



VILLA WEIHERHOF

Raum für Ihre Wünsche

In Weiherhof schlägt das Herz Frankens ruhig und kraftvoll. Wasser und Wald prägen den Ortsteil von Zirndorf, dabei ist das quicklebendige Stadtzentrum nur einen Katzensprung entfernt.

Hier genießen Sie den Reiz des Rückzugs und die Nähe zur freien Natur ebenso wie die Freuden eines breiten kulturellen, gastronomischen und wirtschaftlichen Angebots in unmittelbarer Reichweite.

Eingebettet in die Metropolregion hat Weiherhof Anteil an den vielfältigen Möglichkeiten, die das Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen bietet. Gleichzeitig zieht der Landkreis mit seiner intakten Infrastruktur Menschen an, die sich Freiräume zum Wohnen und Leben wünschen.





Mitten in Europa

Zur zentralen Lage Nürnbergs gehört ein exzellentes Verkehrsnetz, die Region ist perfekt angebunden an Deutschland, Europa und die Welt. Diesen geografischen Vorteil nutzen Traditionsunternehmen ebenso wie junge Start-ups und sorgen für eine starke Wirtschaft.

Wer Erholung sucht, hat die Auswahl unter einer Fülle von Freizeitangeboten. Soll es zum Baden und Segeln ins Fränkische Seenland gehen? Oder zur gemütlichen Einkehr nach Aufseß, dem Ort mit der größten Brauereidichte der Welt? Im engeren Umkreis locken Ausflugsziele für jeden Geschmack.

Gemeinsam stark

Die Metropolregion Nürnberg setzt auf kreative Vielfalt. Großstädtisches Flair, reiche Geschichte und technisches Know-how verbinden sich hier mit lebendiger Dorfkultur und abwechslungsreicher Landschaft. Die Nürnberger Altstadt ist mit dem Auto in nur 25 Minuten, mit dem ÖPNV bequem in 46 Minuten zu erreichen. Im Ranking der lebenswertesten Städte weltweit steht die Frankenmetropole auf Platz 23. Das benachbarte Fürth punktet als Denkmalstadt mit frischem Charme, und Erlangen genießt den Ruf als Medizinhauptstadt Deutschlands, Studenten- und Fahrradstadt, mindestens genauso bekannt ist es für seine Bergkirchweih.

Tradition und Lebensfreude

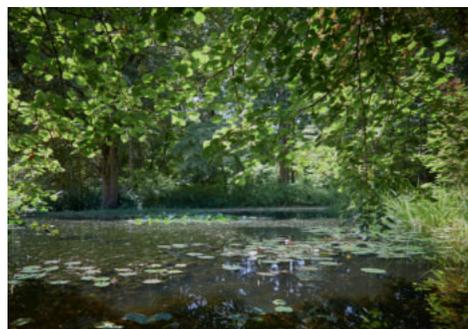


Zirndorf feiert und spielt gern. Verkaufsoffene Sonntage, Weinfest oder das Klassik Open Air stehen ebenso auf dem Programm wie Besuche im Playmobil®-Funpark. Das Städtische Museum zeichnet die Geschichte der Spielzeugherstellung nach. Es zeigt außerdem, wie der Ort in den Drei-

ßigjährigen Krieg verwickelt war, nämlich inmitten von Wallensteins Lager.

Hinauf zur Alten Veste geht es in den Stadtwald, Zirndorfs Naturschutzidyll. Hier neben dem historischen Wirtshaus erhebt sich der Aussichtsturm als weithin sichtbare Landmarke.





In gewachsenem Umfeld zu Hause

Weierhof ist beliebt. Die ruhige Wohnlage und die gute Verkehrsanbindung haben das Dorf schnell wachsen lassen. Heute ist es Zirndorfs größter Ortsteil.

Mit den direkt angrenzenden Wäldern und Wiesen hat das beschauliche Weierhof sein eigenes Naherholungsgebiet, im Westen fließt der Banderbach vorbei.

Nicht weit von den Weihern im Ortskern und mit Blick ins Grüne entsteht die Villa Weiherhof: eine zeitlos schöne Anlage mit zehn modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Penthäusern. Jede Wohnung ist bequem und schwellenfrei vom Eingangsbereich mit dem Aufzug zu erreichen – ideal für die ganze Familie.

In der direkten Umgebung gibt es eine Hausarztpraxis, Friseur und kleinere Einkaufsmöglichkeiten wie einen Bauernladen. Zirndorf mit seinen Geschäften und Einrichtungen ist in 10 Minuten per Fahrrad oder Auto zu erreichen.

Mehrere Buslinien und die Rangaubahn schließen Weierhof über den Hauptbahnhof Fürth an das Straßen- und Schienennetz des VGN an. Nur 7 Minuten zu Fuß sind es von der waldnahen **Villa Weiherhof** bis zum Bahnhof. Wer lieber mit dem Pkw fährt, erreicht über die nahe Südwesttangente das Bundesstraßen- und Autobahnnetz.

Für einen Ausflug in die Nachbarschaft bietet sich das wenige Kilometer entfernte Cadolzburg mit seiner imposanten Hohenzollernburg und dem dortigen Erlebnismuseum an. Das ist nur einer von vielen Freizeittipps rund um Weierhof. Auch das Sportangebot ist breit gefächert und reicht von Aikido bis Volleyball, in Weierhof selbst wird unter anderem Tennis gespielt, Jung und Alt trainieren im Kletterwald ihre Geschicklichkeit oder üben Bogenschießen.

Bei so viel Lebensqualität bleiben keine Wünsche offen. Freuen Sie sich auf elegante Wohnungen, deren gehobene Ausstattung Ihre Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen erfüllt. Edle Akzente und hochwertig ausgeführte bauliche Details schaffen eine exklusive Atmosphäre. Funktional durchdachte Grundrisse und großzügige Architektur für viel Licht geben den Blick frei auf das umgebende Grün.

Sie erwerben eine wertstabile Immobilie und entscheiden sich für die Zukunft. Denn hier ist der richtige Ort für Ihr neues Zuhause.



Wohnräume verwirklichen

Die Z & K Wohnbau GmbH ist eine junge Bauträgergesellschaft mit hohem Anspruch. Die Gründer und Gesellschafter setzen auf kleine, individuelle Wohnanlagen, die den vielfältigen Wünschen der Bewohner gerecht werden. Maßarbeit statt Mainstream.

Benjamin Zeeh verantwortet als Diplom-Betriebswirt und Wirtschaftsjurist das Projektmanagement sowie die kaufmännische Abwicklung; Attila Kontsek sorgt als Diplom-Ingenieur und Architekt für durchdachte Konzepte mit überzeugender Umsetzung. Ihr erklärtes Ziel ist es, Räume mit Wohlfühlfaktor zu schaffen, in deren Gestaltung sich Werte wie Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und vieles mehr zeitgemäß verbinden.



