

Stadtvilla

Kerschensteinerstraße Bayreuth

Bauvorhaben:	Neubau eines 7 Familienwohnhauses
Bauort:	95448 Bayreuth Kerschensteinerstraße Gem.: Colmdorf Fl.-Nrn.: 60/3
Bauherr:	Projektgesellschaft <i>Stadtvilla</i> Kerschensteinerstraße mbH Johann-Sebastian-Bach-Str. 8 95448 Bayreuth Tel.: 0921 / 785 178-92 Fax: 0921 / 785 178-99 E-Mail: stadtvilla-bayreuth@bs-vogel.de

ALLGEMEINES.....	4
<i>Wärme- und Klimaschutz</i>	<i>4</i>
<i>Schallschutz.....</i>	<i>4</i>
<i>Statik.....</i>	<i>5</i>
BAUAUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG	5
ROHBAUARBEITEN	5
<i>Baustelleneinrichtung.....</i>	<i>5</i>
<i>Erdarbeiten und Baugrubensicherungsmaßnahmen.....</i>	<i>5</i>
BETON- UND STAHLBETONARBEITEN.....	5
<i>Gründungsarbeiten.....</i>	<i>5</i>
<i>Abdichtungsarbeiten der erdberührten Bauteile (Bodenplatte, Sockelbereiche, etc.)</i>	<i>6</i>
<i>Tragende Wände/Stützen</i>	<i>6</i>
<i>Decken, Unterzüge, Balkone, Geschosstreppen</i>	<i>6</i>
<i>Mauerarbeiten</i>	<i>6</i>
ABDICHTUNGSARBEITEN, BALKON- UND TERRASSENBELÄGE	7
<i>Flachdachabdichtungsarbeiten</i>	<i>7</i>
<i>Balkon- und Vordachabdichtungsarbeiten</i>	<i>7</i>
<i>Balkon-, Terrassen- u. Dachterrassenbeläge</i>	<i>7</i>
<i>Oberbelagsaufbau von Grünflächen und Wegen</i>	<i>7</i>
SPENGLERARBEITEN.....	8
FENSTERARBEITEN.....	8
<i>Fenster- und Fenstertüren</i>	<i>8</i>
<i>Rollläden.....</i>	<i>8</i>
<i>Sonderwunschausstattung zur Bedienung von Rollläden.....</i>	<i>9</i>
<i>Hauseingangstürelement</i>	<i>9</i>
INNENPUTZARBEITEN.....	9
AUßENPUTZARBEITEN / WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM	9
TROCKENBAUARBEITEN	10
ESTRICHARBEITEN	10
BODENBELAGSARBEITEN.....	10
FLIESENARBEITEN.....	11
<i>Fliesenarbeiten in Wohnungen.....</i>	<i>11</i>
<i>Fliesenarbeiten im Treppenraum.....</i>	<i>11</i>
MALER- UND TAPEZIERARBEITEN	12
SCHLOSSERARBEITEN	12
INNENTÜREN	12
SCHLIEßSYSTEM.....	13
HEIZUNGSINSTALLATIONSARBEITEN, WÄRMEERZEUGUNG UND WÄRMEVERSORGUNG	13
SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN UND -AUSSTATTUNG	14
<i>Sanitärinstallation</i>	<i>14</i>
<i>Sanitärausstattung.....</i>	<i>15</i>
Allgemein.....	15
Küche	15
Bad	15
Gäste-WC/-dusche	15

Verbrauchserfassung	16
LÜFTUNGSINSTALLATION	16
ELEKTROINSTALLATION.....	17
<i>Allgemein.....</i>	17
<i>Wohnungsausstattung</i>	18
AUFZUGSANLAGE.....	20
ZUSATZAUSSTATTUNG WOHNUNG-NR.3.1 U. 3.2 BEI WAHRNEHMUNG DER KAUFPTION DACHTERRASSE	20
FREIANLAGEN	20
<i>Belagsarbeiten für Hauszugänge, Wege, Plätze und Terrassen.....</i>	20
<i>Entwässerung:</i>	21
<i>Pflanzarbeiten und Rasenansaat.....</i>	21
<i>Ausstattung</i>	21
BAUREINIGUNG	21
SONSTIGES	21
GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNG	22
ZUSÄTZE - SONDERWÜNSCHE.....	23
EIGENLEISTUNGEN	23

Allgemeines

Die Errichtung des 7-Familienwohnhauses erfolgt auf folgender Grundlage

- der Bayerischen Bauordnung i.V.m. der BayTB
- der Garagen- und Stellplatzverordnung
- das Gebäudeenergiegesetz
- Die Anforderungen bestätigen die Experten für Energieeffizienz und Berater für Nachhaltigkeit
- den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- des Bürgerlichen Gesetzbuches und der VOB

in der jeweils gültigen Fassung in Übereinstimmung mit den bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen sowie den zugehörigen bautechnischen Nachweisen sofern nachfolgend kein anderer Qualitätsstandard festgelegt bzw. zugesichert wird. Maßgebend für die Anwendung der Verordnungen und Regelwerke ist der Zeitpunkt der Einreichung der Genehmigungsplanung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Folgende Qualitätsstandards werden zugesichert:

Wärme- und Klimaschutz

Für das Projekt wird folgender Standard zugesichert:

- Klimafreundliches Wohngebäude – mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), das folgende Mindestanforderungen erfüllt
 - die Anforderung Effizienzhaus-Stufe 40
 - in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden
 - nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird,

nach dem Merkblatt „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude: Technische Mindestanforderungen“ (KfW-Programm 297, 298). Durch die KfW Berechnung sind Änderungen der Materialwahl möglich.

Schallschutz

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-5 – erhöhter Schallschutz - wird zugesichert. Darüber hinaus werden für folgende Bauteile, die in der DIN 4109-5 nicht definiert sind, nachfolgend angeführte schalltechnische Anforderungen festgelegt bzw. zugesichert, die über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgehen:

- Fußböden unter lauten Technikräumen ($L_{AF} = 75$ bis 80 dB (A)): erf. $L'_{n,w} \leq 38$ dB
- Decken über lauten Technikräumen ($L_{AF} = 75$ bis 80 dB (A)): erf. $R'_{w} \geq 62$ dB erf.
 $R'_{w} \geq 62$ dB

Schallschutz nach VDI 4100 ist ausgeschlossen.

Hinweis: Aufgrund der notwendigen Sicherstellung der Anforderungen an eine kontrollierte Wohnraumlüftung wird kein wohnungsinterner Schallschutz festgelegt bzw. zugesichert. Gemäß VDI 4100 würden auch innerhalb einer Wohnung Schallschutzanforderungen an Bauteile (z.B. Wände und Türen innerhalb der Wohnungen) gestellt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung (Raumlufthausqualität) gibt es in allen Wohnungen technische Lüftungsanlagen. Hierbei ist es jedoch notwendig, dass ein Luftaustausch zwischen den Räumen durch ca. 2,0 cm hohe Fugen unter den Türblättern ausgeführt/sichergestellt wird. Die Schallschutzanforderungen der VDI 4100 werden deshalb nicht eingehalten und werden deshalb nicht zugesichert.

Statik

Die Tragwerksplanung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Einreichung der Genehmigungsplanung gültigen eingeführten technischen Baubestimmungen.

Bauausführung und Ausstattung

Rohbauarbeiten

Baustelleneinrichtung

- Absteckung nach vorhandenen Vermessungspunkten
- Erstellen eines Schnurgerüsts
- Bereitstellung von erforderlichem Gerät und Unterkünften
- Einrichtung von Strom- und Wasserentnahmestationen an vorhandenen Anschlussstellen
- Herstellung einer Baugrubenwasserhaltung, soweit technisch erforderlich.

Entfernen und Abtransport der Baustelleneinrichtung je nach Erfordernis bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme.

