst tonnenschwere Schaufelradbagger Millionen Tonnen Braunkohle im Tagebau förderten, thront heute die Perle des Oberpfälzer Seenlandes – der Steinberger See. Mit einem prozentualen Wachstum der Einwohner um 35,3% zwischen 1988 bis 2018 wuchs die Gemeinde von 1417 auf 1917 Einwohner.

Der nahe Wirtschaftsstandort Schwandorf/Wackersdorf bietet einen Branchenmix aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistung, sowie eine Vielzahl alteingesessener inhabergeführten Betriebe. Das ausgebaute Bildungssystem der näheren Umgebung umfasst mehrere Grundschulen, Realschulen und Gymnasien. Auch gibt es umfangreiche Möglichkeiten der persönlichen Weiterbildung wie z.B. das berufliche Fortbildungszentrum, eine Musikschule sowie eine Segelschule.

Steinberg am See bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten für Groß und Klein. Perfekt ausgebaute Rad- und Wanderwege, die größte begehbare Holzkugel der Welt, viele angesagte Wassersportarten wie z. Bsp. Wasserski, SUP, Tretbootfahren und Wakeboard, sowie viele weitere attraktive Angebote. Wer dann doch lieber nur zuschauen möchte, kann es sich in den zahlreichen Cafés und Restaurants oder an einem der Badestrände gemütlich machen.

Regelmäßige Veranstaltungen bieten Abwechslung und eine Möglichkeit der sozialen Interaktion innerhalb der Gemeinde Steinberg am See.



Freizeitbase - STEINBERG AM SEE



WASSERSPORT



RESTAURANTS



STAND-UP-PADDELING



YACHTCLUB



SEGELN



SPAZIEREN



WAKEBOARDANLAGE



RADFAHREN



GOCART



KNAPPEN
SEE

WAKEBOARDANLAGE

ADVENTURE-MINIGOLF

SURFCLUB

BOOTSVERLEIH

ERLEBNISHOLZKUGEL

CHALET RESORT

SEGELSCHULE

BADESTRAND

TONTAUBENSCHIESSANLAGE

WOHNMOBIL STELLPLATZ

MOVING GROUND - FREIZEITPARK

EastSide

STEINBERGER
SEE

BADESTRAND

YACHTCLUB



FREIZEITPARADIES

WEITERE HIGHLIGHTS DER REGION

- Freibad (6km)
- Tenniscenter (6km)
- Indoor-Golf (6km)
- Squash (6km)
- Gocartbahn (6km)
- Wildpark Höllohe (8km)
- Murner See (8km)
- Birkenhof Spa- & Genussresort (9km)
- Sandoase (11km)
- Golfclub (12km)
- Kinderland (20km)
- Bogenparcour (20km)
- Reiterhöfe (20km)
- Kletterhalle (26km)
- Monte Kaolino (33km)



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




MAKROLAGE


ANALYSE STEINBERG AM SEE - LAGE

VERKEHRSANBINDUNG:

- Autobahn A93 (9 min / Regensburg in ca. 28 min. erreichbar)
- Staatsstraße 2145 direkt erreichbar
- Busanbindungen nach Schwandorf und Nittenau
- Flughäfen München und Nürnberg in ca. 80 min. erreichbar

LAGEPLAN

 HAUS 1

 HAUS 2

 HAUS 3





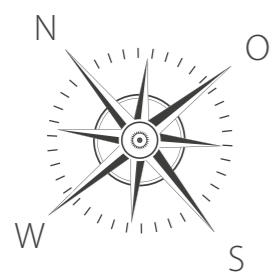


EIGENTUMSWOHNUNGEN IN STEINBERG AM SEE

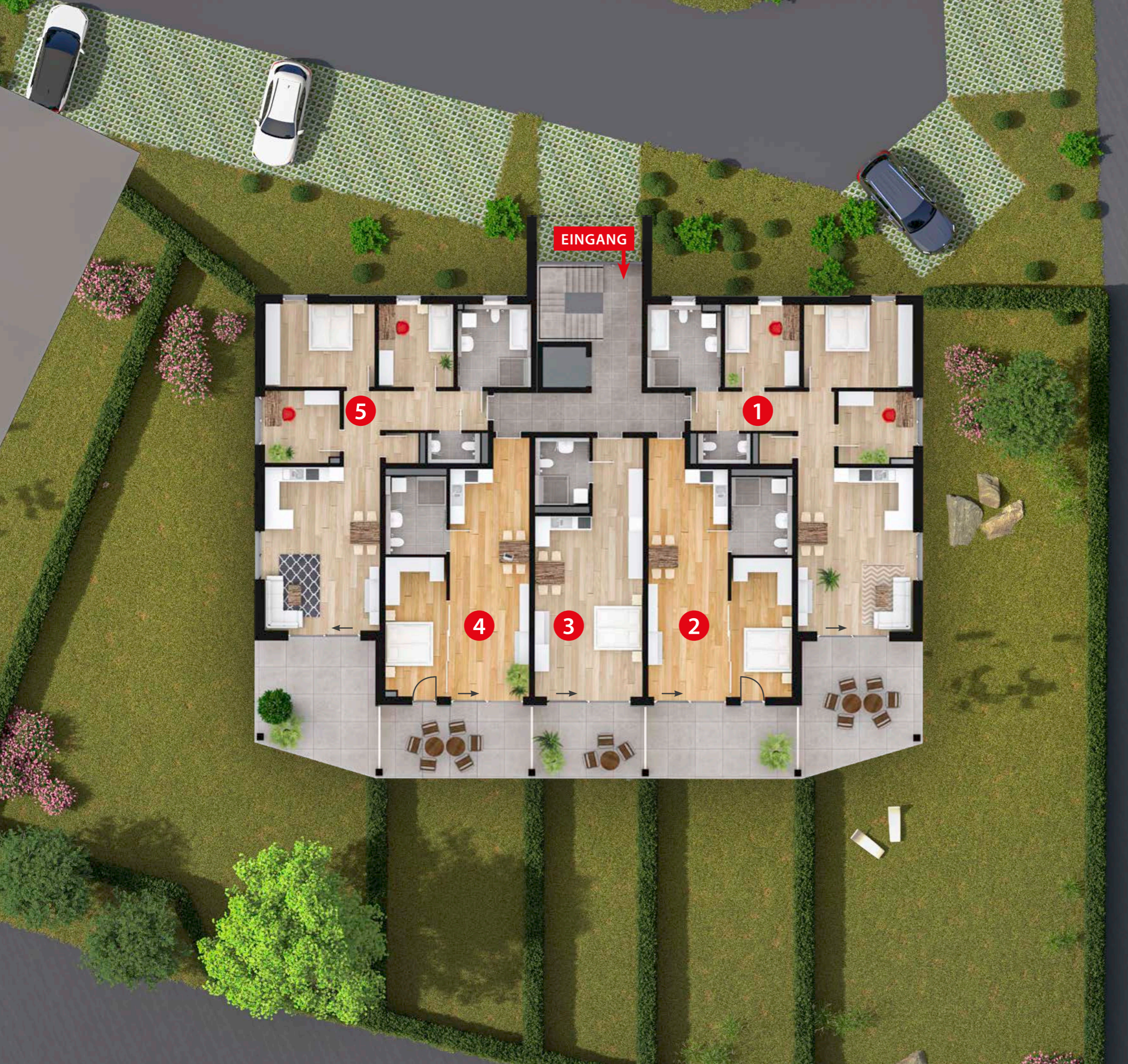
AM RETZER SCHÜBL · HAUS 1

GARTENGRÖSSEN

zu Wohnung 1	343 m ²
zu Wohnung 2	90 m ²
zu Wohnung 3	60 m ²
zu Wohnung 4	74 m ²
zu Wohnung 5	281 m ²



- Wohnungsnummer
- Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen
(siehe Wohnungsnummer)

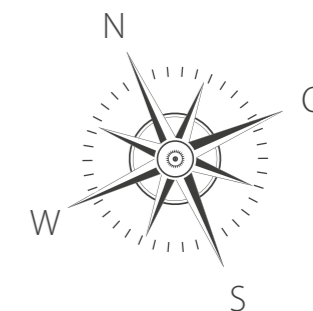


WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 1	106,82 m ²
Wohnung 2	65,43 m ²
Wohnung 3	53,55 m ²
Wohnung 4	65,31 m ²
Wohnung 5	107,14 m ²

Gartenanteil Wohnungen
 Übersicht siehe Seite 10

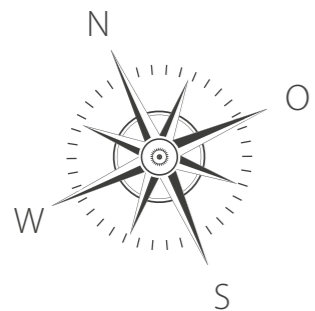
Maßstab 1 : 150



WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 6	106,72 m ²
Wohnung 7	65,25 m ²
Wohnung 8	53,53 m ²
Wohnung 9	64,82 m ²
Wohnung 10	106,94 m ²

Maßstab 1 : 150

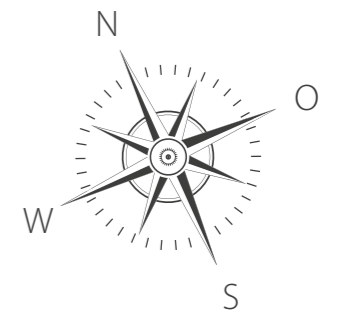




WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 11	180,06 m ²
Wohnung 12	149,64 m ²
Wohnung 13	82,18 m ²