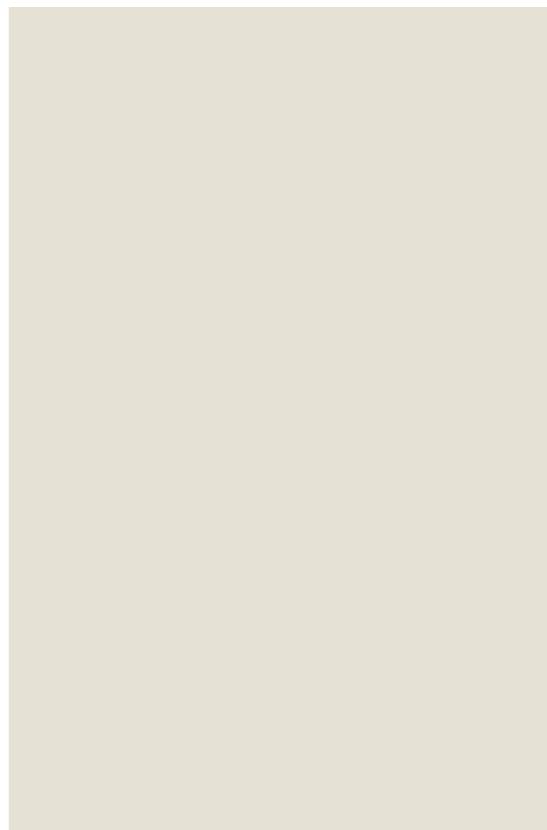
Klug kombinieren

Die Lage des Grundstücks bietet eine glückliche Kombination aus urbanem Umfeld und grünem Ambiente. Der nahe Stadtwald verlockt zum Joggen, Fahrradfahren oder zur Gassirunde mit dem Hund. In Laufnähe finden sich Angebote für zahlreiche Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Träume werden nicht nur im direkten Wohnumfeld wahr – auch die Villa Weiherhof selbst lädt zum Schwelgen ein. Dazu animiert schon das stimmige Farb- und Materialkonzept der ganzen Anlage.

Highlights sind die geräumigen Dachterrassen und die großflächigen Fenster mit Sonnen- beziehungsweise Sichtschutz. Innerhalb der eigenen vier Wände geht es gleich weiter mit den Pluspunkten. Die hellen Wohnungen bestechen durch ihre ansprechenden modernen Grundrisse. Dabei kommen in der baulichen Ausführung bevorzugt naturnahe und umweltverträgliche Materialien zum Einsatz, passend zu den attraktiven architektonischen Details. Auf drei Etagen entfaltet sich hier Wohnen mit Komfort und unverwechselbarer Atmosphäre.





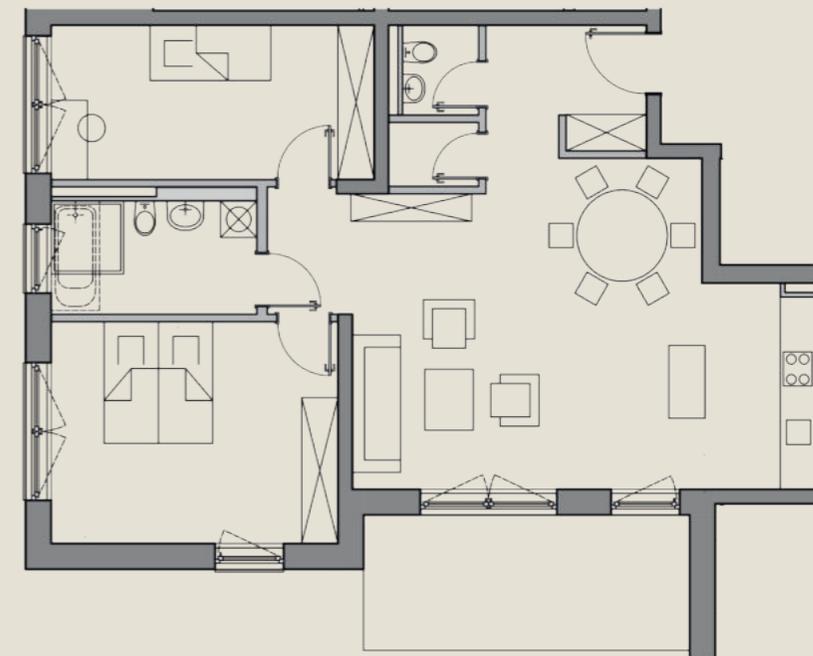
Wohnung 01 EG



Wohnen	20,82 m ²	Flur	3,24 m ²
Schlafen	17,52 m ²	Diele	3,14 m ²
Essen / Kochen	10,72 m ²	Abst.	2,22 m ²
Bad	6,61 m ²	Terrasse zu 50%	3,21 m ²
			Wohnfläche:
			67,46 m²



Wohnung 02 EG

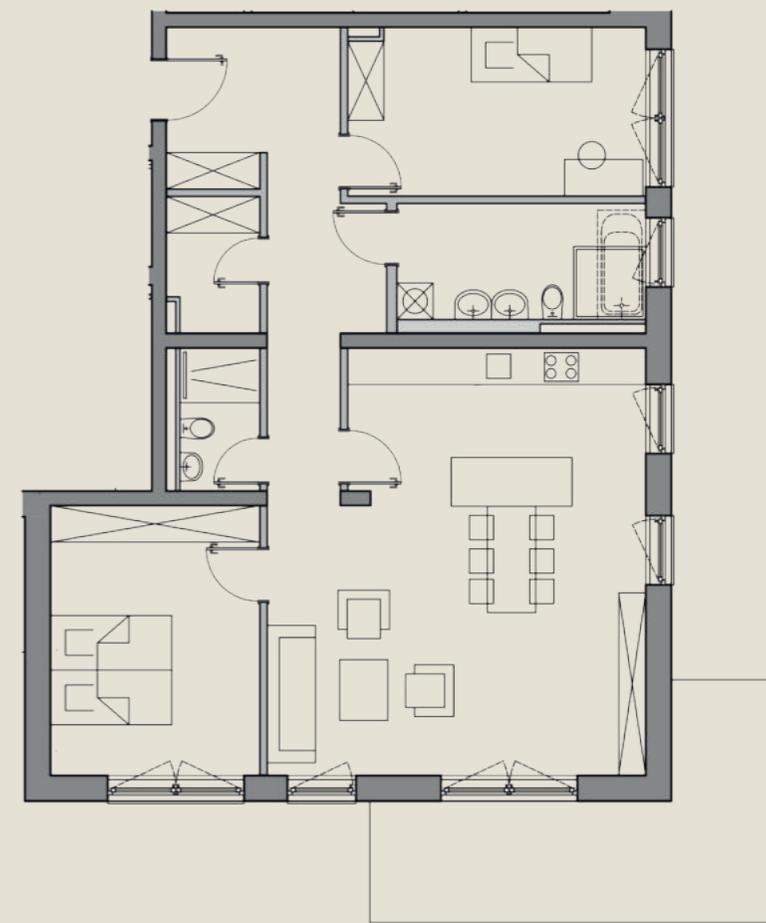


Wohnen	33,15 m ²	Diele	6,18 m ²
Essen / Kochen	6,20 m ²	WC	1,79 m ²
Schlafen	18,08 m ²	Abst.	1,55 m ²
Kind	14,02 m ²	Terrasse zu 50%	6,01 m ²
Bad	6,88 m ²		

