

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



BAUSTOFFE  
**HOCH- & TIEFBAU**  
TRANSPORTBETON

Hans Humpenöder GmbH

Dr.-Haas-Straße 24

91126 Schwabach

Tel. +49 9122 1509 100

Email: [kontakt@humpenoeder.de](mailto:kontakt@humpenoeder.de)

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## GRUNDLAGEN

Die Form des Gebäudes und der Grundriss Ihrer Wohnung wurden durch erfahrene Planer individuell für dieses Grundstück in der Petzoldtstraße 9 entworfen und macht beides zu Unikaten.

## PLÄNE UND UNTERLAGEN

Die Pläne werden verbindlicher Bestandteil des Vertrages.

Die kompletten, für den Bauantrag oder die Genehmigungsfreistellung erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen, einschließlich der statischen Berechnung wurden durch die Fa. Humpeöder erstellt bzw. beauftragt.

Für die Finanzierung eventuell erforderliche Baupläne und Berechnungen erhalten Sie gerne von uns.

## WÄRMESCHUTZ

Ihre Wohnung erfüllt die Anforderungen der zum Vertragsabschluss aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023). Eine individuelle Energiebedarfsberechnung für das Gebäude wurde erstellt. Bestandteil des GEG-Berechnungsnachweises ist unter anderem eine Photovoltaikanlage.

## SCHALLSCHUTZ

Es wird die erhöhte Anforderung an den Schallschutz im gesamten Bauvorhaben nach der DIN 4109-5:2020-08 oder nach VDI 4100:2007-08 (SSt II) eingehalten. Er umfasst u.a. die Luftschalldämmung von Wänden und Decken zwischen Wohnungen, sowie die Trittschalldämmung von Geschossdecken, von Terrassen und aus Treppenhäusern. Der Schallschutz haustechnischer Anlagen wie z.B. von Sanitärinstallationen und anderer anlagentechnischer Einrichtungen wird ebenfalls nach dieser technischen Regel vereinbart.

## VORGABEN

Die Realisierung erfolgt barrierefrei nach der Bayerischen Bauordnung BayBO, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023), das als Neubaustandard das **Effizienzhaus 55 (EH-55)** festlegt, sowie sämtlicher einschlägiger gesetzlichen Bestimmungen, die zum Stand der Planung im Dezember 2022 Gültigkeit hatten. Änderungen der Bauausführung aufgrund von gesetzlichen und behördlichen Auflagen/Vorgaben, sowie Vorgaben aus technischen Bestimmungen/Richtlinien (wie z.B. Baugenehmigung, Gebäudeenergiegesetz, Werkplanung, Statik etc.) sind möglich bzw. werden vorbehalten.

## 2 BAULEITUNG

Die örtliche Überwachung der auszuführenden Bauleistung in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht erfolgt durch unseren Bauleiter. Der Bauleiter koordiniert für die Leistungen des Bauträgers die Handwerksbetriebe, führt die Gütekontrollen durch und

# BAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



überwacht die Ausführung der einzelnen Gewerke. Er führt entsprechend dem Baufortschritt Qualitätskontrollen auf Ihrer Baustelle durch und stellt auf diese Weise sicher, dass Ihre Wohnung nach den vertraglich vereinbarten Bedingungen gebaut wird.

Der Bauleiter ist während der gesamten Bauzeit Ihr Ansprechpartner und betreut den Bau des Gebäudes und Ihrer Wohnung.

### **3 BAUSTELLENEINRICHTUNG**

Die Baustelleneinrichtung beinhaltet die Vorhaltung einschließlich Auf- und Abbau aller notwendigen Gerüste für die Leistungen des Bauträgers. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt werden jeweils durch die Ausführenden entsorgt.

### **4 ERDARBEITEN**

Nach Fertigstellung des Kellers bzw. des Untergeschosses erfolgt die Wiederauffüllung der Baugrube mit dem seitlich auf dem Grundstück gelagerten Bodenaushub.