Erdarbeiten und Baugrubensicherungsmaßnahmen

- Aushub der Baugrube bis zur Gründungssohle. Abfuhr des anfallenden nicht verdichtungsfähigen Aushubmaterials. Etwaiges zum Wiedereinbau geeignete, verdichtungsfähiges Erd- bzw. Schottermaterial verbleibt zum Wiedereinbau auf der Baustelle. Wiederverfüllung der Arbeitsräume auf die erforderliche Geländehöhe mit anzulieferndem bzw. auf der Baustelle verbliebenen verdichtungsfähigem Material.
- Herstellen/Sichern der Baugrube soweit technisch möglich durch Herstellung von Baugrubenböschungen.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Gründungsarbeiten

- Die Gründung erfolgt als sogenannte Plattengründung in Form einer Stahlbetonbodenplatte nach statischer Erfordernis und den Festlegungen des Tragwerkplaners und Bodengutachters.
- Herstellung einer ca. 5,0 cm starken Sauberkeitsschicht aus Magerbeton auf einer Schottertragschicht nach Angabe des Bodengutachters
- Auf der Sauberkeitsschicht wird eine Stahlbetonbodenplatte mit Bodenplattenverstärkungen in Bereichen von Streifen- und Einzelfundamentabschnitten nach statischer Erfordernis errichtet. Die Festlegung der Bodenkenwerte erfolgt durch den Bodengutachter.

Abdichtungsarbeiten der erdberührten Bauteile (Bodenplatte, Sockelbereiche, etc.)

Die Abdichtung der erdberührten Bauteile (Bodenplatten Sockelbereichen, etc.) erfolgt nach DIN 18533 „Abdichtung erdberührter Wand- und Bodenflächen, von Wandquerschnitten und Sockelbereichen von Hochbauwerken sowie von erdüberschütteten unterirdischen Bauwerken in offener Bauweise.

Tragende Wände/Stützen

- Aufzugswände: aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, schallschutz- / schwingungstechnisch entkoppelt
- Treppenraumumfassungswände: aus örtlich geschalteten Stahlbetonwänden oder Halbfertigteilen (zweischalige Halbfertigteilwandelemente ausbetoniert oder Kalksandstein nach statischer, brandschutz- und schallschutztechnischer Erfordernis.
Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)
- Innen- und Außenwände der Wohngeschosse: aus Stahlbeton oder Kalksandstein nach statischer, brandschutz- und schallschutztechnischer Erfordernis

Decken, Unterzüge, Balkone, Geschosstreppen

- Decken generell: Aus Stahlbetonhalbfertigteilen und Aufbeton massiv hergestellt (Filigrandecke), Unterseite kann nach Schließen der Plattenstoßfugen tapeziert und gestrichen werden (Maler), Deckenstärke nach statischen Erfordernissen oder sofern aus statischen Gründen erforderlich als örtlich geschaltete Ortbetondecke.
Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)
- Decke über Staffelgeschoss bzw. 3.OG: Aus Gründen des Wärmeschutzes erhält die Dachdecke in den Dachüberstandsbereichen einen Dachüberstand in zimmermannsmäßiger Holzbauweise mit oberliegender Sichtholzschalung, die nach statischen Erfordernissen auf die Stahlbetondecke aufgedübelt wird. Alternative, in wärmetechnischer Hinsicht gleichwertige Ausführungen wie Holznehrsichtplatten bzw. in Form von Stahlbetonfertigteilen mit Isokörben thermisch getrennt sind ebenfalls zulässig. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger.
- Unterzüge, Überzüge: aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Balkone: Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile mit Isokörben thermisch getrennt bzw. in Bereichen von Gebäudeversprüngen in Ortbeton mit allseitiger Dämmung nach Erfordernis ausgeführt.
- Geschosstreppen: Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonfertigteile ausgeführt und auf / von Treppenpodesten und -umfassungswänden schallschutztechnisch entkoppelt, auf Konsolbändern oder mittels Tronsolen aufgelagert.
- Vordach: Der Hauseingang erhält ein Vordach. Es wird als Stahlbetonfertigteile mit Isokörben thermisch getrennt oder in Ortbeton mit allseitiger Dämmung nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis oder getrennt von der Fassade ausgeführt.

Mauerarbeiten

- Alle tragenden und nichttragenden massiven Wände werden aus Kalksandstein oder in Stahlbeton mit der erforderlichen Rohdichte, Druckfestigkeit in der erforderlichen Wandstärke nach statischer, bauphysikalischer und schallschutztechnischer Erfordernis ausgeführt. Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu auch Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)

- Die sichtbar bleibenden Wandflächen der massiven Innenwände der Funktionsräume im EG (Abstellraum, Müllraum, Wasch- u. Trockenraum und Technik) werden aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht verputzt. Deshalb werden die Mörtelfugen des Mauerwerks im Zuge der Durchführung der Mauerarbeiten zum späteren Auftrag eines deckenden Anstrichs mit einem Quast zugeschlämmt.

Abdichtungsarbeiten, Balkon- und Terrassenbeläge

Flachdachabdichtungsarbeiten

- Das Dach erhält eine Dampfsperre sowie eine Gefälledämmung nach wärmeschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen.
- Die Abdichtung des Hauptdaches erfolgt als Folienabdichtung nach DIN 18531.
- Die Dachentwässerung des Hauptdaches und der Dachbereiche im Bereich von Gebäudeversprüngen erfolgt über außenliegende Rinnen und Fallrohre.

Balkon- und Vordachabdichtungsarbeiten

- Balkone und Vordächer werden als Stahlbetonfertigteile hergestellt. Die Ausführung der Stahlbetonfertigteile erfolgt in wasserdichter Ausführung nach WU-Richtlinie. Die Gebäudeanschlussabdichtung erfolgt mit einer Flüssigkunststoff-Folie. Die Entwässerung erfolgt nach DIN 1986-100 und Flachdachrichtlinie als Innenentwässerung über Fallrohre. Zusätzlich werden Sicherheitsabläufe als offene Wasserspeicher/Ausnehmungen in der Balkonaufkantung vorgesehen.

Balkon-, Terrassen- u. Dachterrassenbeläge

- Balkone, Terrassen erhalten Oberbeläge aus großformatigen, frostsicheren Feinsteinzeugplatten auf Hartgummi-Stelzlager verlegt.
- Die Farb-, Produkt- und Kollektionsfestlegung erfolgt nach dem Konzept des Planers.
- Entsprechend der Auflagen in der Baugenehmigung sowie der Anforderungen der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Bayreuth werden nicht genutzte Dachflächen (z.B. die Dachüberstandsbereiche umlaufend auf eine Tiefe von ca. 1,50 m) in extensiver Begrünung ausgeführt. Bei Ausführung der beiden Dachterrassen als genutzte Dachterrassen (bei Wahrnehmung der Kaufoptionen der beiden Wohnungen im 3.OG zum jeweiligen Ausbau der Dachterrassen als nutzbare Dachterrassen) wird zusätzlich ein Streifen von ca. 3,00 m in intensiver Begrünung ausgeführt zur Trennung der beiden Dachterrassen ausgeführt (auf die Darstellungen im Grundriss Dachterrasse/Dachaufsicht wird verwiesen).

Oberbelagsaufbau von Grünflächen und Wegen

Je nach Art des Oberbelages erfolgt folgender Oberbelagsaufbau

- **Grünflächen allgemein:** ca. 20 cm verdichtungsfähiger nichtbindiger Boden, ca. 20 cm Mutterboden als Rasensubstrat
- **Wegflächen allgemein:** ca. 20 - 30 cm Schottertragschicht, Splittbett und Betonwerksteinpflaster oder Asphaltbelag in den für die Nutzung erforderlichen Stärken und nach dem planerischen Konzept des Architekten.