Wohnfläche: 93,86 m²



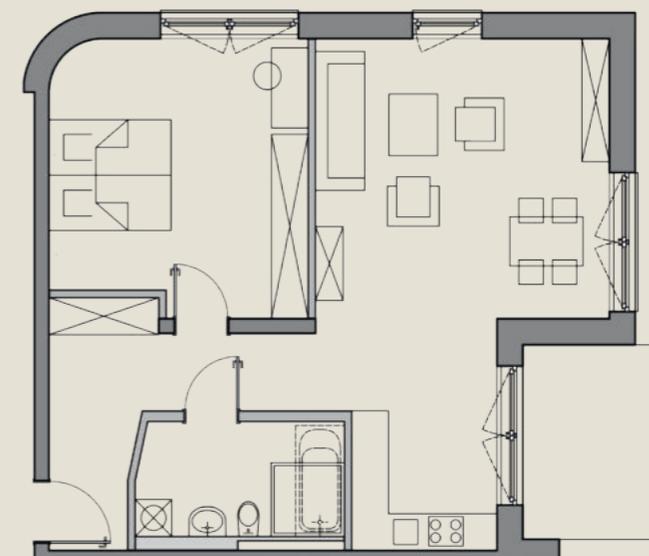
Wohnung 03 EG



Wohnen	30,01 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Kind	14,09 m ²
Essen / Kochen	11,82 m ²
Flur	8,62 m ²
Bad	8,52 m ²
Diele	6,79 m ²
Abst.	3,30 m ²
Gäste Bad	3,00 m ²
Terrasse zu 50%	8,56 m ²
Wohnfläche:	110,56 m²

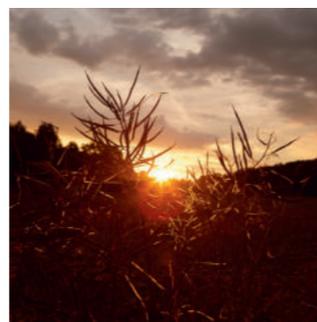


Wohnung 04 EG



Wohnen / Essen	27,35 m ²	Diele	6,29 m ²
Schlafen	18,76 m ²	Flur	3,20 m ²
Kochen	5,76 m ²	Balkon zu 50%	3,79 m ²
Bad	6,54 m ²		

Wohnfläche: 71,69 m²



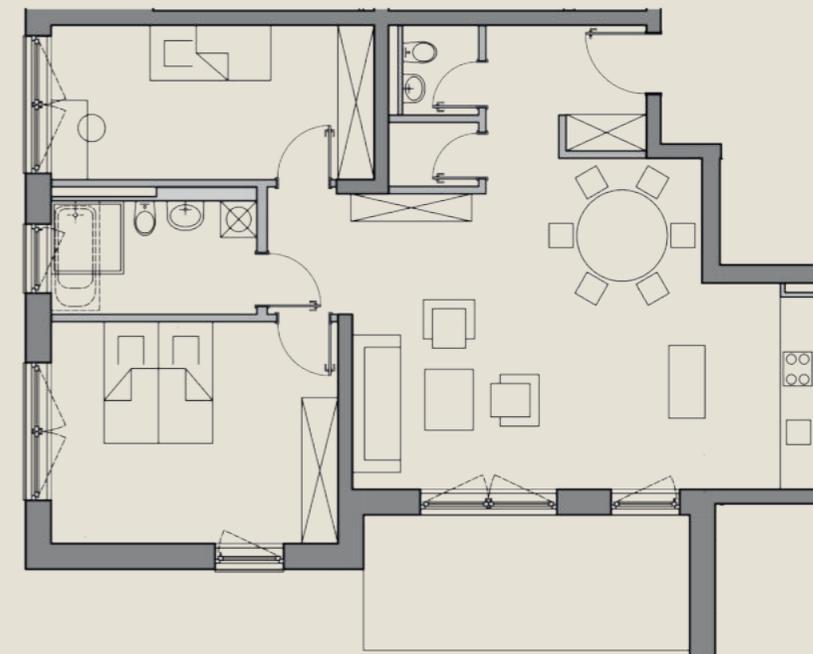
Wohnung 05 OG



Wohnen	20,82 m ²	Flur	3,24 m ²
Schlafen	17,52 m ²	Diele	3,14 m ²
Essen/ Kochen	10,70 m ²	Abst.	2,22 m ²
Bad	6,61 m ²	Balkon zu 50%	3,21 m ²
Wohnfläche:			67,46 m²

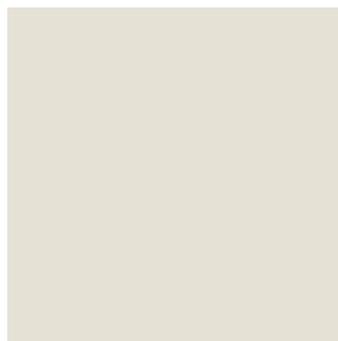


Wohnung 06 OG



Wohnen	33,15 m ²	Diele	6,18 m ²
Essen / Kochen	6,20 m ²	WC	1,79 m ²
Schlafen	18,08 m ²	Abst.	1,55 m ²
Kind	14,02 m ²	Balkon zu 50%	6,01 m ²
Bad	6,88 m ²		

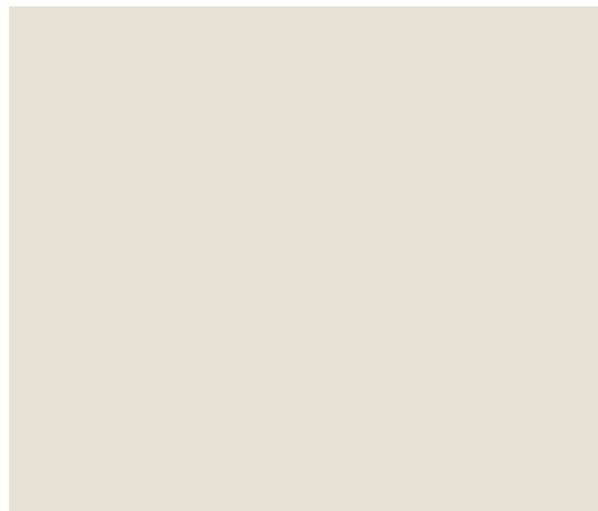
Wohnfläche: 93,86 m²



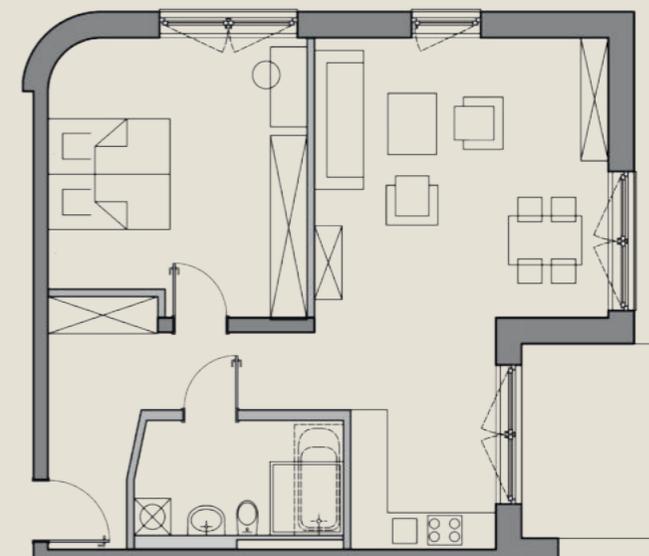
Wohnung 07 OG

Wohnen	30,01 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Kind	14,09 m ²
Essen / Kochen	11,82 m ²
Flur	8,63 m ²
Bad	8,52 m ²
Diele	6,79 m ²
Abst.	3,30 m ²
Gäste WC	3,00 m ²
Balkon zu 50%	8,56 m ²
Wohnfläche:	110,57 m²





