



## JOHANNIS ETAGEN

„KfW – Effizienzhaus 70“- Umwandlung ehemaliger gewerblich genutzter Gebäude in eine Eigentumswohnanlage

Nürnberg-St. Johannis, Sandrartstraße/Bielingstraße

### BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: 11.03.2011

#### Vorbemerkung

Es handelt sich hier um die Umnutzung eines vollunterkellerten, fünfgeschossigen ehemaligen Produktions- und Lagergebäudes des sehr bekannten Modelleisenbahnherstellers Fa. Fleischmann. Das in massiver Betonskelettbauweise gebaute Gebäude wird vollständig entkernt und die bestehende Fassade zurückgebaut. Der Gebäudeteil mit dem Zugang von der Bielingstraße wird mit Bauteil 1 und der Gebäudeteil mit dem Zugang von der Sandrartstraße mit Bauteil 2 bezeichnet. Abdichtung, Dämmung und Kiesschüttung des Flachdachs von Bauteil 1 werden komplett zurückgebaut. Die bestehende Satteldachkonstruktion des Gebäudeteils 2 wird vollständig entfernt.

Die neu entstehenden 33 Wohnungen des Bauteils 1 und Bauteils 2 werden jeweils über neue Treppenhäuser und Aufzüge erschlossen.

Die Zugänge von der Sandrartstraße und über die Feuerwehrezufahrt von der Bielingstraße aus sowie die Spielplatzfläche im Innenhofbereich werden gemeinsam mit den angebauten Nachbargebäuden B + C genutzt.

Eine neu zu erstellende Tiefgarage mit Einfahrt über die Sandrartstraße, die gemeinsam mit den angebauten Nachbargebäuden B + C genutzt wird, liegt zwischen bzw. teilweise unter den bestehenden Häusern aller Bauteile.

Das Wohngebäude wird als KfW - Effizienzhaus 70 hergestellt.

#### Allgemeines

Maßgeblich für Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Unsere Bau- und Leistungsbeschreibung beschreibt alle Leistungen, die durch den notariell vereinbarten schlüsselfertigen Festpreis abgegolten sind. Sonderwünsche des Erwerbers oder von GS angebotene Sonderwunschkpakete können bei der Bauausführung berücksichtigt werden, soweit diese baurechtlich zulässig und technisch möglich sind, keine Verzögerungen des Baufortschritts durch längere Lieferzeiten verursachen und entsprechend dem Bautenstand rechtzeitig schriftlich vereinbart werden.

Als Grundlage der Bauausführung gelten die Verdingungsordnung für Bauleistungen, die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), die statische Berechnung mit Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, die Baugenehmigung, die Werk- und Detailpläne und diese Bau- und Leistungsbeschreibung.

Nachdem die Anforderungen der DIN 4109 für den Schallschutz nicht mehr in verschiedenen Bereichen den heutigen Ansprüchen genügt, erfolgt die Bauausführung bezüglich des Schallschutzes aus fremden Wohnbereichen nach der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe II (Stand 2007). In der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe II sind die erforderlichen Werte für die üblichen Schallschutzansprüche berücksichtigt.

Innerhalb der Wohnungen werden rechnerisch keine Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen, da die Geräuschentwicklungen von den jeweiligen Nutzern individuell selbst beeinflußt werden können. Teilweise sind rechnerische Nachweise über einen definier-



## JOHANNIS ETAGEN

ten Schallschutz auf Grund von offenen Grundrissen bzw. Wohn- und Badzugänge direkt vom Schlafräum oder des erforderlichen Luftaustausches über Türunterschnitte auch nicht möglich.

Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Das Sondereigentum an Balkonen, Loggien und normalgroßen Dachterrassen wurden unter Anrechnung der Hälfte der Grundflächen bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt, bei sehr großen Dachterrassen, Flächen ab 20 m<sup>2</sup>, wird ein Viertel der Grundfläche berücksichtigt.

### **Planungsleistungen**

Genehmigungsplanung, Statik, Technische Nachweise, Werk- und Detailplanung, Entwässerungsplanung, Haustechnikplanung, Bauleitung und technische Baubetreuung für die Vertragsleistung.

### **Abbruch- und Ausräumarbeiten**

Sämtliche gemäß Planung erforderliche Maßnahmen einschließlich der fachgerechten Entsorgung.