Maßstab 1 : 150



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 1
WOHNUNG 5, 10

Abst.	1,66 m ²
Bad	10,05 m ²
Diele	11,94 m ²
Kind	10,64 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	32,65 m ²
WC	2,61 m ²
Schlafen	15,60 m ²
Büro	9,13 m ²
Terrasse ½	12,86 m ²
Gesamt	107,14 m²



HAUS 1
WOHNUNG 1, 6

Abst.	1,66 m ²
Bad	9,87 m ²
Diele	11,94 m ²
Kind	10,64 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	32,65 m ²
WC	2,61 m ²
Schlafen	15,60 m ²
Büro	9,00 m ²
Terrasse ½	12,85 m ²
Gesamt	106,82 m²

Maßstab 1:100

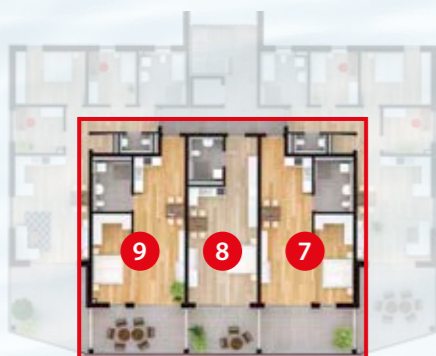


VISUALISIERUNG **WOHNUNG 5**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 1
WOHNUNG 4, 9

Bad	8,04 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,35 m ²
Schlafen	14,46 m ²
Terrasse ½	9,45 m ²
Gesamt	65,31 m²



HAUS 1
WOHNUNG 3, 8

Bad	6,01 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,73 m ²
Diele	6,82 m ²
Terrasse ½	6,99 m ²
Gesamt	53,55 m²



HAUS 1
WOHNUNG 2, 7

Bad	8,04 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,35 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Terrasse ½	9,45 m ²
Gesamt	65,43 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 2**



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 11

Bad	12,02 m ²
Diele	21,58 m ²
Büro	10,49 m ²
Kochen	24,90 m ²
Wohnen/Essen	58,75 m ²
WC	2,68 m ²
HWR	6,31 m ²
Schlafen	21,78 m ²
Balkon ½	21,55 m ²
Gesamt	180,06 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 11**



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 12

Diele	17,14 m ²
Büro	11,67 m ²
Bad	12,09 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	58,45 m ²
WC	2,67 m ²
HWR	8,21 m ²
Schlafen	23,09 m ²
Balkon ½	16,32 m ²
Gesamt	149,64 m²

Maßstab 1:100



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 12**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 13

Diele	6,11 m ²
Bad	6,67 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	37,19 m ²
Schlafen	20,40 m ²
Balkon ½	11,81 m ²
Gesamt	82,18 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 13**



HAUS 2

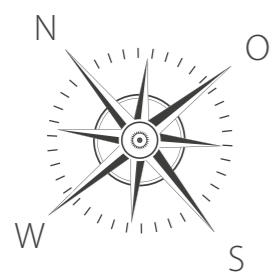


EIGENTUMSWOHNUNGEN IN STEINBERG AM SEE

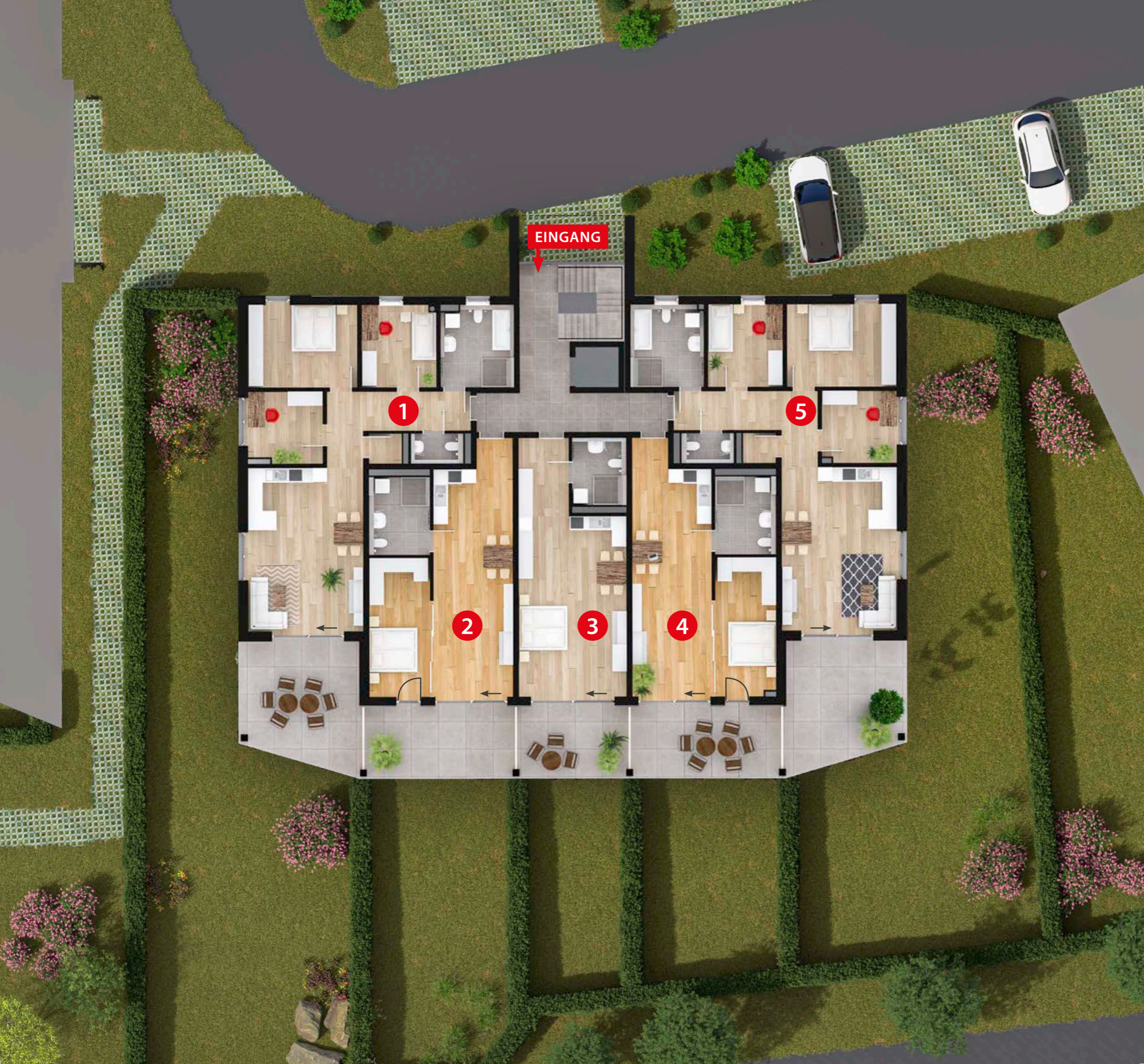
AM RETZER SCHÜBL · HAUS 2

GARTENGRÖSSEN

zu Wohnung 1	207 m ²
zu Wohnung 2	85 m ²
zu Wohnung 3	47 m ²
zu Wohnung 4	60 m ²
zu Wohnung 5	183 m ²



- Wohnungsnummer
- Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen
(siehe Wohnungsnummer)

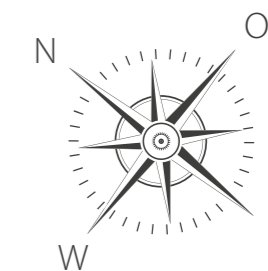


WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 1	106,62 m ²
Wohnung 2	65,43 m ²
Wohnung 3	53,55 m ²
Wohnung 4	65,31 m ²
Wohnung 5	107,14 m ²

Gartenanteil Wohnungen
 Übersicht siehe Seite 24

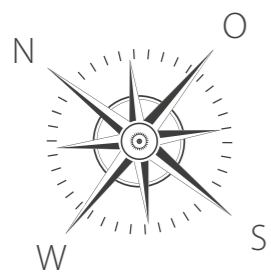
Maßstab 1 : 150



WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 6	106,52 m ²
Wohnung 7	64,89 m ²
Wohnung 8	53,53 m ²
Wohnung 9	64,82 m ²
Wohnung 10	106,89 m ²

Maßstab 1 : 150

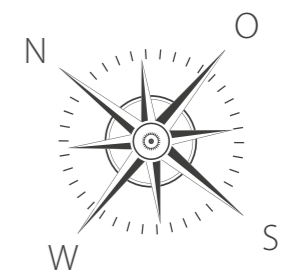




WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 11	233,97 m ²
Wohnung 12	179,38 m ²