### **5 ENTWÄSSERUNG**

Alle Entwässerungsleitungen werden unter Beachtung der technischen Anforderungen hinsichtlich Schall- und Brandschutz hergestellt.

Der Einsatz einer Hebeanlage ist erforderlich, um das Keller- und Erdgeschoss in den öffentlichen Kanal zu entwässern.

### **6 GRÜNDUNG**

#### **KELLER**

Die Fundamentierung wird als lastabtragende Bodenplatte aus Stahlbeton erstellt. Im Rahmen der Gründungsarbeiten wird eine Erdungsanlage eingebaut.

Die Umfassungsaußenwände der Wohnung im Untergeschoss werden außen umlaufend gemäß der individuellen Energiebedarfsberechnung nach GEG 2023 gedämmt. Die Bodenplatte der Souterrain-Wohnung wird unter dem Estrich und unter der Bodenplatte gedämmt. Die Kellerinnenwände werden aus einem massiven Wandbaustoff hergestellt. Die Geschosshöhe des Untergeschosses ergibt sich aus den Plänen.

## 7 AUSSEN- UND INNENWÄNDE

### AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Wohngeschosse sowie die nicht erdberührten Teile des Untergeschosses des Hauses werden aus einem massiven Wandbaustoff (z.B. Ziegel, Porenbeton\*) oder Öko-Kalkstein bzw. Silka Kalksandstein\*) hergestellt.

Die Geschosshöhen und die Wandstärken der Außenwände ergeben sich aus den Plänen.

*\*) oder gleichwertig*

### INNENWÄNDE

Alle tragenden Innenwände der Wohngeschosse werden aus einem massiven Wandbaustoff (z.B. Ziegel, Bims, Porenbeton\*) oder Öko-Kalkstein bzw. Silka Kalksandstein\*) hergestellt. Nicht tragende Innenwände werden aus einem massiven Wandbaustoff oder als Trockenbauwände entsprechend den Plänen und dem notwendigen Schallschutz hergestellt. Die Wandstärken der Innenwände – welche nach Vorliegen der Statik endabgestimmt werden – richten sich nach den Plänen.

*\*) oder gleichwertig*

## 8 GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden nach Wahl des Bauträgers als Halbfertigteildecken mit Ortbetonergänzung oder als Ortbetondecken ausgeführt.

## 9 PUTZARBEITEN

### AUSSENPUTZ

Die Außenwände der Wohngeschosse sowie die nicht erdberührten Teile des Untergeschosses erhalten einen weißen, zweilagigen mineralischen Außenputz. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-3 mm ausgiebig strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Im Bereich des Übergangs des Außenputzes in das geplante Gelände ist ein abgesetzter Sockelputz mit 1 mm Körnung im Preis enthalten. Ein eventueller Betonsockel sowie Betonstützwände werden nicht verputzt.

### INNENPUTZ

Im Inneren des Hauses erhalten die massiven Wandflächen aller Räume der Wohngeschosse, des Treppenhauses, eines offenen Kellervorplatzes sowie der Wohnräume im Untergeschoss des Hauses einen einlagigen Kalkgipsputz in Qualitätsstufe 2 mit gefilzter Oberfläche für Anstrich. In den Bädern u. Waschraum wird ein Zementputz verwendet.

Betonierte Wände im Keller- bzw. Untergeschoss erhalten keinen Putz.

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## 10 FLACHDACH

Das Flachdach der Doppelparkergarage hat eine Decke aus Stahlbeton oder eine Stahlkonstruktion mit einer Abdichtung gemäß den Flachdachrichtlinien. Eine extensive Dachbegrünung ist vorgesehen.

Dachabschluss, Dachrinnen und Fallrohr werden wie die Klempnerarbeiten des Hauses ausgeführt. Das Fallrohr ist bis auf Höhe Oberkante Sockel geführt.

## 11 KLEMPNERARBEITEN

Mauerabdeckungen, Attikaabdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Titan-Zink. Trittschutzbleche bei Türaustritten sind aus Riffelblech.