### **Geschosstreppen**

Werden schallentkoppelt aus massivem Stahlbeton neu erstellt.

### **Dachkonstruktion**

Flachdach mit Dämmung und Folienabdichtung

### **Dachterrassenaufbau**

Flachdach mit Dämmung und Holzbelag

### **Faschnearbeiten**

Regenrinnen, Regenfallrohre, Mauerabdeckungen, Trauf- und Anschlussbleche in Titanzinkblech. Die Regenrinnen und Regenfallrohre werden an das Kanalnetz angeschlossen.

### **Außenwände**

Neu zu erstellende Außenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. als hochgedämmte mehrlagig beplankte Ständerkonstruktion mit innenseitiger zusätzlicher Installationsebene hergestellt.

Die Kalksandsteinwände erhalten innenseitig einen Gipsputz bzw. in den Nassraumbereichen einen Zementputz.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem bestehend aus: Hochdämmenden Hartschaumplatten, Armierungsgewebe in Spachtelschicht eingebettet, Oberputz mit wasserabweisendem Putzsystem Kornstruktur mittlere Körnung. Farbe und Design in Absprache mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

Die Dämmung wird entsprechend den Anforderungen nach EnEV 2009 und nach KfW Effizienzhaus 70 ausgeführt.

### **Treppenhauswände**

Die Treppenhauswände werden in Kalksandstein hergestellt und erhalten beidseitig einen Gipsputz bzw. in den Nassraumbereichen einen Zementputz.



## JOHANNIS ETAGEN

### **Wohnungs- und Zimmertrennwände**

Die Wohnungs- und Zimmertrennwände werden als hochgedämmte mehrlagig beplankte Ständerkonstruktion mit innenliegender Dämmung und massiven Gipsfaserplatten als Oberflächenbelag ausgeführt. Diese gewährleisten ein gutes Raumklima, hohe Belastbarkeit (bis 50 kg. Konsollast) und gute Schalldämmung.

### **Fenster/Fenstertüren**

Im Wohnbereich Fenster und Fenstertüren mit Kunststoffprofilen innen weiß und außen grau mit entsprechend den Anforderungen der EnEV 2009 für den KfW-Effizienzhaus 70 Standard. Es werden nur licht- und witterungsbeständige Dichtungen und robuste Qualitätsbeschläge verwendet. WC- und Badfenster erhalten eine nichteinsehbare Ornamentverglasung. Jeder Raum erhält mindestens ein zu öffnendes Dreh-Kippfenster mit Eingriffbedienung. Griffe aus Aluminium.

Das Treppenhaus des Gebäudeteils 1 erhält Kunststoff-Fenster-Konstruktionen, innen weiß und außen grau, 1 Öffnungsflügel je Geschoss.

Im Keller werden Kunststoff-Fenster-Konstruktionen, innen weiß und außen grau, eingebaut.

### **Fensterbänke**

*außen:* Strangpressaluminium beschichtet, Farbe passend zum Fenster  
*innen:* Naturstein „Bianco Sardo \*“, poliert

### **Sonnenschutz**

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen, die zur West- und Nordseite ausgerichtet sind werden mit Kunststoffrollläden mit Gurtbändern ausgestattet. Die Fenster und Fenstertüren zur Südseite erhalten elektrisch betriebene Außenjalousien.

### **Balkone / Dachterrassen**

Balkone als Stahlkonstruktion, Geländer und Handlauf als Stahlkonstruktion mit Edelstahllochblech oder Plattenfüllung.

Balkonbeläge aus Holz oder Verbundwerkstoff (z.B. Fabrikat Mineralit oder Balkoplan).

Zu den Dachterrassen erfolgt der Übergang von Wohnung zur Terrasse über eine Trittstufe.

### **Haustür zum Treppenhaus**

Türelement einbruchhemmend, Ausführung in Aluminium mit Glasfüllung aus Sicherheitsisoliertglas, elektrischer Türöffner, Dreifachverriegelung, Profilzylinder und Sicherheitsbeschlag, obenauf liegender Türschließer.

### **Briefkästen**

Formschöne Edelstahl- oder einbrennlackierte Briefkastenanlage (DIN A3 Briefkasten) mit Klingel-, Wechselsprechanlage und Überwachungskamera für Bauteil 1 im Seitenteil der Hauseingangstür und für Bauteil 2 im Eingangsbereich.