- **Terrassenflächen:** ca. 20 - 30 cm Schotterrasentragschicht, Filtervlies, ca. 4 cm Splittbett oder Hartgummi-Stelzlagern, Ausführung der Terrassenbeläge gem. Vorbeschrieb im Abschnitt „Terrassenbeläge“

Spenglerarbeiten

- Mauerabdeckungen, Attikaabdeckungen, Regenrinnen, Fallrohre, Kamineinfassungen, Anschlussbleche inkl. Überhangstreifen, Blechverkleidungen sowie sonstige Blechabdeckungen werden in Titanzink hergestellt.
- Am Übergang zum Erdreich werden Standrohre als Rammschutz, $h = \text{ca. } 0,50 \text{ m}$, aus Kunststoffverbundrohr, inkl. Abdeckrosette aus Titanzink ausgeführt.

Fensterarbeiten

Fenster- und Fenstertüren

- Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als **Kunststofffenster mit Dreifachverglasung** ausgeführt. Die Qualität der Ausführung (Fensterrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) im Bezug auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaft des Energiestandards (U-Wert) richtet sich nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
Die Qualität der Ausführung (Fensterrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) in Bezug auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaften des Schallschutzes gegen Außenlärm richtet sich nach den Erfordernissen des Schallschutznachweises.
Zu öffnende Fenster werden mit Einhand-Drehkippbeschlag ausgeführt.
Die Festlegung der Fensterfarbe „außen“ richtet sich nach dem Farbkonzept des Planers. Die Fensterfarbe innen ist neutral „weiß“.
- Innerhalb jeder Wohnung wird jeweils an einer Stelle ein schwellenloser Ausgang vom Wohnzimmer zum Balkon ausgeführt.
- Außenfensterbleche werden in Aluminium eloxiert oder soweit technisch erforderlich aus Titanzinkblech ausgeführt.
- Etwaige brüstungshohe Fenster erhalten raumseitig Fensterbänke aus Kunststein, fein-strukturiert.
- Die Verglasungen von Bad- und WC-Fenstern werden als Ornamentverglasungen ausgeführt.
- Sofern statisch und handwerklich zulässig erfolgt die Befestigung der Absturzsicherungen bei bodengleichen Fenstern (franz. Balkone) auf den Fensterrahmen.
- Zur Zuluftnachströmung werden in die Fensterrahmen integrierte mechanische Außenluftdurchlässe (ALD) nach energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen eingebaut.

Rollläden

- Sämtliche Fensteröffnungen in den Wohnungen erhalten elektrisch angetriebene Rollläden nach dem System des zur Ausführung kommenden Rollladenherstellers. Die Rollladenpanzerprofile sind aus Aluminium. Die Rollladenführungsschienen werden in pulverbeschichteten Alu ausgeführt. Die Rollladenkästen werden als Vorsatzrollkästen mit sichtbaren Vorderblenden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

Die Farbfestlegung erfolgt nach dem Farbkonzept des Planers.

Die Bedienung erfolgt über Wandschalter neben den Fenstern als Einzelschaltung.

- Die Fenster- und Außentüren von Neben- und Funktionsräumen sowie die Treppenraumfenster erhalten keine Rollläden.

Sonderwunschausstattung zur Bedienung von Rollläden

- Weitere Arten der Bedienungsmöglichkeit, z. B. über Funkfernbedienung, Handy- oder Tablet-Applikationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis entsprechend den Möglichkeiten des zur Ausführung kommenden Rolladenherstellers und dem Angebot des Vertragsnehmers des Bauträgers vorgesehen werden.

Hauseingangstürelement

- Die **Hauseingangstür in den Treppenraum** wird als thermisch getrenntes Leichtmetallelement in Aluminium mit Lichtausschnitten in Isolierverglasung ausgeführt.
- Die Qualität der Ausführung (Türrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) in Bezug auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaft des Energiestandards (U-Wert) richtet sich nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Die Festlegung der Farbe erfolgt nach dem Farbkonzept des Planers.
- Die Tür erhält einen Stangengriff in Edelstahl gebürstet.
- Der elektrische Türöffner ist von jeder Wohneinheit aus zu bedienen.

Innenputzarbeiten

- Gemauerte Wohnraumwände in den Wohngeschossen: Ausführung als gefilterter Kalkgipsputz
- Gemauerte Bad- und WC-Wände in den Wohngeschossen: Ausführung als Kalkzementputz zur Aufnahme von Fliesen und Wandanstrichen vorbereitet.
- Die sichtbar bleibenden Wandoberflächen der massiv gemauerten bzw. betonierten Wände der Neben-/Funktionsräume werden aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht verputzt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt „Mauerarbeiten“ wird zusätzlich verwiesen.

Außenputzarbeiten / Wärmedämmverbundsystem

- Außenputz als Wärmedämmverbundsystem in Kratzputz-Struktur bestehend aus Wärmedämmung (EPS) in der erforderlichen Stärke nach Erfordernis des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Unterputz mit eingespachtelter Putzgewebe und Oberputz. Sockelbereiche erhalten eine Perimeterdämmung (Sockeldämmplatte PS30SE) und einen Putzaufbau zum wirksamen Schutz vor Spritzwasser und aufsteigender Feuchtigkeit nach Herstellerangaben. Die Ausführung erfolgt gem. Herstellervorschriften des zur Ausführung kommenden Systemherstellers und nach den behördlichen Vorschriften.
- Glatte Deckenuntersichten an Balkonen und dergleichen erhalten einen Anstrich
- Die Holzflächen im Außenbereich (Dachuntersichten, Geländer usw.) werden mit einer umweltfreundlichen Lasurfarbe zweifach gestrichen.
- Die Farb- und Materialfestlegung erfolgt nach Farbkonzept des Planers.
- Die erdberührten Teile des Wohngebäudes erhalten eine Perimeterdämmung nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Trockenbauarbeiten

- Nichttragende Innenwände und Vorwandinstallationen in den Wohnungen werden als Gipskartonständerwände mit Metallunterkonstruktion hergestellt. Je nach Erfordernis erhalten die Trockenbauwände eine Innendämmung, eine ein- oder zweiseitige bzw. ein oder zweilagige Beplankung. Zum nachträglichen malerseitigen Anstrich vorgesehene Oberflächen werden in der erforderlichen Qualitätsstufe (Q1 bei nachfolgenden Bekleidungen mit Fliesen und Platten, Q2 (Standardspachtelung) für matte, füllende, mittel- und grob strukturierte Anstriche/Beschichtungen, mittel und grob strukturierte Wandbekleidungen (Tapeten Körnung RM)) verspachtelt. In Außenecken werden Kantenschutzprofile eingespachtelt. In Nassräumen kommen imprägnierte Gipskartonplatten zur Ausführung.
- Abgehängte Decken mit Raumhöhen von ca. 2,20 m sind aufgrund erforderlicher Installationsleitungsverzügen erforderlich
 - Im Gäste-WC der Wohnung 0.1
 - Im Gäste-WC und Flur der Wohnung 2.2

Estricharbeiten

- **Wohnungen:** Innerhalb der Wohnungen einschl. Bad, WC/Dusche und WC schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmplatten zur Schall- und Wärmedämmung nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Ausführung des Estrichs erfolgt als Heizestrich.
Treppenraum: Der Fußbodenaufbau im Treppenraum wird im Bereich der Treppenpodeste und im Erdgeschoss ebenfalls als Zementestrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmplatten zur Schall- und Wärmedämmung nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt. Die Ausführung des Estrichs erfolgt nicht als Heizestrich.
- **Abstell-, Technik- und Nebenräume im EG:** Ausführung ebenfalls als schwimmender Zementestrich, als Nutzestrich zum späteren Auftragen eines abriebfesten Schutzanstriches vorbereitet, auf Trittschall- und/oder Wärmedämmplatten zur Schall- und Wärmedämmung nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Ausführung des Estrichs erfolgt nicht als Heizestrich.
- Alle Estrichoberflächen werden zur Aufnahme der bemusterten und nachfolgend beschriebenen Bodenbeläge, Fliesenbeläge und abriebfesten Schutzanstriche vorbereitet.