Maßstab 1 : 150



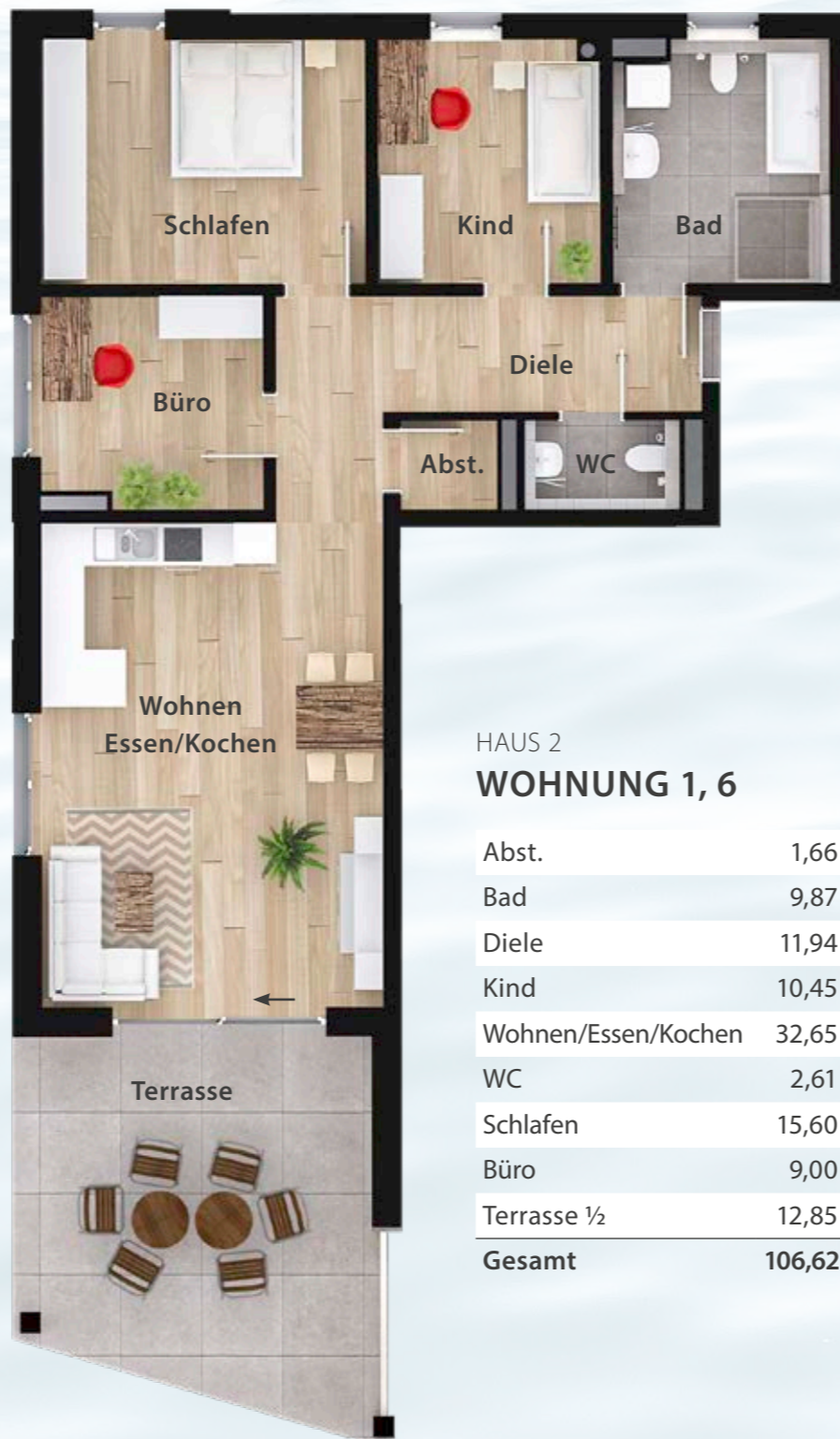
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 2
WOHNUNG 1, 6

Abst.	1,66 m ²
Bad	9,87 m ²
Diele	11,94 m ²
Kind	10,45 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,65 m ²
WC	2,61 m ²
Schlafen	15,60 m ²
Büro	9,00 m ²
Terrasse ½	12,85 m ²
Gesamt	106,62 m²



HAUS 2
WOHNUNG 5, 10

Abst.	1,66 m ²
Bad	10,05 m ²
Diele	11,94 m ²
Kind	10,64 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,65 m ²
WC	2,61 m ²
Schlafen	15,60 m ²
Büro	9,13 m ²
Terrasse ½	12,85 m ²
Gesamt	107,14 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 5**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 2
WOHNUNG 4, 9

Bad	8,04 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,35 m ²
Schlafen	14,46 m ²
Terrasse ½	9,45 m ²
Gesamt	65,31 m²



HAUS 2
WOHNUNG 3, 8

Bad	6,01 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,73 m ²
Diele	6,82 m ²
Terrasse ½	6,99 m ²
Gesamt	53,55 m²



HAUS 2
WOHNUNG 2, 7

Bad	8,04 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,35 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Terrasse ½	9,45 m ²
Gesamt	65,43 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 2**

2. OBERGESCHOSS



HAUS 2
WOHNUNG 11

Bad	13,16 m ²
Diele	21,63 m ²
Kind 1	15,36 m ²
Kind 2	14,73 m ²
Kinderbad	10,05 m ²
Kochen	24,90 m ²
Wohnen/Essen	59,13 m ²
WC	2,68 m ²
HWR	9,91 m ²
Schlafen	33,22 m ²
Balkon ½	29,21 m ²
Gesamt	233,97 m²





VISUALISIERUNG **WOHNUNG 11**



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 2
WOHNUNG 12

Diele	17,14 m ²
Kind 1	15,60 m ²
Kind 2	20,40 m ²
Bad	10,13 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	58,06 m ²
WC	2,67 m ²
HWR	7,81 m ²
Schlafen	25,48 m ²
Balkon ½	22,09 m ²
Gesamt	179,38 m²

Maßstab 1:100



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 12**



HAUS 3

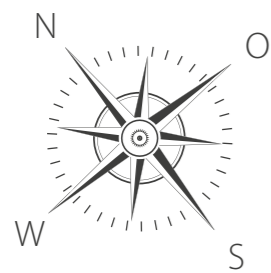
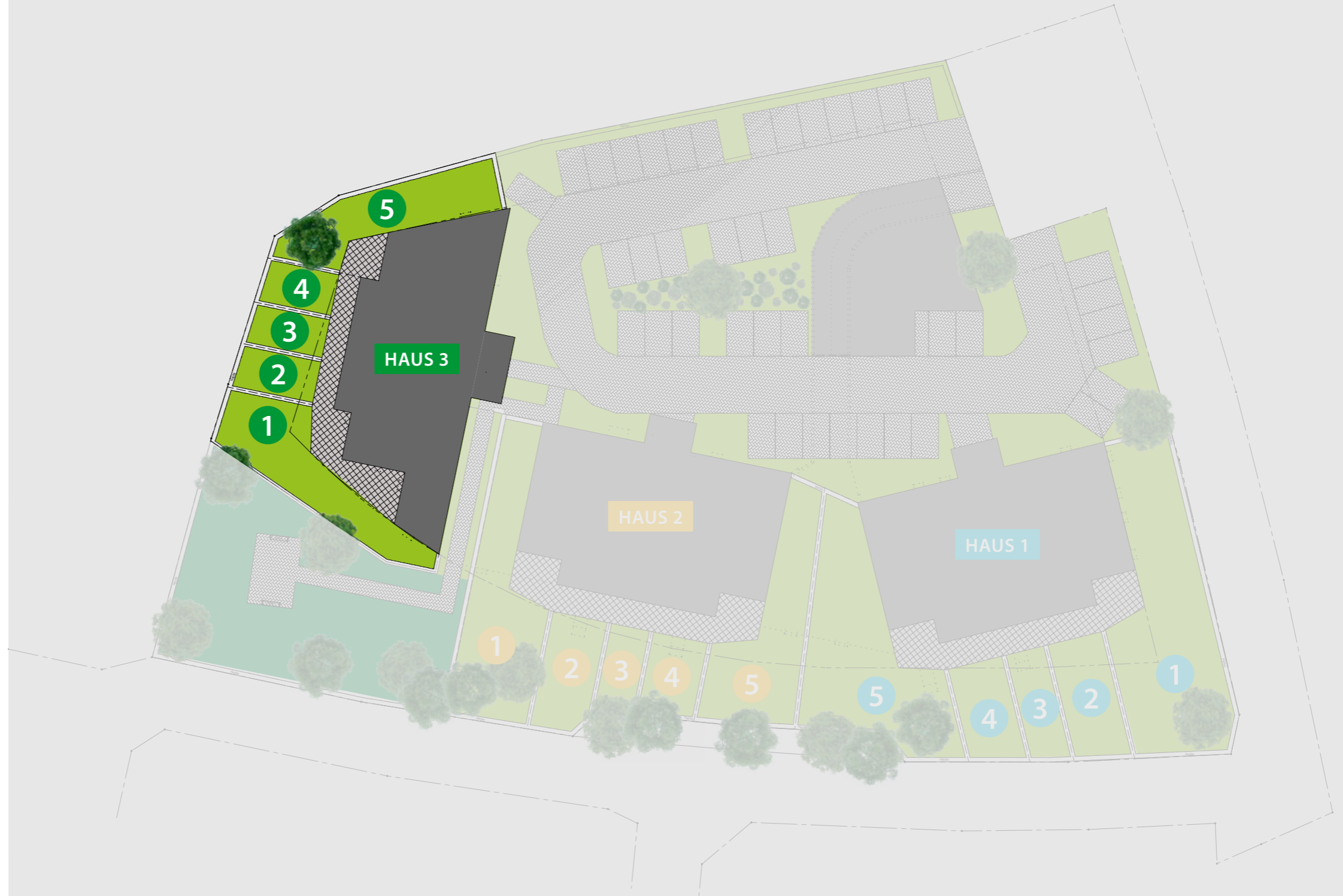


EIGENTUMSWOHNUNGEN IN STEINBERG AM SEE

AM RETZER SCHÜBL · HAUS 3

GARTENGRÖSSEN

zu Wohnung 1	159 m ²
zu Wohnung 2	47 m ²
zu Wohnung 3	42 m ²
zu Wohnung 4	42 m ²
zu Wohnung 5	147 m ²