## 12 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster und Fenstertüren (bodentiefe Fensterelemente) der Wohnräume sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoffprofilen hergestellt.

Die Fenster und Fenstertüren erhalten serienmäßig eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 0,6 W/ m<sup>2</sup>K, Uw- Wert 0,82W/m<sup>2</sup>K bezogen auf Referenzfenster 123\*148). Soweit nicht feststehende Fenster in den Plänen vereinbart sind, erhalten die Fenster und Fenstertüren Drehkippsbeschläge und Einhand-Fenstergriffe in weiß oder aus Aluminium F 1. Für einen erhöhten Einbruchschutz verfügen die Fenster und Fenstertüren serienmäßig über Sicherheitsschließteile und Pilzzapfen.

Außen sind die Fenster und Fenstertüren winddicht an den Außenputz angeschlossen und innen luft- und winddicht an den Innenputz.

Sofern in den Plänen ein französischer Balkon vor Fenstertüren im Obergeschoss vorgesehen ist, wird er als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und feuerverzinktem Stahl-Handlauf oder alternativ mit einer Glasbrüstung ausgebildet.

Die Kellerfenster z.B. ACO Therm 3.0 mit Laibungsrahmen sind als Drehkippenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung in den Maßen von min: 100 cm x 80 cm im Preis enthalten, sofern in den Plänen keine anderen Maße vereinbart sind.

Lichtschächte werden als Kunststoff-Lichtschächte hergestellt. Sie sind abgedeckt mit verzinkten, begehbaren und im Bereich der Parkplätze befahrbaren, gegen Abnahme gesicherten Gitterrosten.

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## 13 FENSTERBÄNKE

Die Sohlbänke der Fenster und Fenstertüren außen werden als Aluminiumsohlbänke in Weiß oder Alu eloxiert ausgeführt. Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten keine Sohlbänke. Die Wohnräume werden mit Kunststeinfensterbänken in der Farbe Weiß ausgestattet. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest. Auf Wunsch des Käufers gegen zusätzliche Vereinbarung im Rahmen der Detailbesprechung können auch andere Materialien verwendet werden.

## 14 ROLLLÄDEN

Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch angetrieben Rollläden mit Kunststoffpanzer in Farbton hellgrau, außer im Keller und Treppenhaus. Nach stat. Bedarf werden Rollläden mit Alupanzer verwendet. Keinen Rollläden erhalten die Gaubenfenster und Dachflächenfenster. Die Rollläden sind aus Einschubprofilen gefertigt und laufen seitlich der Fenster und Fenstertüren in Kunststoff- bzw. Alu-Führungsschienen. Die hochwärmegeprägten Rollladenkästen verfügen über eine außenliegende Revisionsöffnung.

## 15 HAUSTÜR

Die Haustüre besitzt eine durchgehende Schließleiste und eine serienmäßig eingebaute Mehrfachverriegelung.

Sie wird mit einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und 3 Schlüsseln je Einheit ausgestattet. Die Drücker-Garnitur ist von innen verschraubt. Eine Briefkasten- und Klingelanlage ist in den Seitenteilen verbaut oder freistehend installiert.

## 16 INNENTÜREN

Die Innentüren mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,075 m werden als langlebige, CPL beschichtete Röhrenspankernüren ausgeführt. Es stehen Ihnen bei der Detailbesprechung verschiedene Dekore wie z.B. Buche, Eiche oder Esche weiß zur Auswahl. Serienmäßig werden die Innentüren in CPL Weißlack ausgeführt.

Die Türen werden mit zwei Türbändern und Rosetten-Drückergarnitur in Edelstahl, Fabrikat Scoop Modell 1106\*), mit Einsteckschloss und einem Schlüssel versehen.