Bodenbelagsarbeiten

- Alle Wohnräume (Wohnen, Essen, Kinder- und Gästezimmer), Dielen, Flure und Abstellräume erhalten Naturholzparkettbodenbeläge als geklebtes Zweischichtparkett versiegelt, 10 mm stark (Nutzschicht ca. 3,0 mm) im wilden Verband verlegt, einschl. Sockelleisten als Holz- oder MDF-Sockelleiste (foliert) in der Größe 20/40 und Korkdehnstreifen an Türöffnungen (Gesamtaufbauhöhe ca. 10 mm).
- Die Parkettböden sind zum Betrieb mit einer Fußbodenheizung geeignet.
- Bemusterung: Die Verlegung der Bodenbeläge erfolgt nach Mustervorlage (Eiche) des Bauträgers. Abweichungen von den vorgeschlagenen Bodenbelägen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegt ein Bruttolistenmaterialpreis des Bodenbelagsherstellers bzw. des Vertragsnehmers des Parkettbodens von bis zu 60,-- €/m² (inkl. Mwst.) zugrunde.

Fliesenarbeiten

Fliesenarbeiten in Wohnungen

- **Bäder (privat), Gäste-WC:** Sämtliche Bäder, und Gäste-WCs werden an den Wänden ca. 1,50 m hoch, mit großformatigen Fliesen 20 x 50 cm, 30 x 60 cm oder ähnlichem Format gefliest. Die Verfliesung im Duschbereich erfolgt ca. 2,00 – 2,10 m hoch.
Die Bodenverfliesung wird im Fliesenformat 30 x 60 cm ausgeführt und dauerelastisch zur Wandfliese hin abgefugt.
Die Abdichtung der Bäder und Duschen erfolgt nach DIN 18534 bzw. den Merkblättern des Fliesenhandwerks.
- **Küchen:** Die Küchen / -bereiche erhalten eine Bodenverfliesung im Fliesenformat 30 x 60 cm, einschl. Fliesensockel.
- **Hauswirtschaftsräume (HWR) / Abstellflächen- u. Abstellräume mit vorgesehenem Waschmaschinenstandplätzen (WM):** Sie erhalten eine Bodenverfliesung einschl. Fliesensockel.
- **Verfugungen:** Die Farbe der Boden- und Wandverfugungen ist grau.
- **Bewegungsfugen:** An den Übergängen Boden-/Wand und Wand/Wand wird dauerelastisch in der Farbe Grau abgespritzt. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- **Bemusterung/Sonderwünsche:** Die Verfliesungen erfolgen nach Mustervorlage des Bauträgers.
Abweichungen von den vorgeschlagenen Boden- und Wandfliesen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegt ein Bruttolistenmaterialpreis des Herstellers bzw. des Großhändlers des Vertragsnehmers des Bauträgers der Boden- und Wandfliesen (incl. Dekorfliesen) von bis zu 45,-- €/m² (inkl. Mwst.) zugrunde. Mehr- oder Minderpreise der bemusterten Boden- u. Wandfliesen gegenüber dem Bruttolistenpreis werden zusätzlich berechnet oder vergütet.
Mehraufwendungen für besondere, aufwändigere Verlegetechniken (Diagonal-Verlegung), sowie für besonders aufwändige Dekor-, Mosaik- oder Bordürenverfliesungen oder die Verfliesung von Überformaten > 30 x 60 cm (einschl. der dafür notwendigen besonderen Qualität der Untergrundvorbereitung), etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sie können als Sonderwunsch gegen Aufpreis erbracht werden.

Fliesenarbeiten im Treppenraum

- Treppenläufe, Treppenpodeste, die Bodenbeläge in den Kellerfluren innerhalb des Treppenraumes und die Bodenbeläge des Aufzuges werden mit rutschhemmenden Fliesen (R9) aus Feinsteinzeug ausgeführt. In Anschlussbereichen der Wandflächen auf Treppenpodesten und in den Kellerfluren innerhalb des Treppenraumes erfolgt eine Sockelverfliesung im gleichen Bodenmaterial. Die Festlegung erfolgt nach dem innenarchitektonischen Konzept des Planers.
- **Verfugungen:** Die Farbe der Boden- und Wandverfugungen ist grau.
- **Bewegungsfugen:** Diese werden an den Übergängen Boden-/Wand und Wand/Wand dauerelastisch in der Farbe grau abgespritzt. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- **Dehnfugen:** An den Übergängen von Treppenläufen zu Treppenpodesten werden Dehnungsfugen nach technischer Erfordernis ausgebildet. In diesen Bereichen ausgeführte dauerelastische Fugen werden in der Farbe grau abgespritzt. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- **Fußabstreifer:** Vor der Hauseingangstür kommt Fußabstreifer aus feuerverzinkten Metallgitterrosten oder in Gummi (außen) zur Ausführung. Er wird bodenbündig mit Einbaurahmen eingebaut (Größe ca. 1,0 x 0,6 m).

Maler- und Tapezierarbeiten

- **Wohnungen:** Die Deckenflächen werden mit Raufasertapete tapeziert. Wand- und Deckenflächen erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit Dispersionsfarbe in weiß oder hellgetönt. Alternativ können die Deckenflächen mit einer Flüssig-Raufaser gespritzt werden. An den verputzten bzw. gespachtelten Wand- und Deckenflächen der Bäder und Gäste-WCs kommt davon abweichend wischbare, fungizid eingestellte Latexfarbe zur Ausführung.
- **Abstell-, Technik- und Nebenräume im EG:** Die Decken- und Wandflächen erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit diffusionsoffener Silikatfarbe, Farbe weiß.
Die mit einem Nutzestrich ausgeführten Fußböden (siehe Abschnitt „Estrich- bzw. Abdichtungsarbeiten“) erhalten eine seidenmatte, tritt- und abriebfeste Kunststoffversiegelung bzw. Bodenbeschichtung sowie umlaufende, geklebte und wischfeste PVC-Weichsockelleisten an den Wandanschlüssen.
- **Anstriche auf Stahl:** Stahlblechtüren, Stahlzargen, Treppengeländer (soweit vorhanden) bzw. Handlaufhalterungen (soweit nicht aus Edelstahl) erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit Lackfarbe. Hinsichtlich der Anstricharbeiten der Balkongeländer wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Schlosserarbeiten“ verwiesen.
- **Anstricharbeiten auf Holz:** Sichtbar bleibende Holzkonstruktionen und –oberflächen werden mit einem Lasuranstrich nach Herstellerangaben des Systemherstellers ausgeführt.

Schlosserarbeiten

- **Treppengeländer** bzw. Handlaufhalterungen werden in Stahl mit Rostschutzgrundanstrich und Decklackierung ausgeführt.
- Die Handläufe im Treppenhaus werden als Rundhandlauf in Buche mit Grund- und Decklackierung (transparent) oder in Edelstahl (gebürstet) hergestellt. Sie werden auf einer Seite im Treppenhaus entlang der Treppenläufe- und –podeste montiert.
- **Außengeländer und französische Balkone** werden grundiert und pulverbeschichtet.
- Die **Farbfestlegungen** erfolgen nach Farbkonzept des Planers.
- **Feuerschutztüren** (Türen vom Treppenraum zu den Abstellräumen bzw. zum Technik-, Wasch- u. Trockenraum, Müllraum): Die Ausführung der feuerhemmenden Feuerschutz und/oder Rauchschutztüren erfolgt nach behördlichen Auflagen bzw. brandschutztechnischen Erfordernissen als Stahlblechtüren mit Stahlumfassungszargen.
- **Kellerabteile:** Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen erfolgen als System-Metallgittertrennwandkonstruktionen (z.B. System Käuferle).
- **Briefkastenanlagen:** Neben jedem Hauseingang wird eine Briefkastenanlage aus Leichtmetall mit Klappen, Namensschildern und Zylinderschlössern montiert.

Innentüren

- **Wohnungseingangstüren:** Alle Wohnungseingangstüren erhalten Holzumfassungszargen sowie Türblätter als Vollspantürblätter in CPL-Oberfläche mit Bodendichtung nach schallschutztechnischen Erfordernissen. Zur Ausführung kommen formschöne Edelstahlgriffe und 3D-Objektbänder in Sicherheitsbeschlagausführung, Wechselgarnitur (Knopf außen, Drücker innen), Zylinderschlösser und Spione in Objektqualität.