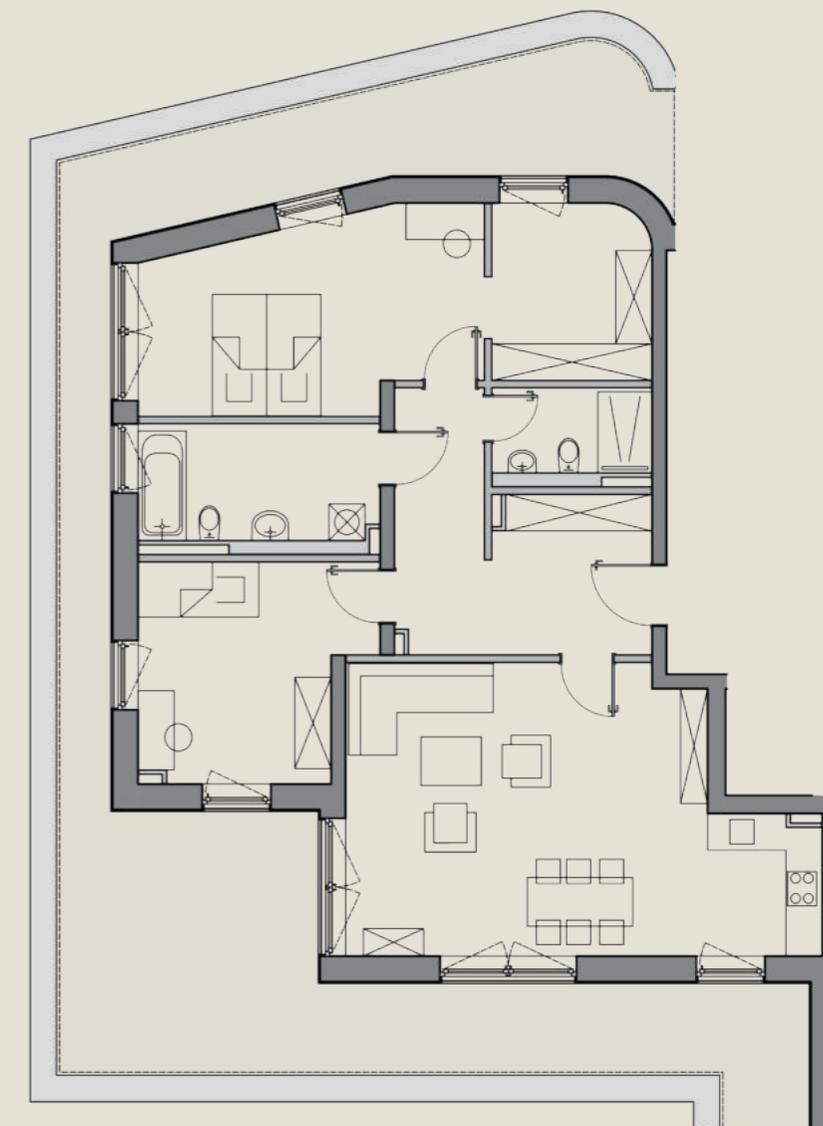
Wohnung 08 OG



Wohnen / Essen	27,35 m ²	Diele	6,29 m ²
Schlafen	18,76 m ²	Flur	3,20 m ²
Kochen	5,76 m ²	Balkon zu 50%	3,79 m ²
Bad	6,54 m ²		
			Wohnfläche:
			71,69 m²



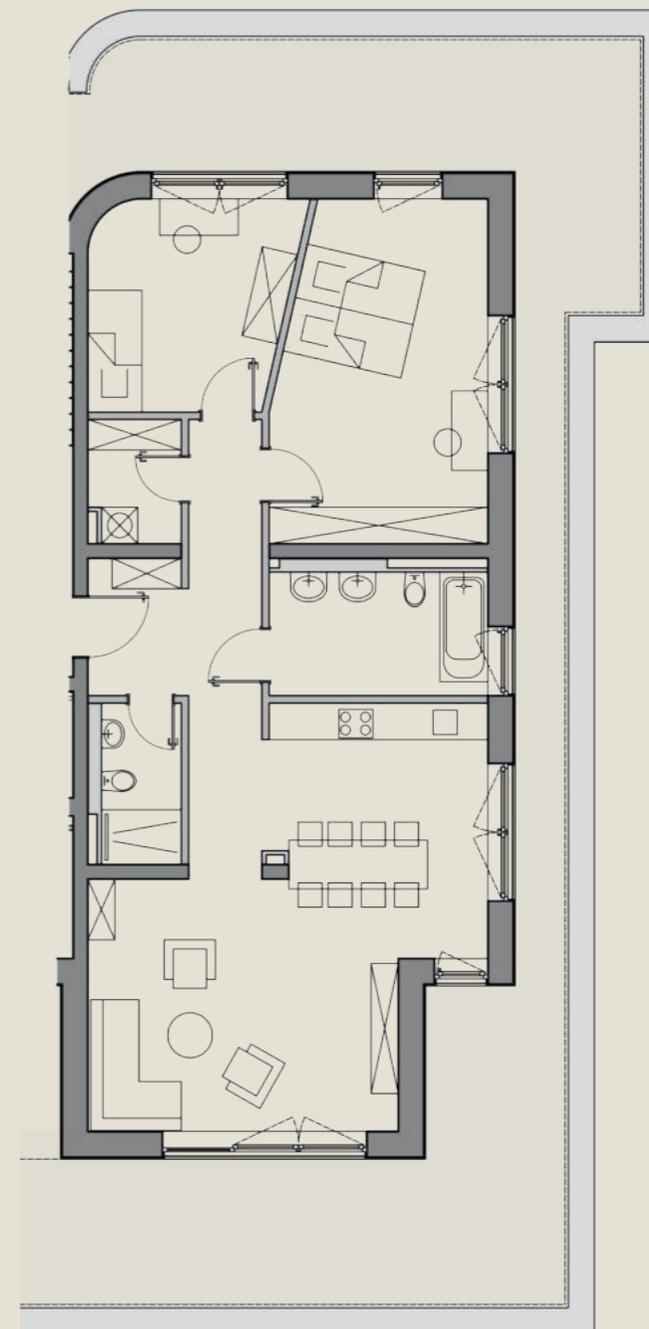
Wohnung 09 Penthouse



Wohn/Essen/Kochen	34,11 m ²
Schlafen	17,78 m ²
Kind	13,26 m ²
Bad	8,27 m ²
Ankleide	7,83 m ²
Flur	6,81 m ²
Diele	6,57 m ²
Gästebad	4,00 m ²
Terrasse zu 50%	30,14 m ²
Wohnfläche:	128,77 m²