### **Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüre als Drehtür, bestehend aus Holzumfassungszarge mit umlaufender Gummidichtung und Schalllex-Dichtung. Schalldämmendes Türblatt aus Holz (Vollspan mit Klimaklassen-Ausführung), Oberfläche CPL beschichtet. Zylinderschloss mit Sicherheits-Leichtmetall-Beschlag oder aus Edelstahl. Drückerhöhe ca. 1,05 m und einer lichten

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Türspion. Farbgebung gemäß dem Farbkonzept des Bauträgers. Die Türe ist mit einem Türschließer ausgestattet.

## 17 HEIZUNGSANLAGE UND TRINKWASSERERWÄRMUNG

### WÄRMEPUMPE

Die Heizungsanlage wird als Luft/Wasser-Wärmepumpe eines Markenherstellers mit regionalem Kundendienst, Fabrikat Wolf, Vaillant\*) ausgeführt. Größe, Leistung und Typ erfolgt nach Gebäudeanforderung.

Der Aufstellungsort des Innenteils der Wärmepumpe ist innerhalb der thermischen Hülle des Hauses vorgesehen. In der Regel erfolgt die Aufstellung der Heizungsanlage in einem Kellerraum. Alle Räume der Wohngeschosse mit Ausnahme vom Abstellraum sind serienmäßig mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fußbodenheizung, mit in der Wand liegenden Heizkreisverteiltern als Wohnungsstationen in den Wohngeschossen, unterstützt aufgrund der niedrigen Vorlauftemperatur optimal den Wirkungsgrad der Wärmepumpe und sorgt durch den Verzicht auf Heizkörper für eine große Gestaltungsfreiheit in den Räumen. Die Temperaturregelung mit manuell zu bedienendem Raumthermostat und Stellmotor erfolgt grundsätzlich pro Einzelraum. Offene Räume wie z.B. kombinierte Wohn-, Ess- und Kochbereiche erhalten aus steuerungstechnischen Gründen nur ein Raumthermostat.

Bäder erhalten auf Wunsch gegen zusätzliche Vereinbarung bei der Detailbesprechung einen Handtuchheizkörper. (Zusatz)

### TRINKWASSERERWÄRMUNG

Die Trinkwassererwärmung findet innerhalb der Wohnungsstationen statt.

Wohnungsstationen sind kompakte Geräte, welche bei Bedarf auf das heiße Wasser aus dem Heizkreislauf zugreifen, um damit über einen Wärmetauscher das Trinkwasser direkt an der Entnahmestelle zu erwärmen. Allgemein sorgen sie für eine effiziente dezentrale Wärmeverteilung und eine hygienische Trinkwassererwärmung.

Somit wird die individuelle Warmwasserversorgung jeder einzelnen Wohnung gesichert, ohne ein bestimmtes Speichervolumen vorzuhalten. Legionellen können sich nicht vermehren, da das Wasser direkt vor dem Verbrauch erhitzt wird.

## 18 LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

### LÜFTUNGSKONZEPT

Das Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass ein Wohnhaus nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgedichtet und dauerhaft luftdicht sein muss. Zur Sicherstellung des zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsels erstellt Ihr Baupartner für Sie ein Lüftungskonzept. Darin ist zu klären, ob die notwendige

# BAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



nutzerunabhängige Lüftung zur Sicherstellung des Bautenschutzes (Feuchte) Lüftungstechnische Maßnahmen erfordert. Den darüber hinaus nötigen Luftwechsel können Sie durch Stoßlüftung über die Fenster (laut Vorgabe im 2-Stunden-Takt) erreichen.

Sollte sich aus dem Lüftungskonzept ergeben, dass der Feuchteschutz Lüftungstechnische Maßnahmen erfordert, oder ist der 2-Stunden-Takt für die Fensterlüftung aufgrund Ihrer persönlichen Umstände nicht möglich, wird der Einbau einer freien oder Ventilator gestützten Lüftungsanlage notwendig und von Ihren Baupartner empfohlen.