### **Treppenhausbelag**

Granitplatten „Bianco Sardo“ in Treppenfluren, auf Podesten und Treppenläufen

### **Treppenhausgeländer**

Lackiertes Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben und Edelstahlhandlauf.



## JOHANNIS ETAGEN

### **Estrich**

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizzementestrich auf kombinierter Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis.

### **Bodenfliesen**

Feinsteinzeugfliesen in Bad, Dusch-WC, und in der Küche und Abstellräumen inklusive Fliesensockel gemäß Mustervorlage mit einem Ausstellungspreis von 30,- €/m<sup>2</sup>.

### **Wandfliesen**

Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und Dusch-Wc's, in der Küche Fliesenspiegel zwischen Unter- und Oberschränken, gemäß Mustervorlage und einem Ausstellungspreis von 30,- €/m<sup>2</sup>.

### **Bodenbeläge**

Verklebtes hochwertiges **2-Schicht-Bucheparkett** in allen Wohnräumen, Dielen und Fluren, gemäß Mustervorlage.

### **Wohnungseingangstüren**

#### **Außenliegende Eingangstüren**

Kunststoffhaustür mit geschlossener Füllung, Weitwinkelspion, Dreifachverriegelung, Beschlaggarnitur zweiteilig mit Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag. Durchgangshöhe ca. 2,10m (Rohbaumaß).

#### **Innenliegende Eingangstüren**

Türblatt und Zarge in Holzdekor, Schallschutzausführung, Dreifachverriegelung, Doppelfalz mit zusätzlicher, absenkbarer Bodenschiene (Schall-Ex-Schiene), Weitwinkelspion, Beschlaggarnitur zweiteilig mit Profilzylinderschloss und Sicherheitsbeschlag. Durchgangshöhe ca. 2,10m (Rohbaumaß).

### **Innentüren**

Alle Türen ca. 2,12 m hoch, Holzumfassungszargen, umlaufende Profillippendichtungen, Türblätter als Röhrenspankonstruktion, Echtholzurnier in Buche oder Eiche, alternativ Weißlackoberfläche, Rosettendrückergarnitur. Die Türen innenliegender Abstellräume haben im unteren und oberen Bereich ein Lüftungsgitter.

### **Malerarbeiten**

Alle Wohnraumwände werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, unverkleidete Stahlbetondecken werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die mit Trockenbauplatten verkleideten Decken werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

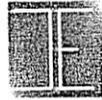
Im Keller werden die Böden mit Estrichfarbe und die Wände mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle innenliegenden Stahlteile erhalten eine rostschützende Grundierung und Lackierung. Außenliegende Stahlteile werden verzinkt.

### **Heizung**

Fernwärmeübergabestation.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über **Fußbodenheizung** mit Raumthermostatreglern. In jeder Wohnung wird ein Wärmemengenzähler auf Mietbasis installiert.



## JOHANNIS ETAGEN

### **Warmwasserversorgung**

Zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasser-Speicher.

### **Raumlüftungssystem**

Abluft-Ventilatoren bei innenliegenden Bädern und WC's und teilweise bei Küchen, wenn diese ohne Fenster im Raum angeordnet sind, zusätzlich Außenluftdurchlässe (ALD) nach Erforderniss.

Dezentrale oder zentrale **Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** in den Wohn- und Schlafzimmern als Sonderwunsch in vielen Fällen möglich.

### **Sanitäre Rohinstallation**

Kanalgrundleitungen aus Kunststoffrohren. Falleleitungen aus Gussrohren oder schallisolierten Kunststoffrohren. Waagrechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen in Kunststoff. Warm- und Kaltwasserleitungen in Kunststoff (Rohr-in-Rohr-System). In jeder Wohnung werden Zähler für Warm-/Kaltwasser auf Mietbasis installiert.

### **Sanitäre Einrichtungen**

Die Objektausstattung der Bäder, Dusch-WC's und WC's, insbesondere die Größe und Ausführung der Duschbereiche, richtet sich nach der Darstellung gemäß Beurkundungsplan. Um die Raumaufteilung in Bädern und WC's zu optimieren, können die laut DIN einzuhaltenden Abstände für die Sanitärobjekte von dieser abweichen.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände in weiß oder anderen Standardfarben. Alle Armaturen verchromt. Fabrikat: **Grohe, Modell „Essence“**\*

### **Bad**

Badewanne aus Acryl, Wärmedämmumkleidung, mit Excenter-Ablaufgarnitur, Einhebel-, Wannenfüll- und Brausegarnitur mit Raindance Duschset (soweit nach Grundrissplan vorgesehen).