Wohnung 10 Penthouse



Wohn/Essen/Kochen	39,00 m ²
Schlafen	19,89 m ²
Kind	11,86 m ²
Bad	7,88 m ²
Flur	5,48 m ²
Gästebad	3,77 m ²
Diele	3,66 m ²
Abst.	2,98 m ²
Terrasse zu 50%	34,05 m ²
Wohnfläche:	128,57 m²

Baubeschreibung

Diese Baubeschreibung stellt die Standard-Ausstattung dar. Bei bestimmten Materialien sind individuelle Abweichungen als „Sonderwünsche“ möglich, die gesondert abgerechnet werden.

1.1 Baugrundstück/Gebäude allgemein

Auf dem ca. 1.100 m² großen Grundstück Flur-Nr. 580 in Zirndorf-Weiherhof wird ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen errichtet. Es wird eine gemeinsame Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, davon ein behindertengerechter Parkplatz sowie 4 Stellplätzen im Außenbereich gebaut.

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt 2,60 m.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jede Wohnung hat ein Kellerabteil. Die erforderlichen Technikräume sind ebenfalls im Kellergeschoss angeordnet.

Auf dem Grundstück und in den Kellerräumen sind insgesamt 20 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Weiterhin gibt es einen Müllplatz im Außenbereich. Diese werden geschützt und eingegrünt sein.

1.2 Ökologie und Umweltschutz

Als Wärmedämmstandard werden die Anforderungen für das so genannte KfW-Effizienzhaus 55 erfüllt.

Die KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert durch zinsgünstige Kredite die Realisierung von Wohngebäuden mit einem höheren energetischen Standard als durch die Energieeinsparverordnung (EnEV2009 bzw. 2016) vorgeschrieben. Durch eine energetisch optimierte Gebäudehülle und effiziente Haustechnik wird der Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes max. 55% der zulässigen Werte betragen. Der Transmissionswärmeverlust des Gebäudes wird max. 70% der nach EnEV2009 bzw. 2016 zulässigen Werte betragen. Der Jahres-Primärenergiebedarf wird bei <40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche liegen (Informationen zu den aktuellen Zinskonditionen siehe auch www.kfw.de).

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Pellets-Heizkessel mit einem Heizwasser-Pufferspeicher zur Abdeckung der Heizlast und des Warmwasserbedarfs.

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die über einen externen Betreiber bewirtschaftet wird.

Es werden naturnahe und umweltverträgliche Baustoffe bevorzugt. Insbesondere in den Innenräumen werden emissions- und schadstofffreie Materialien (Parkett, Wandoberflächen) zum Einsatz kommen.

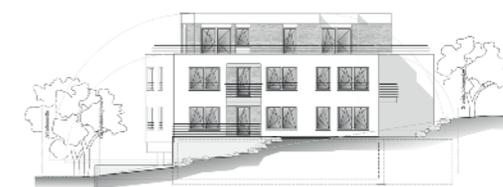
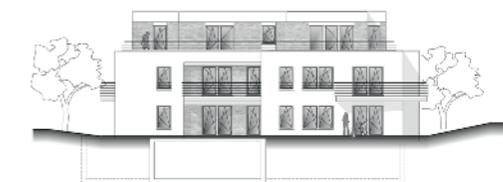
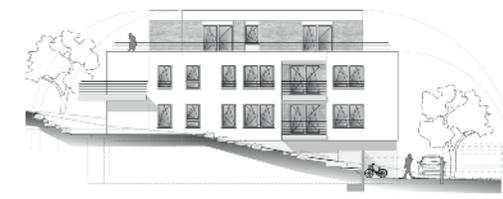
Ein Energieausweis wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung für jede Wohnung erstellt.



1.3 Maßdifferenzen

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Bauantragsplänen oder Abweichungen von der Darstellung in den Renderings im Exposé, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind.

Änderungen und Abweichungen durch Weiterentwicklung, durch Auflagen und Änderungen der Genehmigungsbehörden bleiben vorbehalten. Die Wohnungsgrößen können in der Ausführungsplanung um bis zu 3% gegenüber den Bauantragsplänen abweichen. Zusätzlich können Abmauerungen,



Schächte, Unterzüge, Stützen und Träger aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation notwendig werden. In den Plänen / Exposé / Renderings / Fotos gezeigten Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und nicht in den Kosten enthalten. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung.

2 Rohbau

2.1 Baugrund

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bisher unbebautes Grundstück im Stadtgebiet von Zirndorf – Weiherhof.

2.2 Baukonstruktion

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise mit Porotonmauerwerk errichtet. Auf der Außenseite wird ein mineralischer Außenputz und Silikat-Farbanstrich aufgebracht.

Je nach statischen Erfordernissen werden einzelne Wände in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden für einen verbesserten Schallschutz aus 24 cm Poroton gemauert, bzw. sofern statisch erforderlich, aus Stahlbeton hergestellt.

Teilflächen der Fassade erhalten eine Verkleidung aus Klinkerriemchen.

Statisch erforderliche Stützen sind ebenfalls aus Stahlbeton. Die Decken aus Stahlbeton werden als Halbfertigteildecken (Filigrandecken) mit Aufbeton hergestellt. Die Untersicht der Decken ist glatt gespachtelt und erhält einen Anstrich auf Malervlies.

2.3 Untergeschoss

Die Gründung des Gebäudes erfolgt abhängig vom Bodengutachten, als Flachgründung mit einer Stahlbetonplatte. Die tragenden Außenwände sind aus Stahlbeton. Die Innenwände sind, je nach statischer Erfordernis, aus Stahlbeton. Die Wände im UG werden nicht verputzt, sondern erhalten nur einen Anstrich mit Silikatfarbe, ebenso die Betondecken. Die Außenwände und die Sohle werden nach den Erfordernissen der Fachplaner abgedichtet und gedämmt. Die Bodenplatten aus Stahlbeton erhalten eine Bodenbeschichtung. Die Türen im Keller sind Stahltüren mit Umfassungszargen.

Die Kellerabteile inkl. Türen werden als leichte, offene Konstruktion in Holz oder Stahl ausgeführt. Ein Fundamentanker und eine äußere Blitzschutzanlage (Grobschutz) sind gemäß VDE-Richtlinie vorgesehen.

2.4 Tiefgarage und Fahrradräume

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt analog zu den Untergeschossen der Wohngebäude, als Oberbelag kommt ein Betonsteinverbundpflaster zum Einsatz. Durch von Autos eingetragenes Wasser kann es zu Verdunstungen und/oder temporärer Pfützenbildung kommen.