- Wohnungsnummer
- Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen (siehe Wohnungsnummer)

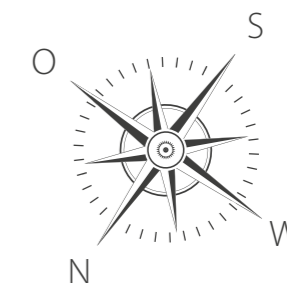


WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 1	127,64 m ²
Wohnung 2	43,40 m ²
Wohnung 3	43,26 m ²
Wohnung 4	43,40 m ²
Wohnung 5	104,79 m ²

Gartenanteil Wohnungen
 Übersicht siehe Seite 38

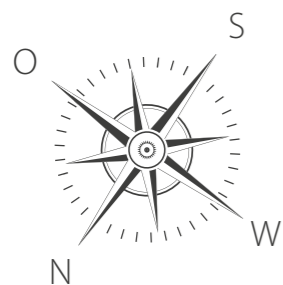
Maßstab 1 : 150



WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 6	126,98 m ²
Wohnung 7	43,15 m ²
Wohnung 8	43,03 m ²
Wohnung 9	43,17 m ²
Wohnung 10	104,33 m ²

Maßstab 1 : 150

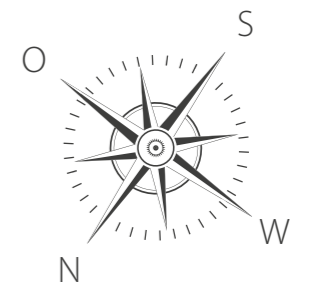


WOHNUNGSGRÖSSEN

Wohnung 11	127,55 m ²
Wohnung 12	127,34 m ²
Wohnung 13	104,76 m ²



Maßstab 1 : 150



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 3
WOHNUNG 1, 6, 11

Bad	13,12 m ²
Abst.	3,06 m ²
Diele	3,82 m ²
HWR	5,00 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	58,20 m ²
Schlafen	18,00 m ²
Terrasse ½	26,43 m ²
Gesamt	127,64 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 11**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 3
WOHNUNG 2, 3, 7, 8

Bad	7,26 m ²
Diele	7,11 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	23,36 m ²
Terrasse ½	5,68 m ²
Gesamt	43,40 m²



HAUS 3
WOHNUNG 4, 9

Bad	7,26 m ²
Diele	7,11 m ²
Wohnen/Eszen/Kochen	23,35 m ²
Terrasse ½	5,68 m ²
Gesamt	43,40 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 7**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 3

WOHNUNG 5, 10, 13

Bad	10,49 m ²
Abst.	2,55 m ²
Diele	10,75 m ²
Kind	12,12 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	35,65 m ²
Schlafen	23,49 m ²
Terrasse ½	9,74 m ²
Gesamt	104,79 m²



VISUALISIERUNG **WOHNUNG 13**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



HAUS 3
WOHNUNG 12





Bad	13,59 m ²
WC	2,65 m ²
Abst.	2,55 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	53,65 m ²
Kind	11,94 m ²
Schlafen	22,70 m ²
Balkon ½	20,27 m ²
Gesamt	127,34 m²

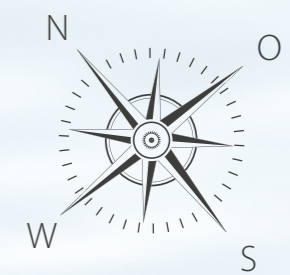


VISUALISIERUNG **WOHNUNG 12**

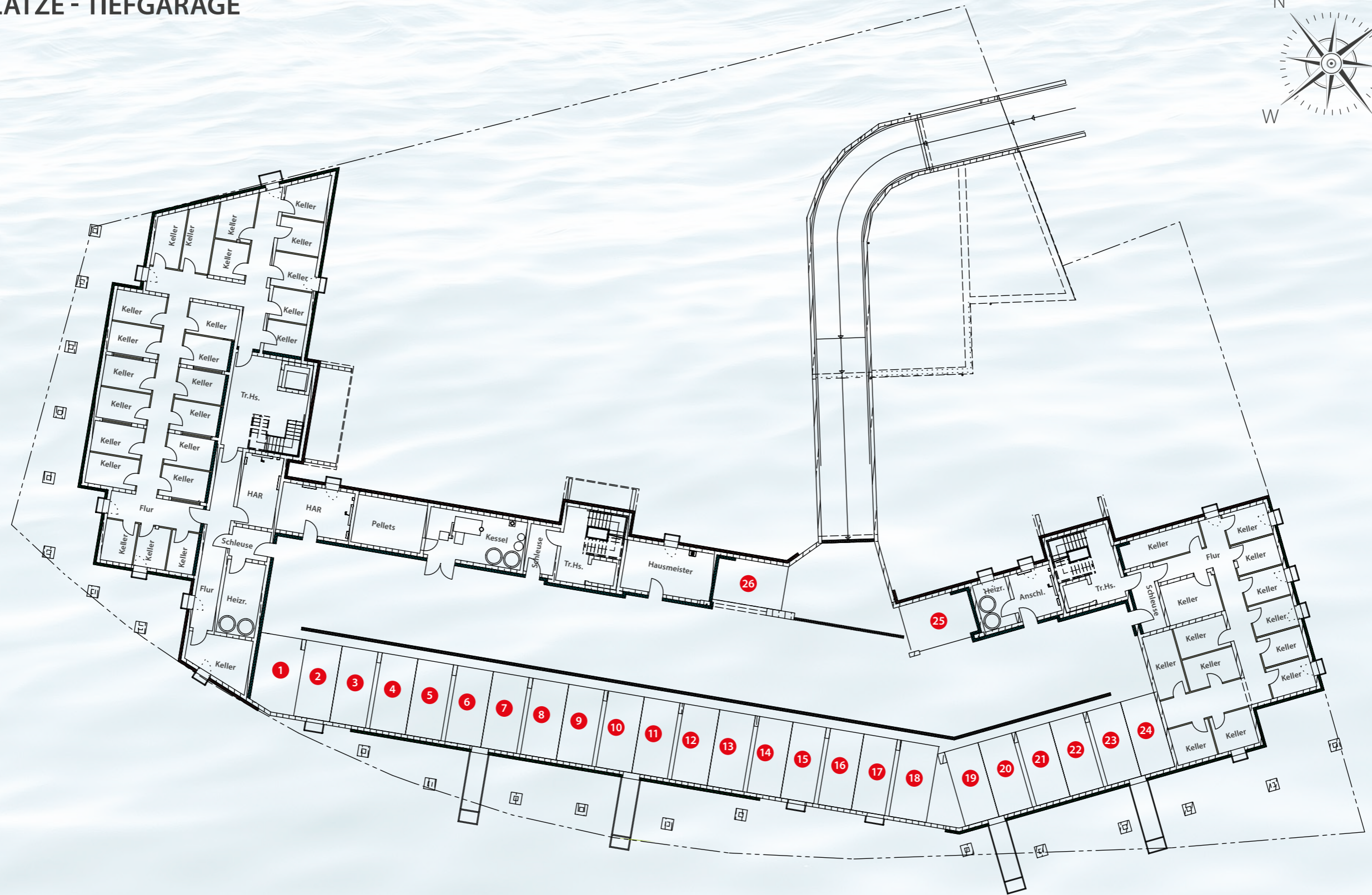
STELLPLÄTZE - AUSSENBEREICH



-  Gemeinschaftsgarten
-  Stellplätze
-  Müllhäuschen
-  Fahrradhäuschen



STELLPLÄTZE - TIEFGARAGE



● Stellplätze



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

AM RETZER SCHÜBL · HAUS 1, 2 UND 3

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 27.03.2024

1) ALLGEMEINE OBJEKTbeschreibung

In 92449 Steinberg am See, Am Retzer Schübl 2, entsteht eine Wohnanlage, mit 3 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 38 Wohneinheiten.

Bei jedem Mehrfamilienhaus handelt es sich jeweils um ein Gebäude mit je 12 (Haus 2) bzw. 13 Wohnungen (Haus 1 und 3), welches als 3 - geschossiges Bauwerk auf Tiefgarage mit Kellerräumen errichtet wird.

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 26 Stellplätzen für die drei Mehrfamilienhäuser. Weitere Stellplätze sind als offene Stellplätze oberirdisch geplant. Ebenfalls im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume der einzelnen Wohnungen, die Hausanschlussräume und der Heizraum mit der Heizanlage. Die Beheizung für die Häuser 1 und 3 erfolgt über Nahwärmeversorgungsleitungen, der im Heizraum unter dem Haus 2 befindlichen Heizzentrale.

Neben der Tiefgaragenabfahrt wird ein gemeinsames Müll- und Fahrradgebäude für die Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die Mehrfamilienhäuser werden nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als Effizienzhaus - 40 NH (Nachhaltigkeitsklasse) angefertigt. Für die Effizienzhäuser wird von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle eine Nachhaltigkeitszertifizierung ausgestellt, welche die Übereinstimmung mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ bestätigt.

„Nachhaltiges Gebäude“ KFW 40 NH

Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den entsprechend einschlägigen DIN/EN – Normen, den gültigen Vorschriften des GEG und des Wärme-, Schall- und Brandschutzes.

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 G. Ehrenreich GmbH.

2) BAUSTELLENEINRICHTUNG / ALLGEMEINE LEISTUNGEN

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

Für Kellergeschoss und Tiefgarage erfolgt der Erdaushub und der Einbau einer Schotter- oder Frostschutzschicht in erforderlicher Stärke, inkl. lagenweiser Verdichtung als Unterbau für die Bodenplatte, bzw. für den gepflasterten Tiefgaragenbereich.