Duschwanne aus Acryl oder bodengleiche Ausführung, Einhebelaufputzbrausearmatur mit Raindance Duschset (soweit nach Grundrissplan vorgesehen).

Kristallporzellan-Waschtisch (Fabrikat Ideal Standard, Modell **„Connect Arc oder Cube“**\*) und Einhebel-Armatur,

Kristallporzellan-Tiefspül-Hängeklosett (Fabrikat Ideal Standard, Modell **„Connect“**\*) mit Unterputz-Spülkasten, verchromte Zweimengenbetätigungsplatte.

Ein Wasseranschluss sowie Ablauf für Waschmaschine (soweit laut Grundrissplan vorgesehen)

Ein großer Kristallspiegel über dem Waschtisch, je nach Grundrissplanung bis zu 1m<sup>2</sup>.

### **Gäste-WC Dusch-WC**

Kristallporzellan-Handwaschbecken (Fabrikat Ideal Standard, Modell **„Connect Arc oder Cube“**\*) und Einhebel-Armatur,



## JOHANNIS ETAGEN

Kristallporzellan-Tiefspül-Hängeklosett (Fabrikat Ideal Standard, Modell „Connect“) mit Unterputz-Spülkasten, verchromte Zweimengenbetätigungsplatte.

Duschwanne aus Acryl oder bodengleiche Ausführung, Einhebelaufputzbrausearmatur mit Raindance Duschset (soweit nach Grundrissplan vorgesehen).

Ein Wasseranschluss sowie Ablauf für Waschmaschine (soweit laut Grundrissplan vorgesehen).

Ein Kristallspiegel über dem Waschtisch.

**Küche** Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Spülmaschinenanschluss- und Aufputz, Eckventil verchromt; soweit grundrissmäßig vorgesehen ist ein Wasseranschluss für Waschmaschinen enthalten. Der Abwasseranschluss befindet sich am Installationsschacht.

### **Außenwasseranschluss**

Ein Anschluss absperrbar und entleerbar bei den Dachgeschosswohnungen sowie ein Allgemeingartenwasseranschluss.

### **Elektroinstallation**

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird im Abstellraum oder Flur der jeweiligen Wohnungen montiert. Alle Flächenschalter und Steckdosen, reinweiß, Fabrikat: Gira 55 oder gleichwertig.

### **Standardelektroinstallation**

E/A = Ein-/Ausschaltleitung

u.L. = unter Lichtschalter

### **Appartements**

#### **Wohnbereich**

4 Deckenbrennstellen in E/A  
3 Steckdose u.L.  
3 Doppelsteckdosen  
1 Antennendose  
1 Telefonhauptanschluss  
1 Steckdose zum Telefon  
1 Elektrischer Haustüröffner  
1 Wechselsprechanlage mit Monitorüberwachung  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschluss für Elektroherd  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube  
1 Steckdose für Kühlschrank



## JOHANNIS ETAGEN

<b>Bad</b>	1 Deckenbrennstelle und 1 Wandauslass in Serienschaltung 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine u. Trockner, sofern planerisch vorgesehen
<b>Wohnungen</b>	
<b>Diele/Gard.</b>	mindestens 1 Deckenbrennstelle mit mindestens 2 Wechselschaltern 1 Steckdose u.L. 1 Einzelsteckdose 1 Telefonhauptanschluss (ersatzweise im Flur) 1 Steckdose zum Telefon (ersatzweise im Flur) 1 Elektrischer Haustüröffner 1 Wechselsprechanlage mit Monitorüberwachung
<b>Flure</b>	mindestens 1 Deckenbrennstelle mit mindestens 2 Wechselschaltern 1 Steckdose u.L.
<b>Wohnen</b>	mindestens 2 Deckenbrennstellen mit Serienschalter 4 Doppelsteckdosen 3 Einzelsteckdosen 1 Steckdose u.L. 1 Antennendose 1 Telefondose
<b>Schlafen</b>	mindestens 1 Deckenbrennstelle in E/A 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose u.L. 1 Antennendose
<b>Ankleide</b> (soweit vorhanden)	mindestens 1 Deckenbrennstelle in E/A 1 Steckdose u.L.
<b>weitere Zimmer</b>	1 Deckenbrennstelle in E/A 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen 1 Steckdose u.L. 1 Antennendose
<b>Kochen</b>	1 Deckenbrennstelle in E/A 1 Wandauslass