Aufgrund der Hanglage erfolgt die Tiefgarageneinfahrt ebenerdig von der Nordseite des Grundstückes. Die Wohnungen haben über die Treppenhäuser sowie den darin liegenden Aufzügen barrierefreien Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen.

Für jeden Stellplatz ist die Installation einer Steckdose für die Nutzung von Staubsauger u.ä. vorgesehen. Hinweis: Die Steckdosen sind nicht für den Anschluss von Elektroautos geeignet. Darüber hinaus wird die Installation von Ladestationen für Elektro-Mobilität mittels bereits verlegter Kabel vorgehalten, sofern dies nach den Bedingungen des zuständigen Energieversorgers möglich ist. Die Stellplätze für die Fahrzeuge werden markiert.

2.5 Treppenhäuser/Eingänge

Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton-Fertigteilen, trittschallentkoppelt mit keramischem Belag/Naturstein, auf Mörtelbett. Auf den Geschosspodesten ist der gleiche Belag vorgesehen.

Geländer werden als Stabgeländer, pulverbeschichtet, Handlauf in Edelstahl oder Holz. Die Farbe wird der Farbe des Treppenhauses angepasst, nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Die Briefkasten- und Klingelanlage für die Wohnungen befindet sich im Hauseingangsbereich.

2.6 Loggien/Terrassen

Die Bodenplatten der Loggien und Balkone be-

stehen aus Stahlbeton-Fertigteilen (Sichtbeton oberflächenfertig) und werden von den Geschossdecken thermisch getrennt oder allseitig gedämmt. Als Bodenbelag erhalten Loggien und Terrassen Betonsteinplatten. Hier sind Varianten als Sonderwünsche möglich.

Die Geländer der Loggien sind in Stahlkonstruktion verzinkt und ggfs. lackiert. Die Terrassen / Loggien im Erdgeschoss entwässern in das Gelände. Die Privatgärten werden voneinander entweder durch einen Holzzaun oder eine Heckenbepflanzung abgegrenzt.

2.7 Dachkonstruktion/Dachdeckung

Die Flachdächer werden als Stahlbetondecke mit Gefälle- und Wärmedämmung, Abdichtung und extensiver Dachbegrünung nach technischen Anforderungen ausgeführt.

2.8 Entwässerung und Drainage

Die Dachentwässerung erfolgt als Außenentwässerung durch die Attika, bzw. über Einlaufkästen, die an der Außenfassade befestigt werden. Erforderliche Wasserspeier dienen als Notüberläufe. Die vertikale Entwässerung der Dach- und Balkonflächen erfolgt über Regenfallrohre. Das gesamte Regenwasser wird in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet. Alle Klempnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt (z.B. Dachrandbereiche, Regenrohre), Fensterbleche in Alu. Die Hausentwässerung erfolgt über senkrechte Installationsschächte in schalldämmenden Rohren. Diese Fallleitungen werden im Untergeschoss zusammengeführt und über eine Außenwanddurchführung und

einen Kontrollschacht an den Abwasserkanal angeschlossen. Abwasser aus dem Untergeschoss wird bei Bedarf rückstaugesichert über eine Hebeanlage in das Abwassersystem eingeführt.

3 Innenausbau

3.1 Wände

Die nichttragenden Innenwände der Wohnung werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. Die Installationsschächte, bzw. Vorwandinstallation in den Nassräumen, werden ebenso in Gipskarton erstellt.

Die Wände werden malerfertig gespachtelt bzw. für die Aufnahme von Wandfliesen vorbereitet. Die Mauerwerkswände und Stahlbeton-Wände werden mit Kalk-Gips-Putz malerfertig glatt verputzt. Die Stöße der Fertigteildecken werden gespachtelt.

3.2 Malerarbeiten

Alle Wände und Decken erhalten als Standard einen Anstrich mit weißer Dispersionswandfarbe.

3.3 Estrich

Vorgesehen sind eine Fußbodenheizung mit Trittschalldämmung auf der Stahlbetondecke und ein schwimmender Estrich.

3.4 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren ist standardmäßig Parkett in massiver Eiche vorgesehen, Oberflächen geölt, für Fußbodenhei-

zung geeignet. Fußleisten Eiche furniert. Verschieden Verlegearten möglich.

Die Böden von Bad und WC erhalten großformatige Qualitätsfliesen. Gestrichene Wände in diesen Räumen erhalten Sockelfliesen im gleichen Material.

3.5 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind Kunststofffenster mit Dreifachverglasung. Tür- und Fensterbeschläge aus Aluminium. Zusätzlich dazu Ausführung der Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss mit Einbruchschutz-Klasse RC 2 (Glas, Beschläge, abschließbare Fenstergriffe)

Fensterbank (falls keine Fenstertür) innen aus Holz, deckend matt lackiert, außen aus gekantetem Alublech mit seitlichen Aufkantungen.

Die Farbgestaltung erfolgt entsprechend dem Farbkonzept.

3.6 Sonnen- und Sichtschutz

Alle Zimmer erhalten als Sonnen- bzw. Sichtschutz elektrisch betriebene Fenster-Rollos. Keller- und Treppenhausfenster erhalten keinen Sonnen- und Sichtschutz. Die Anschlussmöglichkeit für eine Markise an den Loggien und Dachterrassen wird vorbereitet.

3.7 Türen

Die Haustüranlagen werden passend zur Architektur als Kunststoff- oder Aluminiumelement ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holzumfassungszargen und Holztürblättern, mit Obentürschließern, falls erforderlich (abhängig vom Brandschutzkonzept).

Weiterhin erhalten die Wohnungstüren eine Mehrfachverriegelung, einen Weitwinkelspion, innenseitig einen Drücker und außenseitig ein Langschild mit Knauf. Außerdem werden vor den Wohnungstüren Klingeln mit einheitlichen Namensschildern angebracht.

Auch hier findet das Farbkonzept des Architekten Anwendung.

Die Innentüren sind Holztüren (Röhrenspan), Weißlack mit Holzumfassungszargen, Kantenausführungen an Türblättern und -zargen eckig. Höhe der Innentüren 2,1 m.

3.8 Fliesen und Abdichtung

In den Nassräumen (Küche, Bad, WC) wird unter den Bodenfliesen eine streichbare Abdichtung aufgebracht. An den Wänden wird die Abdichtung mindestens bis zur Höhe der Sockelfliesen bzw. im Spritzwasserbereich im Bereich der vorgesehenen Wandfliesen aufgebracht. Die Böden von Bädern, WC- und Abstellräumen sowie der Küche werden gefliest.

Standardmäßig ist für die Wandfliesen im Küchenbereich eine Fläche bis zu 3 qm vorgesehen.