Mit einer Ventilator gestützten (zentralen oder dezentralen) Lüftungsanlage wird trotz geschlossener Fenster die verbrauchte Raumluft durch frische Außenluft ersetzt. So werden Gerüche, Schadstoffe und Feuchtigkeit aus den Wohnräumen entfernt und der CO<sub>2</sub>-Gehalt gesenkt. Im Gegensatz zur Fensterlüftung geht dabei dank der Wärmerückgewinnung kaum Heizenergie verloren.

### INBETRIEBNAHME

Die zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage wird inklusive Luftmengeneinregulierung fertig montiert. Die Inbetriebnahme und Einweisung erfolgt durch den Installateur.

## 19 SANITÄRANLAGE UND INSTALLATION

### SCHMUTZWASSERINSTALLATION

Die Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren ausgeführt und mittels Rohrbefestigungen Körperschalldämpfend eingebaut. Sie sind auf kürzestem Weg von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis zur Außenkante Haus- oder Kelleraußenwand geführt und werden über Dach entlüftet. Im Keller erfolgt die Montage der Abwasserleitungen auf Putz.

### FRISCHWASSERINSTALLATION

Die Installation der Trinkwasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Dämmung erfolgt ab Wasseruhr im Hausanschlussraum. Im Keller erfolgt die Montage der Trinkwasserleitungen auf Putz. Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter versehen.

Im Trockenraum im Keller ist ein Auslaufventil für Kaltwasser sowie Ausgussbecken aus Kunststoff im Preis enthalten.

In der Küche sind ein Anschluss für Abwasser, ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss mit Absperr-Eckventilen für den Anschluss der Spüle sowie ein Anschluss für die Geschirrspülmaschine mit Absperrventil im Preis enthalten.

An der Außenwand im Bereich der Terrassen im Erdgeschoss und Dachgeschoss wird ein frostsicherer Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit Schlauchventil installiert.

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## SANITÄRE AUSSTATTUNG BAD UND GÄSTE-WC

Die Ausführung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt in Sanitärfarbe weiß.

Sofern in den Plänen vorgesehen, umfasst die Ausstattung eines Bades folgende Einrichtungsgegenstände:

! Langlebige Körperform Einbaubadewanne aus Stahl, ca. 170 cm x 75 cm, oder größer mit verchromter Einhand-Badebatterie, in Aufputzausführung mit Wannenset und Handbrause mit 3 Strahlarten. Fabrikat VIGOUR Serie derby\*),

! Flache Einbauduschwanne, 100\*100 cm, mit verchromter Einhand-Brausebatterie, in Aufputzausführung mit Brausegarnitur und Handbrause mit 3 Strahlarten. Fabrikat VIGOUR Serie derby\*);

! Waschtisch, ca. 60 cm breit, mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat VIGOUR Serie derby\*).

! Wandhängendes Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel aus Kunststoff, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik und weißer Betätigungsplatte aus Kunststoff, Fabrikat VIGOUR Serie derby\*).

Sofern in den Plänen vorgesehen, umfasst die Ausstattung eines Gäste-WCs folgende Einrichtungsgegenstände:

! Wandhängendes Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel aus Kunststoff, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik und weißer Betätigungsplatte aus Kunststoff, Fabrikat VIGOUR Serie derby\*).

! Handwaschbecken, ca. 45 cm breit, mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat VIGOUR Serie derby\*).

Unser Ausstellungspartner hält für Sie selbstverständlich alternative und ergänzende Sanitärausstattungsoptionen und -varianten bereit. Auf Wunsch können diese bei der Detailbesprechung gegen Mehr- oder Minderpreis zusätzlich vertraglich vereinbart werden.

*\*) oder gleichwertig*

## 20 ELEKTRISCHE ANLAGE UND INSTALLATION

### INSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen (EVU). Die Installation beginnt ab Hausanschluss/Panzersicherung im Inneren des Hauses. Die Zähler sind vom jeweiligen Eigentümer beim Energieversorger direkt zu beantragen.