Das Grundstück wird (falls erforderlich) mit verdichtungsfähigem Aushubmaterial außerhalb des Gebäudes bis auf das geplante Geländeniveau aufgefüllt.

Überschüssiges Material vom Erdaushub der Baugrube und den Fundamentierungen werden ab-gefahren.

Die Gemeinschaftsgrünflächen und Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder es wird nach Wahl der G. Ehrenreich GmbH Rollrasen verlegt. Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Erdgeschoß sowie an den Grundstücksgrenzen werden je nach Freiflächengestaltungsplan und den Vorgaben des Bebauungsplans Hecken und Büsche sowie Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt. Die Flächen für die Hauszugänge und der Vorplatz zur Tiefgaragenabfahrt, die Abfahrt und die Tiefgarage im Kellergeschoss werden mit Beton-Pflaster, Farbe grau, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt. Evtl. anfallendes Regen- und Tauwasser in der Tiefgarage wird über eine Entwässerungsrinne mit Sammel-schacht als Pumpensumpf geleitet. Aus diesem Schacht kann durch den Hausmeister das überschüssige Wasser mittels mobiler Pumpe abgepumpt werden.

Im Bereich der nicht gepflasterten Flächen um das Wohnhaus werden als Sockelspritzschutz um-laufend im Abstand von ca. 40 cm Betonbord-Leistensteine Gr. 100/25/6 cm gesetzt und der Zwischenraum mit Granit- oder Basaltschotter verfüllt.

Die Bodenfläche des Nebengebäudes (Müll- und Fahrradhaus) wird mit Beton-Pflaster, Farbe grau, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband auf Frostschutzmaterial belegt.

Die Ringstraße mit den angrenzenden Außenstellplätzen wird mit Frostschutzunterbau, Asphalttrag- und Deckschicht oder sickerfähigen Pflasterbelag nach Wahl der der G. Ehrenreich GmbH hergestellt. Die Außenstellplätze werden mit versickerungsfähigem Rasengitter- oder Rasenwabensteinen, 8 cm stark, mit Humusbefüllung und Gras-Ansaat auf Schotterbett befestigt. Ebenfalls erhalten die Außenstellplätze eine Beschilderung.

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

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

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 Fundamente im Bereich der Tiefgarage und die bewehrte Bodenplatte des Kellergeschosses werden nach statischer Erfordernis in Stahlbeton errichtet. In die Fundamente und in die Bodenplatte wird ein Potentialausgleichs-Erder aus verzinktem Bandstahl eingebaut, welcher umlaufend in der Baugrube mit dem Edelstahl-Ringerder nach VDE-Vorschrift verbunden wird.

Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Die Wärmedämmung an den Wänden und Decken in der Tiefgarage und im Kellerbereich wird entsprechend der KfW-40-Berechnung und der Brandschutzrichtlinien ausgeführt. Die Kellergeschoss – Mittelmauern werden als Ziegelmauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Die Kellerraumunterteilungen werden als Metallgittertrennwände mit Metallgittertüren erstellt.

Im Kellerbereich wird zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand ein Fugenband eingebaut, dadurch wird eindringende Feuchtigkeit verhindert. Im Kellergeschoss Heizraum und in den Hausanschlussräumen werden erforderliche Wanddurchführungen für die Hausanschlüsse vorgesehen.

Die Fenster der Kellerräume werden, sofern geplant, als ACO-Therm Dreh-Kipp-Fenster mit Sicherheitsbeschlag, Wärmeschutzglas und drei umlaufenden Dichtungsebenen mit Mitteldichtung an Rahmen und Flügel ausgeführt. Soweit Kellerfenster höhenmäßig unter der Geländeoberkante liegen, werden an die Kellerumfassung Lichtschächte mit feuerverzinktem Gitterrost anmontiert.

Öffnungen in der Tiefgarage bleiben offen zur Be- und Entlüftung.

Unter allen gemauerten Wänden im Erdgeschoss wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. Die Geschossdecken über dem KG, EG, 1. OG und dem 2. OG werden als Filigran-Fertigteileplatten in Stärke und Bewehrung nach statischer Erfordernis mit Überbeton hergestellt bzw. verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als schalldämmende Ziegelwände, 24 cm stark, im Dünnbettverfahren geklebt, hergestellt und erhalten ein außen aufgebrachtes Wärmedämmverbundsystem als EPS-Dämmung in der Stärke von 18 cm.

Trennwände zwischen Wohnräumen, Fluren und Treppenhaus werden teils in Ortbeton, sowie als Ziegelmassivmauerwerk in entsprechender Rohdichte oder Schalenverfüllsteinen (Schallschutzziegel mit Füllbeton) ausgeführt – je nach Angabe des Statikers und nach Schallschutzberechnung. Teilweise werden nichttragende Innenwände als Gipskarton-Ständerwände, malerfertig verspachtelt, hergestellt.

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

Über den Fenster- und Fenstertüren im Erd- und den beiden Obergeschossen, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster), werden wärmegeämmte Rollläden- bzw. Raffstorekästen 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

Die Ausführung der Dachkonstruktion / Dachfläche über der schrägen Stahlbetondecke des 2. Obergeschosses wird als Flachdach mit Abdichtungen nach DIN errichtet. Der Dachaufbau besteht aus Dampfbremse, Aufdachdämmung (WLG und Stärke gem. KfW-Berechnung) und Dachabdichtung als Foliendach nach Herstellervorschrift. Der Dachüberstand erfolgt umlaufend als auskragende Holzkonstruktion mit unterseitiger Verkleidung und erhält ebenfalls eine Abdichtung als Foliendach.

Im Treppenhaus/2. Obergeschoss wird eine Lichtkuppel als Dachzugang für Wartungszwecke angeordnet, falls erforderlich Ausführung als RWA-Kuppel, gemäß Brandschutzkonzept mit den dazugehörigen Schaltern im Erd- und Obergeschoss.

Die Bäder der Wohnung 13 im Haus 1, der Wohnung 11 im Haus 2, sowie das Bad der Wohnung 12 im Haus 3 erhalten ebenfalls eine Lichtkuppel mit motorischem Antrieb und Schalter.

Das Flachdach über der Tiefgaragenabfahrt, sowie das Müll- und Fahrradgebäude erhalten eine umlaufende Attika und eine Dachabdichtung als Foliendach nach Herstellervorschriften. Diese Flachdächer erhalten zusätzlich eine extensive Dachbegrünung.

Die Flachdächer in den Bereichen über den Hauseingängen erhalten ebenfalls eine umlaufende Attika und Dachabdichtung als Foliendach. Diese Flachdächer erhalten zusätzlich eine Dachbekiesung aus gewaschenem Flussskies 16/32.

7) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre, An- und Abschlussbleche, Mauerabdeckungen und sonstige Blechteile werden in Titanzinkblech oder nach Wahl der Fa. Ehrenreich GmbH als farbig beschichtetes Aluverbundblech nach Festlegung gem. Farbkonzept ausgeführt.

8) BALKONE / TERRASSEN

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

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

ne werden mit auf Stelzlagern verlegten Steinzeug - Platten in Rutschfestigkeitsklasse R 11 B, Plattengröße 60 cm x 60 cm, 2 cm stark, belegt.

Die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Steinzeug - Platten in Rutschfestigkeitsklasse R 11 B belegt, Plattengröße 60 cm x 60 cm, 2 cm stark, auf Splittbett verlegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100 cm x 25 cm x 6 cm ausgeführt.

Die Balkone erhalten ein mit verzinkten und pulverbeschichteten Stahlklemmleisten auf der Attika aufgebracht Ganzglas-Brüstungsgeländer in VSG-Verglasung, entsprechend dem Gestaltungs- und Farbkonzept der G. Ehrenreich GmbH.

Zwischen den Terrassen und Balkonen der Wohnungen werden Sichtschutzwände aus verzinkter Stahlkonstruktion, lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt und erhalten eine Füllung in Holzoptik, Trespa- oder Faserzementfüllung nach Festlegung von der G. Ehrenreich GmbH.

Die Tiefgaragenöffnungen in der Abfahrt erhalten ein Geländer-System als Absturzsicherung.

9) TREPPENANLAGEN

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeit R10/A+B belegt und die vorderseitigen Stufenkanten mit Edelstahlschienen ausgeführt.

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

Das Treppengeländer wird lackiert oder pulverbeschichtet ausgeführt. Der Handlauf in Edelstahl bleibt sichtbar.

10) AUFZUGSANLAGE

Die Aufzugsanlagen sind im maschinenraumlosen Schacht vom Kellergeschoss bis ins 2. Obergeschoss, inkl. Aufzugskabine mit Kabinenbeleuchtung, Bedientableau und automatisch öffnen-der Aufzugstüre in jedem Geschoss ausgeführt.

11) TIEFGARAGE / TIEFGARAGENTOR

Tiefgarage allgemein

Die Tiefgarage der Wohnanlage hat eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe und verfügt über 26 Stellplätze. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt über den Zufahrtsbereich der Tiefgarage, sowie durch freie Fensteröffnungen ohne Fensterflügel und ohne Verglasungen in der Tiefgarage, welche in Verbindung mit der überdachten Tiefga-

ragenabfahrt die natürliche Belüftung der Tiefgarage sicherstellt. Die freien Fensteröffnungen in der Tiefgarage erhalten Abdeckgitter. Durch die natürliche Belüftung werden hohe Wartungs- und Betriebskosten vermieden.