Die Bäder werden im Bereich der Badewannen und Duschen raumhoch gefliest. Die Wand, an der die Toilette und Waschtisch angebracht ist, wird 120 cm hoch gefliest. Die restlichen Wände in den

Nassräumen werden verputzt und gestrichen. Die Fugen werden dauerelastisch ausgeführt. Im Zuge der Bemusterung werden Wand- und Bodenfliesen zur Auswahl gestellt. Die Standard-Materialkosten der Wandfliesen sind mit 60,- €/m² brutto (reine Materialkosten) festgelegt, die der Bodenfliesen mit 60,- €/m² brutto (reine Materialkosten) im Standard enthalten.

4 Heizungsinstallation

4.1 Grundlagen

Die Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt nach Heizlastberechnung. Diese ist abhängig von den Erfordernissen der EnEV Berechnung (U-Werte) und geforderter Raumtemperaturen. Es werden in Anlehnung an die DIN EN 12831 folgende Raumtemperaturen zu Grunde gelegt: Alle Wohnräume 21°C; Bäder und Dusch-WCs 24°C; Innenliegende Abstellräume und Flure ohne Beheizung; keine Wärmeverluste der Raumtrennwände innerhalb der eigenen Wohnung, d.h. Nebenräume 21°C; Nachbarwohnungen nicht kälter als 15°C.

4.2 Wärmeerzeugung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über einen Pellets-Heizkessel mit Heizwasser-Pufferspeicher im Technikraum, zur Abdeckung der Heizlast und des Warmwasserbedarfs. Die Lagerung der Pellets erfolgt in einem im Außenbereich erdverlegten Tank.

Das Warmwasser wird durch dezentrale Frischwasserwärmetauscher in Wohnungsstationen für jede Wohnung autark bereitgestellt. Die Wohnungsstationen werden hydraulisch durch ein Rohrsystem über den Pufferspeicher versorgt.

Die Heizungsanlage versorgt einen Heizungsverteiler der Fußbodenheizung in jeder der einzelnen Wohnungen, der in den Wohnungsstationen integriert ist.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung als Vollraumheizung.

In jeder Wohneinheit wird in der Wohnungsstation ein Wärmemengenzähler für den Heizenergieverbrauch und ein Wasserzähler für den gesamten Wasserverbrauch zur individuellen Abrechnung installiert.

Separate Kalt- und Warmwasserzähler in den Bädern und WCs sind dadurch nicht erforderlich.

4.3 Fußbodenheizung

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung mit Wärme versorgt. Die Raumtemperaturen der Räume mit Fußbodenheizung sind 21°C, in den Bädern/Duschen 24°C.

Notwendige Anschlussleitungen vom Verteiler zu den Heizkreisen werden im Flurbereich geführt. Die entstehende Abwärme wird zur Beheizung des Flurs genutzt.

Vorlaufleitungen werden leicht gedämmt um eine zu starke Aufheizung zu vermeiden. Alle Heizflächen werden raumweise über Zonenregelventile mit motorischem Antrieb reguliert.

Die Auslegungstemperaturen betragen VL / RL = 35 / 28 °C. Eine hydraulische Einregulierung der einzelnen Heizkreise mittels Volumenstromregler am Verteiler ist vorgesehen. Ein hydraulischer Abgleich des Heizungsnetzes wird für jede Wohnung durchgeführt.

Als Rohrmaterial kommen Mehrschichtverbundrohre/Kunststoffrohre auf Tacker- bzw. Noppenplatte zum Einsatz.

4.4 Bad-Heizkörper

Jede Wohnung erhält einen Handtuchheizkörper im Hauptbad und in den Dusch-WCs, der über einen Thermostat am Heizkörper geregelt wird. Die Anbindung erfolgt direkt an die Wohnungsstation. Dadurch kann auf einen zusätzlichen elektrischen Anschluss verzichtet werden. Die Heizkörper können, über die zur Warmwasserbereitung aktiven Heizungsanlage auch im Sommer betrieben werden, wenn die Fußbodenheizung nicht aktiv ist.

5 Sanitärinstallation

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt nach DIN 1986.

Die Verlegung der Abwasserleitungen im Gebäude erfolgt teils in Installationsschächten und teils als Vorwandinstallation mit Installationsblöcken. Die Be- und Entlüftungen der Abwasserleitungen werden an einzelnen Fallleitungen über Dach geführt.

Für die zu installierenden Fall- und Sammelleitungen sind hochschallgedämmte Rohrleitungen aus PP heißwasserbeständig vorgesehen. Für Objektanschlüsse sind Rohrleitungen aus HT-PP Werkstoff nach DIN 19 535 bzw. DIN 19 537 aus dem Werkstoff PP-MD (mineralverstärkt) vorgesehen.

In den Fall- und Sammelleitungen werden Reinigungsöffnungen eingebaut, die mit Revisionstüren in Wänden und abgehängten Decken zugänglich sind.

Notwendiger Wärme-, Schall- und Brandschutz für Abwasser ist berücksichtigt.

Die Abwasserleitungen werden mit Dämmmatten zur zusätzlichen Schall- und Wärmedämmung ummantelt. Die Objektanschlussleitungen erhalten eine Dämmung aus kunststoffbeschichteten PE Schaumschläuchen.

Die Ausführung und Dimensionierung der Schmutzwasserleitungen erfolgt gemäß DIN 1986, Blatt 1 und 2 (neueste Fassung) sowie nach den gültigen Richtlinien.

5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserversorger hergestellt.

Das Trinkwasser wird durch den Versorger am Trinkwasserzähler an den Anlagenbetreiber übergeben. Notwendige Absperrventile und Rückflussverhinderer sind vorgesehen. Zum Schutz der Trinkwasseranlage ist nach der Trinkwasserzählung ein automatischer Rückspülfilter und Druckminderer vorgesehen.

Bei Bedarf wird eine Druckerhöhungsanlage oder

eine Enthärtungsanlage eingesetzt.

Des Weiteren wird an der Haupteinspeisung der Trinkwasseranlage ein Probeentnahmeventil vorgesehen.

Die Montage der Kaltwasserleitung vom Übergabepunkt Versorger bis zu den Wohnungsübergabestationen in den Wohnungen erfolgt aus gepressten Edelstahlrohrleitungen, die nach Erfordernis Strangweise angeordnet werden.

Für die Verteil- und Anbindeleitungen in den Wohnungen ist Mehrschichtverbundrohr mit Eignungsnachweis nach DIN 1988 vorgesehen.

Notwendiger Wärme-, Schall- und Brandschutz ist berücksichtigt.

Für die Absperrung der einzelnen Wohnungen und Stränge sind Absperrventile bzw. Kugelhähne vorgesehen.

Die Rohrleitungen werden gemäß den Vorgaben der EnEV gedämmt. Als Wärmedämmung werden Matten und Schalen aus nicht brennbaren, mineralischen Faserdämmstoffen verwendet.

Bei Armaturen sind entsprechende Dämmkappen, die leicht demontierbar sind, zu verwenden. Dämmmaterialien müssen die Anforderungen der Baustoffklasse nach DIN 4102 erfüllen.

5.3 Sanitärausstattung in den Wohnungen

Für die Bäder und WCs aller Wohnungen sind die Ausstattungslinien Basic und Comfort wählbar. Details können den Bemusterungsunterlagen entnommen werden.