Es wird eine komplette Zählerschrankanlage auf Putz nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (EVU) mit einem Zählerplatz, Sicherungsautomaten, FI-Schutzschaltern und Überspannungsschutz im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss oder Keller

# BAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



eingebaut. Im Preis sind alle notwendigen Fehlerstromschutzschalter (30 mA) sowie Leitungsschutzschalter (16 A) zur Absicherung der einzelnen Stromkreise enthalten.

Sollten durch Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (EVU) zusätzliche Installationen erforderlich werden, können diese bei der Detailbesprechung zusätzlich vereinbart werden.

Die zum Betrieb der Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung einschließlich ihrer Steuerungseinrichtungen wie Außenfühler erforderlichen Elektroinstallationen sind im Preis enthalten. Alle Leitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz verlegt.

Im Hausanschlussraum wird eine 32-A Steckdose eingebaut.

### ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Ausstattung sämtlicher Räume erfolgt mit weißen Schaltern und Steckdosen der Firma Gira, System 55\*), sofern vertraglich nichts Anderes vereinbart wird. Die Anzahl der Steckdosen und Schalter wurde nach unseren Erfahrungswerten festgelegt.

*\*) oder gleichwertig*

In den einzelnen, in den Plänen dargestellten Räumen ist folgende Elektroausstattung im Preis enthalten.

	Wandauslass	Deckenauslass	Wechselschalter	Schalter	Einfachsteckdose unter Schalter	Einfachsteckdose	Zweifachsteckdose	Dreifachsteckdose	Steckdose für Kühlschrank	Steckdose für Geschirrspülmaschine	Steckdose für Dunstzughaube	Herdanschluss	Steckdose für Waschmaschine	Steckdose für Wäschetrockner
Flur		2	2			2								
Duschbad	1	1		1		1								
Küche		1		1			2	2	1	1	1	1		
Technik/HWR		1		1			2						1	1
Wohn-/Esszimmer		2		1			3	2						
Terrasse *	1					1								
Schlafzimmer		1	2		1		1	2						
Kind		1		1	1		1	2						
Gesamt	2	9	4	5	2	4	9	8	1	1	1	1	1	1

\* jeweils von innen abschaltbar

# BAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine und der Wäschetrockner erhalten jeweils einzeln abgesicherte Stromkreise. Lampen und Leuchtmittel sind nicht im Preis enthalten.

### TELEFON- UND SAT-ANLAGE

Es wird eine Telefonanschlussdose in der Diele eingebaut. In den Wohnräumen wird je ein Sat-Anschluss installiert.

### KLINGEL-/TÜRSPRECHANLAGE

Die Klingel-/Türsprechanlage beinhaltet einen Klingelknopf mit Lautsprecher und Mikrofon am Hauseingang sowie eine Gegensprechanlage der Firma Gira\*) mit Türöffner als Wandstation auf Putz in der Diele.

### RAUCHMELDER

Für Ihre Sicherheit werden die Schlaf- und Kinderzimmer sowie pro Etage der Flur jeweils mit einem batteriebetriebenen optischen Rauchmelder mit Warnton ausgestattet. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht. Die Wartung und der Batteriewechsel sind nicht enthalten und erfolgen durch den Käufer.

## 21 FLIESEN

Vorgesehen sind Fliesen in Größe bis 30 cm x 60 cm inklusive weißer PVC-Eckprofile. Der für die Boden- und Wandfliesen zugrunde gelegte Bruttoeinzelhandelspreis beträgt 40,- €/ m<sup>2</sup> einschließlich Verschnitt. Für die Bodenfliese stehen vier verschiedene Farben in Betonoptik zur Wahl. Die Wandfliese ist weiß matt.

Die Bemusterung findet in der Fliesenausstellung des Baustoffhandels der Fa. Hans Humpenöder statt.

### BODENFLIESEN

Folgende Räume erhalten Bodenfliesen: Bad, Gäste-WC, Küche und Eingangsbereich sowie Technikraum. Die Bodenfliesen werden orthogonal verlegt.