- **Innentüren der Wohnungen - allgemein:** Die Innentüren der Wohnungen erhalten Holzumfassungszargen und Türblätter als Röhrenspantürblätter in CPL-Oberfläche ohne Bodendichtung, zur Zuluftführung / zur Zuluftnachströmung ca. 2,0 cm unterschritten. Zur Ausführung kommen formschöne Edelstahlgriffe in Objektqualität.
- **Bemusterung/Sonderwünsche:** Die Festlegung der CPL-Oberflächen der Innentüren innerhalb der Wohnungen erfolgt nach den Mustervorlagen des Vertragsnehmers des Bauträgers. Die Festlegung der CPL-Oberflächen der Wohnungseingangstüren erfolgt nach dem innenarchitektonischen Konzept des Planers.
- Die Bedienungshöhen für Türdrücker und Fenstergriffe werden auf Normalhöhe von 1,05 m ü. Fußboden festgelegt u. eingebaut.
- Türhöhen: Die Rohbaulichkeiten der Türöffnungen ab Oberkante fertiger Fußboden betragen normgerecht 2,135 m, d. h. es ergeben sich im fertigen Zustand lichte Türdurchgangshöhen von ca. 2,09 m.

Schließsystem

- Das Mehrfamilienwohnhaus erhält eine Generalhauptschließanlage mit Sicherungskarte.

Heizungsinstallationsarbeiten, Wärmeerzeugung und Wärmeversorgung

Die Wärmeerzeugung/-versorgung erfolgt eine Luft-Wärmepumpe.

Die Planung der Heizungsinstallation, Wärmeerzeugung und Wärmeversorgung erfolgt im Übrigen nach den geltenden DIN-Vorschriften, dem für das Projekt erstellten objektspezifischen Wärmeschutznachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem darin berechneten Effizienzhaus-Stufe 40 und der darauf aufbauenden Planung des Projektanten.

- Die Wärmeerzeugung gem. dem für das Projekt festgelegten Effizienzhaus-Stufe 40 erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Sie dient zur Minimierung von Schadstoffemissionen/CO₂-Ausstoß und zur energetischen Optimierung und stellt die Deckung der Heizlast sicher.
- Heizungsrohrleitungen: Das Rohrleitungsnetz der Heizung wird bis zu den Heizungsverteilern mit C-Stahlrohren ausgeführt. Innerhalb der Wohnungen wird das Rohrleitungsnetz der Fußbodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten PE-Xa-Rohren ausgeführt.
- Rohrdämmungen/-isolierungen: Die Rohrdämmung der Heizungsleitungen erfolgt nach den Erfordernissen des GEG. Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen an Durchgänge durch Geschossdecken und Trennwände, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, erfolgt die Rohrdämmung der Steigstränge grundsätzlich nach Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR 2015 bzw. den Verwendbarkeitsnachweisen der Hersteller von Brandabschottungssystemen (z. B. Rockwool).
- Heizflächen mit Zubehör: Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine ausreichend dimensionierte Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung über Thermostate.
- Hinweis: In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchwärmekörper eingebaut. Dieser trägt jedoch ausdrücklich nicht zur Wärmeversorgung bei, sondern dient ausschließlich der Trocknung der Hand- und Badetücher im Bad.
- In allgemeinen Nebenräumen (Treppenhaus, Wasch- u. Trockenräume, Abstellraum, Technikraum, Müllraum, usw.) kommen Heizkörper mit Thermostatventilen und eingebauten Fühlern zur

Ausführung. Heizkörper, die für jedermann offen zugänglich sind, erhalten ein Thermostatventil in Behördenausführung (absperierbar).

- Die Auslegung erfolgt nach der Heizlastberechnung und den Raumtemperaturen gem. DIN EN 12831.
- Verbrauchserfassung Heizung: Für die Erfassung des Heizungsverbrauches der einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche werden Unterkonstruktionen für Wärmemengenzähler installiert. Die Beauftragung der Wärmemengenzähler ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Wärmemengenzähler der einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche sind in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten Messdienst (auf Mietbasis) zu installieren.

Sanitärinstallationsarbeiten und -ausstattung

Sanitärinstallation

- Kaltwasser-/Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum im Erdgeschoss. Die Versorgung der Wohnungen erfolgt über KW- und WW-Leitungen aus Edelstahl. Zur Sicherstellung der Hygiene gem. DVGW-Arbeitsblatt W551 und W553 werden Zirkulationsleitungen bis zum Wohnungswasserzähler eingebaut.
In den Wohnungen kommt Metallverbundrohr zum Einsatz.
- Entwässerung: Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem bis zum Übergabeschacht zum Mischwasserkanal.
Sämtliche Fallleitungen, Entlüftungsleitungen und Verzugsleitungen werden als schallgedämmtes, mineralverstärktes PE-Rohr mit Brandschutzmanschetten nach schallschutz- u. brandschutztechnischen Erfordernissen eingebaut.
Die Anschlussleitungen in den Wohnungen sind aus Kunststoffleitungen (PP) vorgesehen.
- Die Ausführung von erdverlegten Grundleitungen außerhalb des Gebäudes erfolgt in Kunststoff (KG-Kanalrohrsystem und Formstücke aus Polyvinylchlorid (PVC-U)).
- Rohrdämmungen/-isolierungen: Die Rohrdämmung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt nach den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung und der TrinkWV. Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen an Durchgänge durch Geschossdecken und Trennwände, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, erfolgt die Rohrdämmung der Steigstränge grundsätzlich nach Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR 2015 bzw. den Verwendbarkeitsnachweisen der Hersteller von Brandabschottungssystemen (z. B. Rockwool). Alle Abwasserleitungen werden mit Schallschutzschlauch gedämmt.
- Installationssystem: Die Installation erfolgt als Vorwand- und Installationsschachtmontage.
- Waschmaschinenanschluss: In jeder Wohnung wird ein Waschmaschinenaufstellplatz gem. Darstellung in den Planunterlagen vorgesehen, an dem je ein Kaltwasser- und ein Entwässerungsanschluss vorgerichtet werden.
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum: Im Haus werden im Wasch- und Trockenraum im EG für jede Wohnung ebenfalls ein eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (übereinandergestellt) mit den dazugehörigen Anschlüssen vorgerichtet.
- Die Ausstattung der Wasch- u. Trockenraumes mit Waschmaschinen und Trocknern gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Zusätzlich wird im Wasch- und Trockenraum ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss vorgerichtet.

- Die Terrassenwohnung im Erdgeschoss und der übrige Gartenbereich des Gemeinschaftseigentums (an der Außenwand des Technikraums) erhalten jeweils eine frostsichere Gartenwasserarmatur

Sanitärausstattung

Allgemein

- **Sanitärfarbe:** Sämtliche Sanitärgegenstände der Grundausstattung erhalten die Farbe weiß.
- **Qualitätsstandard:** Als Standard für die Sanitärgegenstände werden Qualitätsprodukte nach dem in der Anlage beigefügten Musterbuch Sanitärausstattung oder gleichwertig verwendet.
- **Bemusterung/Sonderwünsche:** Die Sanitärausstattung erfolgt, wie beschrieben, nach Mustervorlage des Bauträgers. Abweichungen von der vorgeschlagenen Sanitärausstattung sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegen die Bruttomaterialpreise gem. beiliegendem Musterbuch zugrunde. Mehr- oder Minderpreise der Sanitärausstattung gegenüber dem Bruttolistenpreis werden zusätzlich berechnet oder vergütet.

Küche

- Die Küche erhält Anschlüsse für Warm-, Kalt- und Abwasser.