Durch die Lüftungsöffnungen, welche zum Teil auch als bodenbündige Konstruktion in den Freiflächen und Gärten integriert sind, kann es bei ungünstigen Windverhältnissen zu leichten Schneeverwehungen oder auch Eindringen von Spritzwasser (Regen) kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine eingehauste und überdachte Rampe, die im Bereich der Seitenwände und Decke in Stahlbeton errichtet wird.

Die Stellplätze sind durch Nummerierungen an den Wänden und zusätzliche Bodenmarkierungen als Abgrenzung gekennzeichnet.

Die Stahlbeton-Massivdecke wird, soweit im Außenbereich, mit einem geeigneten Abdichtungssystem versehen.

Die Beleuchtung von Tiefgarage und Schleusen erfolgt über Leuchten mit Bewegungsmeldern. Die Anzahl und Platzierung der Hinweisleuchten erfolgt nach Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden auf Putz verlegt. Teilweise können an den Wänden und unter Decken der Tiefgarage Leitungsverzüge notwendig werden, die zur Ver- und Entsorgung der darüber befindlichen Wohnungen notwendig sind. Brandschutzvorrichtungen sind je nach Erfordernis vorhanden.

Evtl. anfallendes Regen- und Tauwasser wird über eine Entwässerungsrinne mit Pumpenanschluss entsorgt.

Bei der Tiefgarageneinfahrt wird ein Deckensektionaltor inkl. elektrischem Antrieb und einer Ampelanlage montiert. Die Oberfläche wird nach Farbkonzept der G. Ehrenreich GmbH farbbeschichtet. Jeder Tiefgaragenstellplatzbesitzer erhält für den elektrischen Torantrieb 1 Handsender.

Das Öffnen der Tiefgaragentoranlage ist auch über einen Schließzylinder mit Schlüssel möglich.

12) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Heizkesselanlage im Haus 2 wird als Fabr. ETA ePE-K als Pellets – Anlage für Holzpellets in Größe nach Anlagenkonzept erstellt und versorgt über eine Nahwärmeleitung das Haus 1 und Haus 3. Es wird jeweils eine Übergabestation für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit entsprechend erforderlichem Verteilersystem und Pumpengruppen für Heizung und Wasserversorgung erstellt.

Die Regelung erfolgt für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt als Schornsteinsystem vom Heizraum bis über Dach, wobei die Verbrennungsluft über separater Zuluftöffnung, welches als bau-rechtliche Einheit geprüft und zugelassen ist, zugeführt wird.

Die Kaminreinigung erfolgt nach Anweisung des Bezirkskaminkehrermeisters.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Der Pelletslagerraum wird mit Pelletseinblasstutzen, belüftetem Deckel, Prallschutzmatte und Z-Schienen – System für die Lagerraumtür ausgestattet.

Die Pelletsförderung erfolgt über eine Pellets – Austragsschnecke oder über ein Ansaug – System vom Pelletslager zum Zwischenbehälter am Kessel.

Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist im Leistungsumfang enthalten.

Die korrosionsgeschützten Pufferspeicherbehälter aus Stahl für Heizung und Warmwasser werden in die Heizungsanlage eingebunden.

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

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

Die erforderlichen Heizkreise werden entsprechend der Raumgrößen geregelt.

Der Heiz- und Pelletslagerraum, die Hausanschlussräume, der Hausmeisterraum, die Schleusen, die Keller für die Wohnungen im KG, die Tiefgarage, die Kellerflure, das 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. Vigour Terma Ladder E-Version (Gr. ca. 1,68 x 0,60 m), oder gleichwertig, in Farbe Weiß, der rein elektrisch über eine Elektroheizpatrone betrieben wird.

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

13) 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 Dämmung der Leitungen entspricht den geltenden Vorschriften und wird in der erforderlichen Nennweite verlegt. Die hitzebeständigen Abflussrohre bestehen aus schalldämpfenden Kunststoffrohren und werden über Dach entlüftet.

Im Hausmeisterraum im Kellergeschoss wird ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke angeordnet. An einer zentralen Außenwandposition wird für die Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen eine frostsichere Gartenwasserarmatur für den Hausmeister installiert.

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

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

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel, können aber im Zuge weiterer Festlegungen durch die Fa. Ehrenreich GmbH qualitätsgleich angepasst werden. Die Sanitärfarbe ist in weiß vor-gesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör können bei unserem Fachhändler bemustert werden.

Bei Änderungen der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs, sofern technisch möglich und mit der G. Ehrenreich GmbH abgeklärt, erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig aus-führenden Heizungs- und Sanitärfachfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste des Fachhandels zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

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

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Küchenanschluss.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden innerhalb der Wohnungen gemäß Planung im Bad oder HWR installiert (alternativ im Haus 3 bei Wohnung 1,6 und 11 im Abstellraum).

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

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

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Je Küche:

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

HWR: (sofern geplant)

- 1 Waschmaschinenanschluss mit Ablaufgarnitur

Bad: Wohnung 1, 5, 6 und 10 im Haus 1 und Haus 2

Wohnung 1, 5, 6 und 10 im Haus 3

- 1 Waschtisch, Serie „Globo T-Edge“ Größe 60 x 47 cm
- 1 Waschtisch-Armatur Serie „Hansabasic“ mit Ablaufgarnitur
- 1 LED Lichtspiegel, Gr. 60 x 70 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiarmig, feststehend
- 1 Wand-Tiefspülklosett Serie „White“, spülrandlos, inkl. Sitz mit Absenkautomatik
- 1 Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma 30“ von Geberit in Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Serie „White“, verchromt, ohne Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 1,20 m je nach Planung, inkl. Bodenablaufrinne Serie „individual 4.0“, Gr. ca. 100 cm (je nach Einbausituation) in Edelstahl gebürstet
- 1 Brausearmatur Serie „Hansabasic“, sowie Brauseset „Crometta Vario Eco Smart“ mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie „Individual 3.0“ als 1-flg. Pendeltüre und Seitenteil aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte Dusche in der Größe 120 cm x 120 cm
- 1 Badewanne aus Acryl, Serie „Derby“, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, längs-seitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenarmatur Serie „Hansabasic“ mit Umstellfunktion, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Ablaufgarnitur (nicht in den Wohnungen 1 und 6 im Haus 3)

Gäste WC: (sofern geplant)

- 1 Waschtisch, Serie „Globo T-Edge“ Größe 46 x 37 cm
- 1 Waschtisch-Armatur Serie „Hansabasic“ mit Ablaufgarnitur
- 1 LED Lichtspiegel, Gr. 45 x 70 cm,
- 1 Handtuchhaken, verchromt
- 1 Wand-Tiefspülklosett Serie „White“, spülrandlos, inkl. Sitz mit Absenkautomatik
- 1 Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma 30“ von Geberit in Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Serie „White“, verchromt, ohne Deckel

Bad: Wohnung 2, 3, 4 und 7, 8, 9, im Haus 1 und Haus 2

Wohnung 2, 3, 4 und 7, 8, 9 im Haus 3

- 1 Waschtisch, Serie „Globo T-Edge“ Größe 60 x 47 cm
- 1 Waschtisch-Armatur Serie „Hansabasic“ mit Ablaufgarnitur
- 1 LED Lichtspiegel, Gr. 60 x 70 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiarmig, feststehend
- 1 Wand-Tiefspülklosett Serie „White“, spülrandlos, inkl. Sitz mit Absenkautomatik
- 1 Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma 30“ von Geberit in Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Serie „White“, verchromt, ohne Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 1,20 m je nach Planung, inkl. Bodenablaufrinne Serie „individual 4.0“, Gr. ca. 100 cm (je nach Einbausituation) in Edelstahl gebürstet
- 1 Brausearmatur Serie „Hansabasic“, sowie Brauseset „Crometta Vario Eco Smart“ mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie „Individual 3.0“ als 1-flg. Pendeltüre und Seitenteil aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte Dusche in der Größe 120 cm x 120 cm

Bad: Wohnung 11 (Kinderbad) und 12 im Haus 1 und Haus 2

- 1 Waschtisch, Serie „Globo T-Edge“ Größe 80 x 47 cm
- 1 Waschtisch-Armatur Serie „Hansastela“ mit Ablaufgarnitur
- 1 LED Lichtspiegel, Gr. 80 x 70 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiarmig, feststehend
- 1 Wand-Tiefspülklosett Serie „White“, spülrandlos, inkl. Sitz mit Absenkautomatik
- 1 Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma 30“ von Geberit in Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Serie „White“, verchromt, ohne Deckel
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 1,20 m je nach Planung, inkl. Bodenablaufrinne Serie „individual 4.0“, Gr. ca. 100 cm (je nach Einbausituation) in Edelstahl gebürstet
- 1 Brausearmatur Serie „Clivia“, sowie Brauseset „individual 1.0“ mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie „Individual 5.0“ als Gleittüre und Seitenteil aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte Dusche in der Größe 120 cm x 120 cm
- 1 Badewanne aus Acryl, Serie „Derby“, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, längs-seitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenarmatur als Unterputzarmatur Serie „Hansastela“ mit Umstellfunktion, Handbrausegarnitur Serie „Nobili“ mit Schlauch und Wandhalter

Bad: Wohnung 11 im Haus 1 und Haus 2

- 1 Waschtisch, Serie „Globo T-Edge“ Größe 60 x 47 cm
- 1 Waschtisch-Armatur Serie „Hansastela“ mit Ablaufgarnitur
- 1 LED Lichtspiegel, Gr. 60 x 70 cm,

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

- 1 Handtuchhalter, zweiarmig, feststehend
- 1 Wand-Tiefspülklosett Serie „White“, spülrandlos, inkl. Sitz mit Absenkautomatik
- 1 Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma 30“ von Geberit in Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Serie „White“, verchromt, ohne Deckel

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca. 1,20 x 1,20 m je nach Planung, inkl. Bodenablaufrinne Serie „individual 4.0“, Gr. ca. 100 cm (je nach Einbausituation) in Edelstahl gebürstet
- 1 Brausearmatur Serie „Clivia“, sowie Brauseset „individual 1.0“ mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie „Individual 5.0“ als Gleittüre und Seitenteil aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte Dusche in der Größe 120 cm x 120 cm
- 1 Badewanne aus Acryl, Serie „Derby“, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, längs-seitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannearmatur als Unterputzarmatur Serie „Hansastela“ mit Umstellfunktion, Handbrausegarnitur Serie „Nobili“ mit Schlauch und Wandhalter

14) LÜFTUNGSKONZEPT

Alle Wohnungen erhalten eine Raumbelüftung durch Lüftungskomponenten gemäß dem Lüftungskonzept der Fachplanung.