Unter den Türblättern werden für den Übergang zu anderen Bodenbelägen Abschlussprofile eingebaut.

Küche und Windfang erhalten einen Fliesensockel. Der zugrunde gelegte Bruttoeinzelhandelspreis beträgt 10,- €/Lfm.

Der Übergang von den Bodenfliesen zu den Wandfliesen wird elastisch verfugt (Wartungsfugen). Alle Verfugungen werden in grau ausgeführt.

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## WANDFLIESEN

Im Bad werden die Wände bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m gefliest. Innenfensterbänke bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag.

Im Gäste-WC und einem eventuellen Duschbad sind die Wände bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m gefliest. Innenfensterbänke und Vormauerungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag. Der eventuelle Duschbereich ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m gefliest.

Die Anschlüsse von Fliesenbelägen an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänke sind elastisch verfugt (Wartungsfugen). Alle Verfugungen werden in grau ausgeführt. Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Minderkosten auf Grund anderer Bemusterung werden nicht vergütet.

## 22 TREPPEN

### STAHLBETONTREPPE

Die Stahlbetontreppe beidseitig an Wänden anschließend, erhält einen Edelstahl-Handlauf oder alternativ einen Handlauf aus Holz.

Wenn vertraglich nicht anders vereinbart, besteht der Belag einer Stahlbetontreppe aus Fliesen auf Tritt- und Setzstufen mit Sockelleisten.

## 23 BALKONE (SONDERBAUTEIL), DACHTERRASSEN

Die Balkone werden in einer Alu-Konstruktion gefertigt. Eine Schwelle von ca. 5 cm von Oberkante Balkonbelag trennt die Oberkante des fertigen Fußbodens im angrenzenden Wohnraum.

Das umlaufende Geländer bestehend aus Edelstahlprofilen mit Füllungen nach Wahl des Bauträgers und Edelstahlhandlauf.

Der Belag der Balkone wird aus Werkstein-Guss hergestellt.

Die Dachterrassen werden mit Betonwerksteinplatten im Format 60x40 cm belegt, die auf einem Kies- bzw. Splittbett oder Stelzlagern liegen. Der Bruttoeinzelhandelspreis inkl. Verschnitt liegt bei 50,- €/m<sup>2</sup>.

## 24 MALERARBEITEN

### MALERARBEITEN AUSSEN

Der mineralische Außenputz erhält zum Schutz einen zusätzlichen Egalisationsanstrich.

# BAUBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



### SPACHTELARBEITEN

Alle Gipskartonplatten und Trockenbauwände werden in Qualitätsstufe 2 gespachtelt. Darüber hinaus werden bei Betonhalbfertigteildecken in Wohnräumen die Stoßfugen gespachtelt.

### MALERARBEITEN INNEN

Die Wände und Decken von Wohnräumen werden in Farbton weiß gestrichen. Bei Betondecken in Wohnräumen erfolgt die Ausführung mit Glattvlies. Die Wände und Decken von Kellerräumen erhalten einen Anstrich in Farbton weiß.

## 25 ESTRICH

Die Fußböden aller Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung.

Die Fußböden eines Kellers- bzw. des Untergeschosses sowie die Fußböden im Erdgeschoss des Hauses erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärmedämmung und zusätzlicher Feuchtigkeitssperre.

Die Wärmedämmung unter dem Estrich entfällt, wenn unter der Bodenplatte gedämmt ist.

Der Estrich im Keller im Bereich der Wohnungskeller mit zugehörigem Kellergang werden mit Estrichfarbe gestrichen. Farbliche Abweichungen sind möglich. Unterschiedliche Estrichoberflächen stellen keinen Mangel dar.

## 26 BODENBELAGSARBEITEN

Sämtliche Wohnräume, Schlafräume, Diele/Flur vor den Schlaf-/Wohnräumen erhalten als Bodenbelag Parkett-Elemente in Eiche Natur bzw. einen Fliesenbelag mit Sockelleisten. (Siehe Pläne.)