Bad

- **Waschbecken** aus Mineralguss oder Kristallporzellan (Größe ca. 60 x 42 cm) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur.
Das Waschbecken ist zum Unterbau mit einer Untertischplatte und / oder Waschbeckenunterschrank geeignet. Diese Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang der Baubeschreibung.
- **Körperform-Einbaubadewanne** (Größe ca. 1,70 x 0,75 m bzw. nach räumlicher Gegebenheit) in Stahl emailiert auf Wannenträger mit Einhebelmischbatterie als Wannenbatterie in verchromter Ausführung.
- **Wandhängetiefspülklosett** mit Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültechnik und Drückergarnitur in Kunststoff, formschöner handelsüblicher WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Erstausrüstung der WC-Bürste.
- **Duschwanne** aus Mineralguss, Größe nach räumlicher Gegebenheit ca. 1,20 x 0,90 m, Einhebelmischbatterie mit Kopf- und Handbrause (max. Berechnungsdurchfluss bei 1.0 bar = 9,40 l/min), Duschtrennwandseitenteil aus Einscheibensicherheitsglas, Wandbefestigung mit verchromter Befestigungsstange auf der Oberseite.
- **Badspiegel, Handtuch- und Badetuchhalter** passen oft nicht zur individuellen Ausstattung oder werden oft durch die Kunden nachträglich geändert. Um Fehlbohrungen in den Fliesen zu vermeiden wird auf die Ausstattung dieser Ausstattungsgegenstände verzichtet.

Gäste-WC/-dusche

- **Kleines Handwaschbecken** aus Keramik oder Mineralguss (Größe ca. 50 x 25 cm bzw. nach räumlichen Gegebenheiten) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur.
- **Wandhängetiefspülklosett** mit Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültechnik und Drückergarnitur in Kunststoff, formschöner handelsüblicher WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Erstausrüstung der WC-Bürste.
- **Duschwanne** aus Mineralguss, Größe nach räumlicher Gegebenheit ca. 0,90 x 0,80 m, Größe nach räumlicher Gegebenheit, Einhebelmischbatterie mit Handbrause und Duschstange, Duschtrennwand

als zweiflügelige Pendeltür aus Einscheibensicherheitsglas. Die Wohnung 3.2 hat keine Duschwannenausstattung im Gäste-WC.

Verbrauchserfassung

- Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs der einzelnen Wohnungen werden Unterkonstruktionen für Messarmaturen installiert. Die Beauftragung der Messgeräte ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Messgeräte für Kalt- und Warmwasserverbrauch der einzelnen Wohnungen sowie der Allgemeinverbraucher sind in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten Messdienst (auf Mietbasis) zu installieren.

Lüftungsinstallation

- Für einen kontrollierten Luftwechsel und sichere Entfeuchtung entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den Lüftungstechnischen Anforderungen der DIN 1946-6 zur Verhinderung sonst möglicher Schimmelbildungen in Wohnungen erhalten die Wohnungen Abluftanlagen. Die Entlüftung/Abluftabsaugung erfolgt über Einzelraumlüfter in den Bädern, Gäste-WCs und innenliegenden Küchen. Die Sicherstellung der erforderlichen Luftwechselraten regeln sich nach dem Lüftungsplanung /-dimensionierung des Fachplaners auf Basis des nachfolgend beschriebenen Funktionsprinzips:
 - Innerhalb der Wohnung wird an einer zentralen Stelle des Flures ein Raumhygrostat installiert, der alle Lüfter bei Überschreitung der eingestellten Raumluftfeuchte einschaltet / ansteuert.
 - Der Lüfter im Gäste-WC/Bad läuft in Dauerbetrieb auf Teillast.
 - Die Lüfter im Bad- und Gäste-WC/Bad werden über die Lichtschalter mit einer voreingestellten Einschaltverzögerung von 2 min (bei Einschalten des Raumlichtes) und einer voreingestellten Ausschaltverzögerung von 12 min (bei Ausschalten des Raumlichtes) betrieben. Zusätzlich erhalten die Lüfter je einen Feuchtesensor.
 - Der Betrieb der Einzelraumlüfter im Bad und im Küchenbereich wird weiterhin übergreifend über eine Zeitschaltuhr im Elektroverteilerschrank gesteuert, die bei Aktivierung einen Teillastbetrieb dieser Lüfter sicherstellt. Die Betriebszeiten können über die Zeitschaltuhr individuell im 30 min-Takt eingestellt werden.
 - Über eine weitere Zeitschaltuhr wird die Spannungsversorgung zwischen Raumhygrostat und allen Einzelraumlüftern freigeschaltet.
- Absperrvorrichtungen für innenliegende Bäder u. Küchen kommen zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen zur Ausführung.
- Die Zuluftnachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in den sturzseitigen Blendrahmen der Fenster nach energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Durch die rein mechanische Wirkungsweise der ALD ist keine zusätzliche Energieversorgung erforderlich.
- Küchenabluft: Ausführungsbedingt ist grundsätzlich keine Anschlussmöglichkeit von Wrasenabzügen mit Fort- bzw. Außenluftanbindung vorgesehen / möglich. Jeder Küchenbereich erhält deshalb zusätzlich eine Raumabluft nach dem Lüftungskonzept des Projektanten.
- Hinweis: Wrasenabzüge der Küchenausstattung der Kunden müssen im Umluftbetrieb funktionieren.

Elektroinstallation

Allgemein

- **Planung:** Die Elektroinstallation und -ausstattung (Schalter, Steckdosen etc.) erfolgt den VDE-Vorschriften, den Vorschriften des örtlichen Energie- und Versorgungsunternehmens, in Anlehnung an die DIN 18015 gemäß nachfolgender Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers sowie der Fachplanung des Elektro-Projektanten.
- **Bemusterung/Sonderwünsche:** Die Elektroausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben. Hierzu wird vom Bauträger eine Elektroplanung der jeweiligen Wohnung mit Lage der geplanten Elektroausstattung und das vom Bauträger vorgesehene Schalter- und Steckdosenprogramm zur Bemusterung vorgelegt. Als Schalterprogramm kommt ein Markenprodukt in der Farbe weiss (z. B. Merten, o. ä.) zur Ausführung. Abweichungen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Mehrpreise der Elektroausstattung werden zusätzlich berechnet.
- **Zähler und Verteilungen:** Die Hausanschlussicherung des Energie- und Versorgungsunternehmens, Hausübergabepunkt(e) der Telekom und Hausübergabepunkt(e) von Vodafone sowie die Zählerverteilung werden im Technikraum im EG untergebracht.
Der Allgemeinbereich (Treppenhaus und Außenanlagen) wird über Allgemeinzähler erfasst. Die Unterverteilung für die Allgemeinbereiche (Abstell- und Funktionsräume im EG, Treppenhaus, etc.) ist ebenfalls im Technikraum im EG angeordnet.
Jede Wohnung erhält einen Zähler des örtlichen Energie- und Versorgungsunternehmens zur Erfassung des elektrischen Verbrauches.
Die Unterverteiler für die Wohnungen werden innerhalb der jeweiligen Wohnung installiert.
- **Leitungen und Leitungsführung:** Es ist die Verlegung von Mantelleitungen in Unterputz-Montage vorgesehen.
Die Installation (Leitungen, Schalter und Steckdosen) für die Allgemeinbereiche im EG (Abstell- und Funktionsräume im EG, Garagen etc.) erfolgt auf Putz.
- **Beleuchtung:** Die Beleuchtung des Treppenraumes, des Hauseinganges (Allgemeinbeleuchtung) sowie die Beleuchtung in den allgemeinen Räumen (Technikraum, Wasch- und Trockenraum, Gang bei den Kellerabteilen der Wohnungen, Fahrrad u. Müllraum, etc.) und die Beleuchtung der Balkone und Terrassen erfolgt durch den Bauträger. Sie erfolgt mittels Leuchtstoff-, Energiespar- oder LED-Leuchten nach technischer Erfordernis und dem Konzept des Planers.
Die Schaltung des Ganges der Kellerabteile und Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Bewegungs- oder Präsenzmelder.
Am Gebäudeeingang ist eine Außenleuchte angeordnet, Steuerung über Bewegungsmelder oder zeitgesteuerte Dämmerungsschaltung.
Die Festlegung der Terrassen- und Balkonbeleuchtung erfolgt einheitlich nach dem Konzept des Planers.
Der Außenanlagenbereich wird nach lichttechnischen Anforderungen und dem Konzept des Planers (z. B. mit Wandleuchten) ausgeleuchtet. Sie werden über Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalterfunktion gesteuert.
- **Türsprechsystem:** Am Hauseingang wird eine Türsprechanlage mit Kamera installiert.
Jede Wohnung erhält eine Läut-/Sprechstelle mit Türöffner, sowie mit Videobildschirm zur Einsichtnahme des Hauseingangsbereiches in der Nähe der Wohnungseingangstür montiert.