## JOHANNIS ETAGEN

	<ul style="list-style-type: none"><li>3 Doppelsteckdosen</li><li>2 Einzelsteckdosen</li><li>1 Anschluss für Elektroherd</li><li>1 Steckdose für Mikrowelle</li><li>1 Steckdose für Geschirrspüler</li><li>1 Steckdose für Dunstabzugshaube</li><li>1 Steckdose für Kühlschrank</li></ul>
<b>Abgeschlossener Abstellraum</b> (soweit vorhanden)	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenbrennstelle in E/A</li><li>1 Steckdose u.L.</li><li>2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine u. Trockner, sofern planerisch vorgesehen</li></ul>
<b>Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenbrennstelle und</li><li>1 Wandauslass in Serienschaltung</li><li>2 Doppelsteckdosen</li><li>2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine u. Trockner, sofern planerisch vorgesehen</li></ul>
<b>Dusch-WC</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenbrennstelle und</li><li>1 Wandauslass in Serienschaltung</li><li>1 Doppelsteckdose</li><li>1 Einzelsteckdose</li><li>2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine u. Trockner, sofern planerisch vorgesehen</li></ul>
<b>Balkone, Loggien, Dachterrassen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Wandauslass</li><li>1 Einzelsteckdose</li></ul>
<b>Kellerflure</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Beleuchtungskörper in E/A</li><li>1 Einzelsteckdose</li><li>Aufputzinstallation</li></ul>
<b>Kellerabteile</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenbrennstelle in E/A mit Schiffsarmatur</li><li>1 Steckdose u.L.</li><li>Aufputzinstallation</li></ul>
<b>Technikräume Fahrradkeller</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Deckenbeleuchtungskörper</li><li>Einzelsteckdose u.L</li></ul>
<b>Treppenhaus</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Zeitschaltung.</li><li>Vor jeder Wohnungseingangstüre ein Klingeltaster.</li></ul>
<b>Außenbeleuchtung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Beleuchtung im Zugangsbereich</li></ul>



## JOHANNIS ETAGEN

### **Antennenanlage**

SAT-Anlage

### **Schließanlage**

Die Wohnanlage erhält eine Qualitätsschließanlage mit Schließplan und Sicherheitschein. Die Schließkombination umfasst die Haus-, Wohnungseingangs-, Keller-, Gemeinschaftstüren.

Pro Wohneinheit werden drei Schlüssel ausgegeben.

### **Aufzug**

Personenaufzug, Kabineninnenwände aus Edelstahl mit Spiegel über Haltestange, Edelstahlgangstange, indirekte Rasterdeckenbeleuchtung, Teleskopschiebetüre, Granitbodenbelag wie im Treppenhaus.

### **Wohnungskeller**

Die nichttragenden Trennwände der Kellerabteile werden aus Systemtrennwänden Fabrikat Braun oder Käuferle hergestellt. Die dazu passenden Türen erhalten einen Schließzylinder passend zur Schließanlage.

### **Tiefgarage**

#### **Allgemeines**

Für das Wohnensemble Johannis Etagen mit insgesamt 61 Wohneinheiten und 4 Büroflächen wird eine gemeinsame Tiefgarage mit 82 Stellplätzen erstellt. Die Zufahrt erfolgt über die Rampe von der Sandrartstraße. Die Stellplätze 1-38 in 2 Parksystemen sind dem Gebäude A mit den Bauteilen 1 und 2 zugeordnet. Die Stellplätze 39-82 den Gebäuden B + C

#### **Konstruktion**

Die neu zu erstellenden Außenwände, Decken und Bodenflächen im Bereich des Parksystems werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion erstellt. Im Bereich der Rampe wird eine Stahlbetonsohle ausgeführt. Die übrigen Bodenflächen erhalten einen Pflasterbelag aus grauem Betonsteinpflaster.