Der für das Parkett zugrunde gelegte Bruttoeinzelhandelspreis beträgt 70,-€/qm einschließlich Verschnitt. Das Fertigparkett wird parallel zu einer Wand schwimmend verlegt, einschließlich Sockel (bzw. Profilleisten). Der für die Sockelleiste zugrunde gelegte Bruttoeinzelhandelspreis beträgt 5,- €/lfm. Minderkosten aufgrund anderer Bodenbelagswahl werden nicht vergütet.

Je nach Fugenraster des Estrichs (Dehnungsfugen) richtet sich die Trennung bzw. der Übergang von Parkett zum Fliesenbelag bei einer zum Wohnraum hin offenen Küche. Details dazu sind in den jeweiligen Wohnungsplänen ersichtlich.

Diele/Flur, Küche, Bad, WC und der Abstellraum erhalten einen Fliesenbelag. (Siehe Punkt 21).

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## 27 AUSSENANLAGE

### GRÜNANLAGEN

Die im Gemeinschaftseigentum befindliche Anlage wird nach der Grünflächenplanung mit Bäumen und Sträuchern sorgfältig bepflanzt. Eingänge werden rollstuhlgerecht angelegt. Grünanlagen im Sondereigentum werden mit Boden egalisiert und nach dem genehmigten Außenanlagenplan bepflanzt.

### FAHRGASSEN UND ZUFahrTEN

Asphalтиerte oder gepflasterte Fahrgassen und Zufahrten, soweit von der Genehmigungsbehörde gestattet, bzw. nach Wahl des Bauträgers.

### VORBEREICHЕ DES GEBÄUDES

Behindertenfreundliches Betonpflaster soweit von der Genehmigungsbehörde gestattet.

### TERRASSEN

Die Terrassenflächen werden mit Betonwerkstein im Format 60x40 cm auf Splitt oder gleichwertig ausgeführt. Der Bruttoeinzelhandelspreis inkl. Verschnitt liegt bei 50,- €/m<sup>2</sup>.

### PKW-STELLPLÄTZE

Ausführung mit Rasenfugensteinen, Fugen mit Rasen oder Splitt, nach Wahl des Bauträgers bzw. nach Vorgaben der Baugenehmigung. Die Stellplätze werden mit einer Nummerierung ausgeführt.

### ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

Ausführung mit Rasenfugensteinen, Fugen mit Rasen oder Splitt, nach Wahl des Bauträgers bzw. nach Vorgaben der Baugenehmigung.

### MÜLLPLATZ

Es wird eine Einhausung zur Lagerung der Abfallbehälter vorgesehen.

### ZAUNANLAGE

Notwendige Zäune werden vom Bauträger als Doppelstabgitterzaun hergestellt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

# BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus Petzoldtstrasse 9, Schwabach



## 28 AUFZUG

Der Aufzug ist ausgestattet mit einer automatischen Schiebetür, rollstuhl- und behindertengerechtem Bedientableau, Einbaubeleuchtung und einem Notrufsystem auf GSM-Basis.

Fahrkorbverkleidungen nach Herstellervorgaben lackiert oder in Edelstahloptik, nach Wahl des Bauträgers.

## 29 DOPPELPARKER

Die Plattformen sind waagrecht befahrbar. Die Belastung pro Stellplatz beträgt 2000kg.

Es können Fahrzeuge mit einer Länge von 5,40m untergebracht werden.

Die Fahrzeughöhen der unteren und oberen Plattformen betragen jeweils 1,80 m. Die gesamte Bühne hat eine lichte Breite von 4,80m für zwei Fahrzeuge.

Der Bauträger behält sich vor Änderungen oder Ergänzungen an der in dieser Baubeschreibung erläuterten Art der Ausführung oder den beschriebenen Materialien vorzunehmen, sofern diese technisch notwendig sind.

Schwabach, den 08.02.2023