- **Glasfaser-/Telefon- u. EDV-Leitungsverkabelung:** Der Übergabepunkt für die Telekom wird im Technikraum im EG (APL-Übergabepunkt) eingerichtet. Je nach technischer Verfügbarkeit des Netzbetreibers wird der Hausanschluss vorzugsweise als Glasfaseranschluss oder Kupferleitungsanschluss hergestellt. Darauf aufbauend wird das Leitungsnetz in Form von Glasfaserleitungs- oder Telefonleitungsverlegungen im Rohr vom Übergabepunkt bis zu den einzelnen Anschlüssen in den Wohnungen sternförmig als strukturierte Verkabelung aufgebaut. Die Telefonanschlussdose wird durch die Telekom bei Anmeldung durch den Wohnungsnutzer montiert.
- **Antennen-Leitungsverkabelung:** Sofern das Leitungsnetz von Vodafone in der Kerschensteinerstraße angeboten wird und durch Sie kostenfrei ins Haus installiert wird, wird ein Übergabepunkt für Vodafone im EG eingerichtet. Die Antennenanschlussdosen werden durch Vodafone bei Anmeldung durch den Wohnungsnutzer montiert.
Das Leitungsnetz in Form von Koaxialkabeln im Rohr wird vom Übergabepunkt im Technikraum im EG zu den einzelnen Wohnungen sternförmig aufgebaut.
- **Wohnraumrauchmelderausstattung:** In jeder Wohnung werden Wohnraumrauchmelder nach den bauaufsichtlichen Anforderungen des Art. 46 (3) BayBO im Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer sowie im Flur oder Garderobenbereich installiert.

Die Beauftragung der Wohnraumrauchmelder ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Sie sind in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten Messdienst (auf Mietbasis) zu installieren.

- **PV-Balkonkraftwerk:** Jede Wohnung erhält ein 800 W Balkonkraftwerk mit Speicher am jeweiligen Balkongeländer der einzelnen Wohnungen zur Eigennutzung durch den Wohnungsnutzer installiert.
- **PV-Anlage für Allgemeinstromnutzung:** Auf den Gargendächern Ga1+Ga6 wird eine PV-Anlage nach technischer Möglichkeit zur Nutzung der Verbraucher des Allgemeinstromes im Mehrfamilienwohnhaus installiert. Die Größe und Leistungsfähigkeit richtet sich nach den verfügbaren technischen Möglichkeiten, wobei eine Leistung von ca. 10 kWp der Anlage angestrebt wird. Eine Batterie ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.
Sie ist in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten durch die Wohnungseigentümergeinschaft gesondert zu erwerben.
- **Leerrohrverkabelung für Steckdosen und Wallboxnachmontage in den Garagen:** Vom Zähler der einzelnen Wohnungen bis in die Garagen werden Leerrohre für die Elektrifizierung der Garagen und eine spätere Nachinstallation von geeigneten Steckdosen bzw. Wallboxen vorgerichtet.

Wohnungsausstattung

- Diele:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
 - Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage (keine Bildübertragung, siehe besondere Beschreibung „Türsprechsystem“)
 - Elektro-Wohnungsunterverteilung mit Medienfeld
- Gäste-WC/Bad:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Wohn-/Esszimmer:

- 2 Beleuchtungsdeckenauslässe
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Einzelsteckdose
- 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
- 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Küche:
 - 1 Beleuchtungsauslass
 - 1 Beleuchtungsauslass schaltbar
 - 3 Doppelsteckdosen
 - 1 Herdanschluss
 - 1 Steckdose für das Mikrowellengerät
 - 1 Steckdosen für die Kühl- und Gefrierkombination
 - 1 Steckdose für den Geschirrspülmaschinenanschluss
 - 1 Steckdose für den Dunstabzug im Umluftverfahren
- Abstellräume:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Flur:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Schlafzimmer:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Dreifachsteckdosen
 - 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
 - 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Bad:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Beleuchtungswandauslass
 - 1 Doppelsteckdose
 - 1 Einfachsteckdose
- Waschmaschinen-/Trockneranschluss nach Standortvorschlag in den Verkaufsplänen:
 - 1 Steckdose für Waschmaschine
 - 1 Steckdose für Trockner
- Kinder-/Gästezimmer:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Doppelsteckdosen
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 1 Einzelsteckdosen
 - 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
 - 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Balkon/Terrasse/bei Kaufoption Dachterrassen bei Wohnungen 3.1 u. 3.2:
 - 1 Beleuchtungswandauslass
 - 1 Außensteckdose

- Abstellraum im Erdgeschoss:
 - 1 Einzelsteckdose kombiniert mit Ein-/Ausschalter für Wand- oder Deckenleuchte (Schiffsarmaturleuchte) – Verlegung als Aufputzinstallation, über die Unterverteilung der Wohnung angeschlossen und abgesichert.

Aufzugsanlage

- Im Treppenraum wird ein Personenaufzug mit einer Kabinengröße von 1,10 x 1,40 m und Haltestellen im EG, 1.+2.OG und im 3.Obergeschoss eingebaut. Die Fahrschachttüren gewähren eine lichte Durchgangsbreite von 90 cm.

Zusatzausstattung **Wohnung-Nr.3.1 u. 3.2 bei Wahrnehmung der Kaufoption Dachterrasse**

- Dachausstieg und Dachterrassennutzung: Die Wohnungen erhalten je eine Stahlwangentreppe mit Metallstufentritten, ein Dachausstiegsfenster und eine Umwehrung der nutzbaren Fläche der Dachterrassen nach dem Konzept des Planers. Die Beläge der Dachterrassen bestehen
- Die Dachterrassen erhalten Oberbeläge aus großformatigen, frostsicheren Feinsteinzeugplatten auf Hartgummi-Stelzlagnern.

Garagen Ga1-Ga6

Die Garagen werden als Stahlbetonfertigteiltergaragen namhafter Fertiggaragenhersteller oder in Stahlbetonfertigteilterbauweise nach statischem Erfordernis ausgeführt. Bei Ausführung in Stahlbetonfertigteilterbauweise wird das Dach entweder mit einer Stahlbetondecke mit Folienabdichtung oder mit einem Holzdachstuhl mit Stahltrapezdeckung ausgeführt.

Die Außenwand der Garage Ga1 erhält im Rundungsbereich eine ALuwellenkonstruktion als Außenwand.

Die Garagentore werden als automatische Sektionaltore der Fa. Hörmann mit Zahlenschloss neben dem Garagentor und einen Funktaster für die Bedienung des Tores aus dem Fahrzeug ausgeführt.

Freianlagen

Belagsarbeiten für Hauszugänge, Wege, Plätze und Terrassen

- Hauseingang: Oberbelag als Betonwerksteinpflasterbelag nach dem Konzept des Planers. Der Unterbelag (Schottertragschicht oder Frostschutzschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt.
- Rückwärtige Hoffläche /Hauseingang /Fußwege/Fahrradabstellplätze: Oberbelag als Betonwerksteinpflasterbelag nach dem Konzept des Planers. Der Unterbelag (Schottertragschicht oder Frostschutzschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt.