Dazu werden unter anderem in den Wohnungen entsprechende Überströmspaltmaße unter den Innentüren realisiert.

Die Lüftung erfolgt als dezentrales Lüftungssystem gem. DIN 1946 – 6 (Mindestfeuchteschutz) und DIN 18017 – 3 durch Einzelraumventilatoren für die innenliegenden Bereiche ohne Daueraufenthalt (wie z.B. Abstellraum, Bad, HWR) im Dauerbetrieb auf Grundlast und Spitzenlastbetrieb mit Betätigung der Lichtschalter inklusive Nachlaufrelais oder Schaltung über Feuchtesensor.

Weiterhin kommen passive Nachström-Öffnungen im Mauerwerk mit integrierter Winddrucksicherung und Schalldämpfer entsprechend den Schallschutzanforderungen sowie Luftmengenregulierung über eine Volumenstromblende zur Ausführung.

Die Dunstabzugshauben in den käuferseitigen Küchen müssen aus energetischen Gründen als Umluft-Dunstabzugs-Geräte konzipiert werden.

15) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostatventile und Raumthermostate usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser,

Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamentender angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

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 Steckdose 230 V für den käuferseitigen Router wird installiert.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss und einen Wäschetrockneranschluss, je nach Planung im Bad oder HWR (alternativ im Haus 3 bei Wohnung 1, 6 und 11 im Abstellraum).

Sowohl in die Hauptverteilung als auch in den Wohnungen wird jeweils ein Überspannungsschutzschalter eingebaut.

TV bzw. Kabelanschluss erfolgt über Glasfaserkabel in digitaler Ausführung und sämtlichen Leerrohren mit Kabeln und Anschlussdosen vom Hausanschlussraum zu den Wohnungen. Ggf. weiter erforderliche technische Geräte, wie DVB-C Tuner sind nicht als Bestandteil des TV – Kabelanschlusses enthalten und sind vom Käufer zu besorgen.

Im Bereich Hauszugang wird eine Video-Sprechanlage mit Freisprechstelle, sowie ein Video-Gegensprechmodul mit Türöffner (Hörerlos) in der Diele der jeweiligen Wohnung installiert.

Jede Wohnungseingangstüre erhält zusätzlich noch einen Klingeldrucker bei der Wohnungseingangstüre.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Design Reflex SI weiß, oder Busch Balance in weiß eingebaut. Festlegungen erfolgt durch die G. Ehrenreich GmbH.

Alle Treppenhaus- und Außenbeleuchtungen die nachfolgend als Leuchten bezeichnet sind, werden einheitlich in einem Fabrikat und Typ als Leuchte für Wand- und Deckenmontage, Schutzart IP 65, Lichtstärke mind. 1500 lm errichtet.

Bei allen Fensterelementen im Bereich der Wohnungen werden die Beschattungs- und Verdunklungsmöglichkeiten mit einem elektrischen Antrieb, sowie einen Auf- und Abschalter mit Anschlussleitung beim jeweiligen Fensterelement versehen.

Die Beleuchtung der Stellplätze und der Außenanlagen erfolgt nach Beleuchtungskonzept. Es werden je nach Planung Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchten inkl. Zuleitung im Schutzrohr sowie Masten zur Beleuchtung der Stellplätze und den Außenanlagen errichtet.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Jede Wohnung erhält zu einem Tiefgaragenstellplatz oder Außenstellplatz eine Zuleitung von der Unterverteilung der jeweiligen Wohnung, bestehend aus Kabel 5 x 4,0 mm² und Datenkabel im Leerrohr, für die später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation (Wallbox)

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Tiefgarage / Tiefgaragenabfahrt

- 4 Neonleuchtenbänder mit Bewegungsmeldern
- 1 Anschluss mit gesonderter Absicherung für Torantrieb 400 V mit Schaltung Ampelanlage
- 2 Einfachsteckdosen absperrbar
- 2 Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Neonleuchtenbänder seitlich an der Abfahrt

Heizraum und Hausanschlussraum

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

Pelletsraum

- 1 Einfachsteckdose im Bereich des Einfüllstutzens

Hausmeisterraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Leuchte
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

Schleuse

- 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte

Kellerflur

- 4 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte

Kellerraum je Wohnung

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Hauszugang

- 3 LED – Deckenleuchten in außenseitigen Halogeneinbaudosen über Bewegungsmelder
- 1 Elektrischer Türöffner für Haustüre
- 1 Klingelanschluss mit Video-Sprechanlage
- 1 beleuchteter Klingeldrucker zusätzlich bei der Wohnungseingangstüre

Treppenanlage/Treppenflure/Aufzug

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte je Geschoss
- 1 Wandauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte je Treppenanlage, jeweils über dem zweiten Treppenlauf
- 1 Stromversorgung inkl. Absicherung der Aufzugsanlage
 - 1 x Zuleitung 400V
 - 1 x Erdung
 - 1 x Erdungsanschluss
 - 1 x FI allstromsensitiv

Balkon/Terrasse

- LED – Deckenleuchten in außenseitigen Halogeneinbaudosen als Ausschaltleitung von in-nen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

Diele (Wohnung 2 – 4 und 7 – 8 im Haus 1 und Haus 2)

(Wohnung 13 im Haus 1)

(Wohnung 1 – 4, 6 – 9, 11 und 12 im Haus 3)

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Video-Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)

Diele (Wohnung 1, 5, 6 und 10, 11, 12 im Haus 1 und Haus 2)

(Wohnung 5, 10 und 13 im Haus 3)

- 2 Deckenauslässe als Kreuzschaltleitung mit 4 Taster
- 1 Video-Sprechanlage mit Sprechstelle (Sprechstelle ohne Hörer an der Wand mit Bedienteil)
- 2 Einfachsteckdosen

Wohnen/Essen/Kochen

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern im Wohn- und Essbereich
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung im Küchenbereich
- 4 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Multifunktionsdose TV/EDV
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss

Kleinere Wohnungen erhalten 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern anstelle der oben aufgeführten 2 Deckenauslässe.

Bad

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose

Gäste WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter

Schlafen

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

Zusätzlich in den Wohnungen mit Ankleidebereich

(Haus 1: 11, 12, 13 / Haus 2: 11, 12 / Haus 3: 1, 5, 6, 10, 11, 12, 13):

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose

Kinderzimmer/Büro

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Multifunktionsdose TV/EDV

Abstellraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter

HWR

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

TV- und EDV- Anlage und Verteilung

- 1 Medienverteilerkasten mit Glasfaseranschluss für Telefon, Internet und TV
- 1 Steckdose im Verteiler

Fahrrad/Müllhaus

- Je 4 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte
- Je 1 Wandauslass mit Bewegungsmelder-Schaltung und Leuchte bei den Zugängen

16) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN / FASSADENVERKLEIDUNG

Alle gemauerten Innenwände vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss, ausgenommen Nass-räume, erhalten einen geglätteten, streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen abgezogenen und Teil geglätteten Kalk-Zement-Putz in Q2. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileisten angebracht.

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

Sämtliche Betonwände im KG und der Tiefgarage sind innenseitig stahlschalungsglatt und bleiben unverputzt, ausgenommen Treppenhaus.

Die Außenfassade erhält auf dem aufgetragenen Wärmedämmverbundsystem, eine Gewebespachtelung mit Oberputzlage. Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt durch die G. Ehrenreich GmbH.

Der Sockelputz wird als gefilterter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

In Teilbereichen an der Fassade, Vorbau Hauszugang, Balkon- und Terrassenbereiche erfolgt je nach Planung, bzw. nach Wahl und Festlegung der G. Ehrenreich GmbH eine Fassadenverblendung.

17) ESTRICHE

Die Räume im Kellergeschoß (außer Tiefgarage) erhalten Zementestrich auf Trennlage.

Im Treppenhaus des Erdgeschosses, des 1. und 2.Obergeschosses wird ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

In den Wohnungen im Erdgeschoss, 1. und 2.Obergeschoss wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung und Trittschalldämmung verlegt und darauf schwimmender Estrich für Fußbodenheizung verlegt. Die Dämmung wird gemäß GEG/KfW-40 - Berechnung eingebaut.

18) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN / TREPPENHAUS

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 20 - 30 mm starkem Kunststein mit gefasteten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm. Im Bereich der Bäder werden die Innenfensterbänke gefliest.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert oder farbbeschichtet nach Farbkonzept und Wahl der G. Ehrenreich GmbH montiert.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Stahlbetontreppe vom Keller- bis ins 2. Obergeschoss wird im Bereich der Tritt- und Setzstufen mit Steinzeugplatten, Rutschfestigkeit R10 A+B, belegt und die vorderseitigen Stufenkanten werden mit Edelstahlschienen versehen. Das Treppenhaus und die Treppenpodeste erhalten den gleichen Belag.

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

19) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und Gäste-WC (sofern geplant) werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände in den Bädern werden raumhoch gefliest. Die Wandflächen in den Gäste – WC's werden ca. 1,20 m hoch gefliest.

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

Die Hauswirtschaftsräume (sofern geplant) erhalten einen Fliesenboden-Belag mit passenden Fliesensockelleisten.

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 Edelstahl-Schienen gebürstet.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus der nach Festlegung der G. Ehrenreich GmbH vorgegebenen Musterkollektionen bei unserem Fachhändler ausgewählt werden.

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

20) FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN

Die Wohngebäude werden schwellenarm ausgeführt. Schwellenarm werden die Hauseingangstüre, der Zugang zu den Wohneinheiten als auch die Ausgänge auf Terrassen und Balkone erstellt. Unter schwellenarmen Austritten verstehen die Vertragsparteien alle Übergänge mit einer Schwelle von bis zu 2 cm.

Fenster

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster mit außenseitiger Aluschale, innen weiß und außen farbig nach Festlegung und Farbkonzept von G. Ehrenreich GmbH mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundum-laufender Gummilippendichtung eingebaut.

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

Die Schiebetüren zu den Terrassen und den Balkonen im Erd- und 1. Obergeschoss werden als HST-Türen (Hebe-Schiebe-Türe) ausgeführt.

Zu den Balkonen im 2. Obergeschoss kommen teils Aluminium-Faltwerk-Türelemente zur Ausführung, sowie als Fensterelemente mit Dreh- Kippflügel und feststehendem Seitenelement.

Bei allen Elementen in den Wohnungen des Erdgeschosses und dem 1. Obergeschoss sind Rollläden oder Raffstore vorgesehen und werden mit Rollo- oder Raffstoreleisten versehen.

Bei den Elementen in den Wohnungen des 2. Obergeschoss sind Rollläden oder Screenrolläden vorgesehen und werden mit Rollo- oder Screenrolladenleisten versehen.

Im Treppenhaus/2. Obergeschoss wird eine Lichtkuppel als Dachzugang für Wartungszwecke an-geordnet, falls erforderlich Ausführung als RWA-Kuppel, gemäß Brandschutzkonzept mit den dazu-gehörigen Schaltern im Erd- und Obergeschoss.

Die Bäder der Wohnung 13 im Haus 1, Wohnung 11 im Haus 2, sowie das Bad der Wohnung 12 im Haus 3 erhalten ebenfalls eine Lichtkuppel mit motorischem Antrieb und Schalter.

Haustüren

Die Aluminium-Hauseingangstüre mit Seitenteil in Ausführung nach Festlegung und Farbkonzept durch die G. Ehrenreich GmbH, ist mit Motorschloss, Obentürschließer, Türfeststeller und Panik-beschlag 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, pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur.

Im Türflügel und Seitenteil befindet sich eine Isolierverglasung in Klarglas.

Innentüren / Raumteiler

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden als laminatbeschichtete CPL – Türen mit Holzzarge und Türblatt mit Rundkante (Zarge und Türblatt) und dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Das Türblatt ist mit einem Röhrenspankern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert. Handgerechte Drückergarnituren wie das Fabr. HOPPE, Modell Marseilles in F1 - Alu Natur mit Rosettengarnitur oder Modell Stockholm in F1 - Alu Natur als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel sind im Leistungsumfang enthalten. Die Türhöhen werden ab fertiger Fußbodenoberkante mit 2,12 m ausgeführt.

Gäste WC-Türen und Badtüren werden mit Drehverriegelungen ausgestattet.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Türe im Bereich der Wohnung 1, 6 und 11 im Haus 3, zwischen Kochen/Essen und Abstellraum, erhält eine verputzte Laibung. Eine integrierte Durchgangstüre ist durch den käuferseitigen Küchenbauer zu erstellen.

Die Türen im Bereich innerhalb der Wohnungen können bei unserem Fachhändler bemustert werden

Die Wohnungseingangstüren im Erd-, 1. und 2. 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.

In den Wohnungen 2, 4 und 7, 9 im Haus 1 und Haus 2 zwischen Wohnen/Essen/Kochen und Schlafzimmer wird ein Raumteiler – Element, bestehend aus 3-teiligen Glasschiebetürelementen mit satiniert folierter VSG – Verglasung und schwarzen Aluminiumprofilrahmen eingebaut. Die Elemente sind alle in sich verschiebbar.

Der Heizraum, der Pelletslagerraum, die Hausanschlussräume, der Hausmeisterraum, die Schleusen, die Türen zwischen Treppenhaus und Flur KG erhalten eine selbstschließende, feuerhemmende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker und eine PZ - Schlossvorrichtung.

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

21) ROLLÄDEN / RAFFSTORE / SCREENS

Die Fenster- und Fenstertüren im Erd- und den beiden Obergeschossen mit darüber liegenden Rollläden erhalten Rollläden als Alupanzer mit Lüftungsschlitzen in Farbe nach Farbkonzept der G. Ehrenreich GmbH, mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment.

Teilweise werden bei den Fensterelementen in den Wohnungen des Erdgeschosses und dem 1. Obergeschoss auch Raffstore mit gebördelten Lamellen EL 80 AS vorgesehen.

Bei den Fensterelementen in den Wohnungen des 2. Obergeschoss werden teilweise auch Screenrolläden ausgeführt.

Die Alupanzer-Rollläden, Raffstores und Screen Rollläden sind mit elektrischen Motorantrieben ausgestattet. Die Mauerwerkskästen-Abschlussdeckel sind außenliegend.

Die Treppenhausfenster, sowie Lichtkuppelfenster werden ohne Beschattung ausgeführt.

22) VERGLASUNGSARBEITEN

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

Die Fenster der Bäder im Erdgeschoss erhalten eine Ornamentverglasung in Glasart Satinato.

Fensterelemente mit feststehender Unterlichte erhalten eine TRAF-Verglasung.

23) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE

Die Haustüren, Wohnungseingangstüren im Erd- und in den Obergeschossen, die Abstellräume im Keller, Fahrrad- und Müllhaus, sowie die Garagentoranlage sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant neben dem Hauszugang oder gesondert im Bereich der Vorbauwand der Hauseingangsüberdachung montiert.

Die Briefkastenanlage wird nicht in die Schließanlage eingebunden.

24) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken im Treppenhaus und in den Wohnräumen erhalten innen einen weißen, wischfesten Anstrich in zugelassener Farbe.

Die verputzten und betonierten Wände im Kellergeschoss werden ebenfalls weiß gestrichen.

Die Erd- und Obergeschossdecken sowie die Decken im Treppenhaus 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 G. Ehrenreich GmbH.

Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

Die Estriche der Räume zur allgemeinen Nutzung (Schleuse, Hausmeisterraum, Hausanschlussraum, Heizraum, Kellerflur) und die Kellerräume der Wohnungen erhalten einen grauen Zementestrichanstrich.

25) BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Kochen, Abstellraum, Diele, Schlafzimmer, Büro und Kinderzimmer erhalten einen fest verklebten Landhausdielen-Parkettbodenbelag mit gebürsteter und fertig lackierter Oberfläche, längsseitiger V-Fuge in einer Nuttschicht von 2,5 mm.

Beim Wandanschluss kommen zum Bodenbelag passende Sockelleisten im Originalfarbton zur Ausführung.

Die Gesamtpreisklasse inkl. Untergrundvorbereitung, Verlegung und Sockelleisten beträgt 110,00 €/m² brutto.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Bodenbeläge in den Wohnungen können bei unserem Fachhändler bemustert werden und in annähernd gleicher Belagsstärke wie vorgesehen, ausgewählt werden.

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 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.

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).
- 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.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

- ☑ 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 Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

27) SONSTIGES

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Sämtliche Baumaterialien sowie die im Zuge der vom Käufer vorzunehmende Bemusterung von verschiedenen Ausstattungsmaterialien werden jeweils auf die NH Zertifizierung geprüft, bevor das Material mit den erforderlichen Material-Hilfsstoffen eingebaut wird.

Es können nur Materialien bemustert werden, welche den QNG-Richtlinien entsprechen, der Käufer hat kein Recht auf den Einbau von nicht nach QNG zertifizierten Materialien.

Da Eigenleistungen von Gewerken hinsichtlich der QNG-Richtlinien nicht prüffähig sind, können Eigenleistungen nicht vereinbart werden.

Eigenlieferungen von Materialien (dazu gehören auch Badschränke usw.) also alle festeingebauten Bauteile können bis zur Abnahme, bzw. bis zur Ausführung der Raumluftschadstoffmessung weder eingebaut noch geliefert werden.

Hinsichtlich der käuferseitigen Einbauküchenlieferungen hat sich jeder Käufer in Eigenverantwortung vom Lieferanten die Zulassungsbescheinigung QNG zu beschaffen. Küchen können generell erst nach Abnahme eingebaut werden.

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 G. 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 in den Plänen und Prospekten dargestellten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht vorstehend aufgeführt, gehören nicht zum Leistungsumfang

Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder in Containern durch die Eigentümer. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen.

Teublitz, 27.03.2024

Bauunternehmen
G. Ehrenreich 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