#### **Parksystem**

Es handelt sich hier um zwei Auto-Parksysteme mit insgesamt 38 Stellplätzen zum unabhängigen Parken von PKW über- und nebeneinander. Die Plattformen der oberen Stellplätze haben eine Tragfähigkeit von 2.600 kg und sind für Fahrzeuge bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m geeignet, die unteren Plattformen haben eine Tragfähigkeit von 2.000 kg und sind für Fahrzeuge bis zu einer Höhe von ca. 1,75 m geeignet. Die auf der Einfahrtsebene angeordneten Stellplätze weisen einen Platz weniger auf als die darunterliegenden. Dieser Leerplatz wird zum Querverschieben der oberen Stellplätze benutzt, um einen unteren Stellplatz auf Einfahrtsniveau heben zu können. Die Zugangsbereiche werden durch Schiebetore mit elektrischen Antrieben gesichert und können per Handsender oder mit Schlüssel und Tastatur angesteuert werden.

#### **Installation**

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufende Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet verlegt.



## JOHANNIS ETAGEN

### **Lüftung**

Die Entlüftung der Tiefgaragen erfolgt entsprechend der behördlichen Auflagen und der Garagenverordnung über eine Lüftungsanlage.

### **Elektroinstallation**

Die vollständige Elektroanlage wird nach den VDE-Vorschriften hergestellt. Die Zählerverteilung wird im Anschlussraum montiert. Die Beleuchtung der Stellplätze und der Fahrbahn wird durch von Bewegungsmeldern gesteuerten Lichtleisten sichergestellt.

### **Türen und Tore**

Im Bereich der Rampe wird ein offenes Rollgittertor montiert. Die Steuerung erfolgt sowohl über Handsender als auch über einen Schlüsselschalter im Bereich der Zufahrt.

### **Außenanlagen**

Ausführung nach dem genehmigten Freiflächenplan sowie Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten, bepflanzt und gestaltet.

### **Erschließungskosten**

Komplette Erschließung inkl. Anschlusskosten und festgestellte Gebühren bis zum Zeitpunkt der Übergabe.

### **Wasserversorgung**

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Übergabeeinrichtung im Anschlussraum.

### **Abwasserentsorgung**

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

### **Wärmeversorgung**

Anschluss an das öffentliche Fernwärmeversorgungsnetz

### **Elektroversorgung**

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz Übergabeeinrichtung im Anschlussraum.

### **Fernsprechanschluss**

Endverteiler im Anschlussraum, Leerrohre inkl. Telefonleitung in der Diele.

### **Baureinigung**

Das Objekt wird besenrein übergeben.

### **Änderungen**

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderungen keine Wertminderung entsteht. Änderungen werden auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen oder baurechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

### **Sonstiges**

Der Verkäufer gewährt für seine durch ihn durchgeführten Leistungen eine Gewährleistung von fünf Jahren nach BGB.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Mängel im Sinne der Gewährleistung.



## JOHANNIS ETAGEN

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standardzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Es wird dem Käufer empfohlen, alle 2 Jahre Wartungsanstriche im Außenbereich vorzunehmen. Nur so kann die Gewährleistung für die entsprechend geschützten Bauteile sichergestellt werden. Aufgrund der natürlichen Eigenschaften von außen liegenden Holzteilen kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen kommen. Dies sind ebenfalls keine Mängel im Sinne der Gewährleistung. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen bei Fliesenarbeiten und Trockenbauarbeiten unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt (2) und können reißen. Die Verformungen der Konstruktionen können die Elastizität der Fugenfüllstoffe überschreiten. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Gewährleistungsansprüche für Gewerke der Haustechnik (Heizung, Sanitär und Lüftung) setzen den Abschluss von Wartungsverträgen voraus. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungssysteme sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

\* oder gleichwertig

### **Haftungsvorbehalt**

*Alle Angaben, Berechnungen und Zahlenbeispiele dieser Unterlagen entsprechen dem augenblicklichen Planungsstand. Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten. Einrichtungsgegenstände, die in den Planunterlagen eingezeichnet sind, dienen ausschließlich dem besseren Vorstellungsvermögen und sind, falls nicht ausdrücklich erwähnt, kein Leistungsbestandteil.*

Georg Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Projektentwicklungen  
Siegeldorfer Straße 55 • 90768 Fürth  
Tel. 0911/3 72 75-0 • Fax 0911/3 72 75-10  
info@schenk-bau.de • www.gs-schenk.de