- Zufahrts- und Erschließungsweg von der Kerschensteinerstraße bis zur rückwärtigen Hoffläche über Fl.-Nr. 60/5: Oberbelag als versickerungsfähiger Betonwerksteinpflasterbelag nach dem Konzept des Planers und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 60/5. Der Unterbelagsaufbau (Schottertragschicht oder Frostschuttschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt. Die Belastbarkeit der neu herzustellenden Zufahrts- und Erschließungswege ist zur Befahrung mit PKWs, LKWs sowie Feuerwehrfahrzeugen geeignet.

Entwässerung:

- Die Festlegung der Hofentwässerung, sowie der Wege, und Parkplätze wird nach entwässerungstechnischer Erfordernis und unter Beachtung der behördlichen Auflagen nach dem Konzept des Projektanten ausgeführt.

Pflanzarbeiten und Rasenansaat

- **Unterboden:** Aufbringen eines verdichtungsfähigen nichtbindigen Bodens und Modellierung des Geländes nach Freianlagenplanung in Vorbereitung des nachfolgenden Oberbaues.
- **Oberboden:** Aufbringen des Mutterbodens für Pflanzflächen und Rasensaat geeignet.
- **Pflanzarbeiten und Rasenansaat:** Die Pflanzflächen werden nach den Vorgaben des Freianlagenplans mit Bodendeckern, Blütenstauden und –sträuchern, Ziersträuchern, sowie Parkgehölzen angelegt. Die geplanten Grünflächen erhalten eine Rasenansaat.
- **Kiestraufen:** Im Bereich der Gebäudeanschlüsse wird eine ca. 40 cm breite Kiestraufe mit Betonleistensteinen als Abgrenzung zu den anschließenden Grünflächen ausgeführt.

Ausstattung

- **Fahrradständer/-häuschen, Bänke, Einfassungen, Papierkörbe:** Die Ausstattung erfolgt nach dem Konzept des Freianlagenplaners.

Baureinigung

- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

Sonstiges

- Abweichend von der Wohnflächenverordnung / DIN 283 werden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen - marktüblich zum Vergleich – auch mit der halben Nutzfläche auf die Wohnfläche angerechnet im Expose ausgewiesen (Faktor 0,5). Die Wohnfläche, die sich nach der Wohnflächenverordnung / DIN 283 bei Ansatz von einem Viertel der Nutzfläche der Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen ergibt, ist ebenfalls im Expose und der Kaufpreisliste ausgewiesen.
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden, privaten Zufahrtsweg des Nachbargrundstücks Kerschensteinerstraße 4. Für die künftige gemeinsame Nutzung dieses Weges hat der Bauträger ein Geh- und Fahrrecht **zugunsten der jeweiligen Eigentümer des gegenständlichen Baugrundstückes Fl.-Nr. 60/3** zusammen mit den künftigen Regelungen zur Wartung, Pflege und Instandhaltung sowie zu Straßenreinigung und Winterdienst und der gegenseitigen Kostenverteilungen mit den Nachbarn vereinbart. Diese sind:

- Gehwegreinigungs- u. Schneeräumungsverpflichtung, sowie Kostenträgerschaft für die Instandhaltung und den Betrieb der vom Bauträger hergestellten Wegebeleuchtung durch die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 60/3 zu 100 % (2 Leuchten am Gebäude Fl.-Nr. 60/3),
- Gehwegerneuerung mit neuen versickerungsfähigen Oberbelag, einschl. Unterbau, durch den Bauträger (Fertigstellung bis Fertigstellung des Bauträgerobjektes Fl.-Nr. 60/3),
- Wartungs- u. Instandhaltungsverpflichtung am neuen versickerungsfähigen Oberbelag, einschl. Unterbau, sowie deren damit verbundenen Kostenträgerschaft
 - a) durch die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 60/3 zu **7/9**,
 - b) durch die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 60/5 zu **2/9**, verbunden mit der Übertragung dieser Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger
- Wiederherstellungsverpflichtung am gegenständlichen, von der Grunddienstbarkeit betroffenen Wegabschnitt im Falle notwendiger Erschließungsmaßnahmen durch den jeweiligen Verursacher zu 100 %.

Die Fläche des Ausübungsbereiches des Geh- und Fahrrechts ist unter anderem im Genehmigungsplan Abstandsflächen Nr. 3A dargestellt auf diesen hiermit verwiesen wird.

- Die Möblierungsvorschläge der Wohnungen in den Bauplänen sind Einrichtungsvorschläge und für die Durchführung der Baumaßnahme nicht verbindlich. Auch das planerische Konzept des Entwurfsplaners für die Freianlagen stellt nur einen Vorschlag dar und ist ebenfalls nicht verbindlich. Alle im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nur Vorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Geringfügige Abweichungen der Planmasse und Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche bis zu 3 % nach oben oder unten bedingen keine Veränderung des Kaufpreises und werden nicht ausgeglichen.
- Änderungen, die durch Auflagen von Ämtern und Behörden herbeigeführt werden, bleiben vorbehalten.
- Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen und keine baulichen Nachteile oder Qualitätsminderung bedeuten, sowie Maßnahmen, die aus Zweckmäßigkeitsgründen erforderlich sind und der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.
- Abweichungen von der vorgesehenen Art der Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen bzw. geänderter technischer Anforderungen sowie statisch konstruktiver Maßnahmen benötigen, sofern sie dem Erwerber keine unzumutbaren Nachteile bringen, keine weitere Zustimmung des Erwerbers.
- Die Baubeschreibung ist den Planzeichnungen vorrangig. Die Ansichten können sich entsprechend technischer Gegebenheiten gegenüber den Planzeichnungen verändern.
- Unterhalt und Pflege der Freianlagen (Straßen, Wege, Stellplätze, Mülllager, Grünflächen, usw.) des Gemeinschaftseigentums) obliegen ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Eigentümergemeinschaft.

GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNG

- Die gesetzliche Verjährungsfrist für die Gewährleistung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt beim Bauwerk 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück 2 Jahre.
- Die Gewährleistungsfristen beginnen mit Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer. Die Gewährleistung umfasst dabei keine Mängel, die auf Verschleiß, Abnutzung, unterlassene Pflege und unterlassene notwendige Wartungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

- Für die Entstehung von feuchten Stellen und Schimmelbildung durch falsches Heizen und Lüften wird keine Haftung übernommen. Hierbei sind die Merkblätter des Gesamtverbandes der Wohnwirtschaft e. V. bzw. der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. „Richtig Heizen und Lüften“ zu beachten.
- Für Eigenleistungen besteht grundsätzlich keine Gewährleistung.
- Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden oder Bauaustrocknung entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.
- Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standardzeiten und Hinweise für die Erneuerungsphase an. Deshalb werden Wartungsanstriche für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Wohnungseigentümer durchzuführen.

Zusätze - Sonderwünsche

Sonderwünsche im Bereich des Sondereigentums können berücksichtigt werden, sofern

- behördliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Dritte dadurch nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden.
- diese keine Änderungen im statischen konstruktiven Bereich zur Folge haben.
- sie technisch durchführbar sind.
- sie frühzeitig mit der Bauleitung abgestimmt und angemeldet werden und im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt stehen.
- sie vom Bauträger schriftlich bestätigt werden.
- Mehrkosten, die den Leistungsumfang der Baubeschreibung überschreiten, vom Käufer übernommen werden.

Eigenleistungen

- Eigenleistungen sind nur nach vorheriger Absprache und nur in Abstimmung mit dem Bauträger möglich. Sie dürfen den Bauablauf weder behindern noch verzögern. Technische Ausbauten dürfen in der Regel nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden, da für sämtliche Gewerke große Sachkenntnis erforderlich ist. Sie dürfen keine Auswirkungen auf sonstige technische Anlagen und die Gewährleistung haben.
- Für Eigenleistungen oder Änderungen ist der Käufer/Eigentümer selbst verantwortlich. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr.

Bayreuth, 04.07.2025

Projektgesellschaft Stadtvilla Kerschensteinerstraße mbH

Anlagen:

- Musterbuch Sanitärausstattung mit Angabe der Listenmaterialpreise (inkl. Mwst.) – Anlage zur Baubeschreibung 2025