Die Bäder in den Wohnungen wurden von dem Architekten grundsätzlich barrierefrei geplant.

Pro Wohneinheit mit Gartenanteil im Erdgeschoss ist ein Wasseranschluss für die Pflanzbewässerung geplant.

5.4 Sanitärausstattung in den Allgemeinbereichen

Auf der Gartenseite ist ein Wasseranschluss für die Pflanzbewässerung geplant.

6 Elektroinstallation

6.1 Elektroinstallation in den Wohnungen

Die Elektroausstattung der Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der DIN 18015-2 (Standardausstattung Ausstattungswert 2). Dies entspricht den Empfehlungen des Fachverbandes für Energie-Marketing und -Anwendung e. V. (HEA) beim VDEW (Verband der Elektrizitätswirtschaft) für eine moderne Elektroinstallation. Diese Standardausstattung erlaubt es, die heute üblichen Verbrauchsmittel (Elektrogeräte) ohne räumliche und zeitliche Einschränkung anzuschließen und zu nutzen. Die Installation in den Wohnungen erfolgt in Unterputz-Ausführung.

Schalterprogramm GIRA, Baureihe E2, reinweiß matt, oder gleichwertig. Fabrikat und Typ kann entsprechend einer noch durchzuführenden Bemusterung noch geändert werden.

Die Verbrauchsmessung für den zur Wohnung gehörenden Keller erfolgt über den Wohnungszähler.

Die Fernseh- und Hörfunkversorgung erfolgt über eine Kabelanlage.

6.2 Elektroinstallation in den Allgemeinbereichen

Steckdosen in den Allgemeinbereichen werden mit erhöhtem Berührungsschutz (sog. Kinderschutz) ausgestattet. In den Treppenhäusern ist die Installation unter Putz ausgeführt, im Kellergeschoss auf Putz in Installationsrohren.

Treppenhäuser: Deckenleuchten in runder Bauform mit LED-Leuchtmittel geschaltet über integriertem Radarsensor mit Nachlaufschaltung über den Treppenpodesten.

Hauseingang: Formschöne Wandleuchte als Strahler mit LED-Leuchtmittel geschaltet über eingebauten Bewegungsmelder mit Dämmerungsautomatik.

Gegensprechanlage mit Klingeltastern und hinterleuchteten Namensschildern sowie Videokamera.

Fahrrad-/Kinderwagenraum: Langfeldleuchte mit LED-Leuchtmittel geschaltet über Bewegungsmelder, Reinigungssteckdose mit verschließbarem Klappdeckel.

Kellerflure: Deckenleuchten mit LED-Leuchtmittel, geschaltet über Bewegungsmelder.

6.3 Allgemeines zur Elektroinstallation

Telefon- und Netzwerkverkabelung: erfolgt durch eine Glasfaserleitung in jede Wohnung. In jeder Wohnung wird, nach DIN 18015-1 P6.1, ein Kommunikationsverteiler vorgesehen, der

zur Aufnahme von aktiven und passiven LuK- und/oder RuK-Komponenten dient und den zentralen Punkt (Sternpunkt) für das Wohnungsnetz bildet.

Zähleranlage, Hausanschluss, Verteiler: Die Verbrauchsmessung erfolgt zentral in einer Zähleranlage im Kellergeschoss, für jede Wohneinheit und den Allgemeinbereich. Die Wohnungen erhalten einen Wohnungsverteiler (in Kombination mit Medienfeld) in Unterputzausführung, die Plätze werden verbindlich festgelegt, da Anforderungen an den Brandschutz, wie auch technische Vorgaben an den Einbauort bestehen. Zu jedem Tiefgaragenstellplatz gehört eine abschließbare Steckdose am KfZ-Stellplatz, auf Zähler der Wohnung.

Jeder Abstellraum im Keller erhält eine ausstattungsübliche Installation, auf Zähler der Wohnung.

Für die Terrassen und Balkone wird jeweils eine Außensteckdose und Außenleuchte, schaltbar von innen, vorgesehen. Die allgemeinen Kellerräume erhalten eine lagerraumübliche Ausstattung. Im Keller und im Außenbereich wird jeweils eine Allgemein-Steckdose vorgesehen.

6.4 Aufzug

Es wird ein Personenaufzug nach technischen Erfordernissen vorgesehen, der von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoß fährt.

7 Lüftungsinstallation

Das Gebäude erhält dezentrale Abluftanlagen in den Bädern und WC-Räumen der einzelnen

Wohnungen zur Erfüllung des Feuchteschutzes. Die Nachströmung der abgesaugten Luft erfolgt dabei über Außenluftdurchlässe oder Fensterfalze in den angrenzenden Wohnräumen. Die Wohnungsflure dienen dabei als Überströmzonen.

Die Lüftungsanlage erfüllt lediglich den erforderlichen Feuchteschutz. Eine manuelle Lüftung der Wohnungen über die Fenster bleibt zusätzlich dazu erforderlich.

Die Kellerräume erhalten eine mechanische Lüftungsanlage. Die Anlage dient der Sicherstellung des Feuchteschutzes.

Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

8 Schließanlage

An der Tiefgarageneinfahrt wird eine Toranlage ausgeführt. Die Bedienung des Tiefgaragentores erfolgt über eine Funkfernbedienung. Jede Wohnung erhält zwei Sender. Zusätzlich kann das Tor mit Schlüssel geöffnet werden.

Die zentrale Schließanlage umfasst die Hauseingangstüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu den Fahrrad- und Kinderwagenraum. Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.

Brandschutztüren oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt.

9 Farb- und Materialkonzept

Farb- und Materialkonzept wird von dem Architekten erstellt. Dieses bezieht sich vor allem auf die äußere Erscheinung des Gebäudes, Außenanstrich, Treppenhäuser u.ä.

10 Garten, sonstige Gemeinschaftseinrichtungen

Die Zuwegungen werden mit Betonsteinpflaster nach techn. Vorschriften gepflastert. Eine Beleuchtung erfolgt nach Notwendigkeit.

Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsflächen sowie der privaten Wege- und Stellplatzflächen soll durch natürliche Versickerung erfolgen. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, erfolgt die Entwässerung nach den technischen Erfordernissen und wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Dafür fällt Regenwassergebühr an.

In den gemeinschaftlichen Garten- sowie Privatgartenbereichen erfolgt ein gesiebter Oberbodenauftrag D 20cm sowie die Ansaat von Rasen. Die Anpflanzung von vorgeschriebenen Bäumen und Sträuchern erfolgt gemäß genehmigter Freiflächengestaltung.

Einfriedungen als Hecken oder einheitlicher Holzzaun bis 1,2m Höhe markieren den Übergang zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen.“ Zwischen den privaten Grundstücken im nicht einsehbaren Bereich wird eine Einfriedung Höhe 80cm nach Zulässigkeit gebaut. Auf der Ostseite des Grundstückes wird ein Kleinkinder-Spielplatz mit Sandkasten und einem Spielgerät nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung errichtet.

Der Bereich ist als Gemeinschaftsgarten zu verstehen und durch Hecken von der Einsicht aus dem Straßenraum abgeschirmt.





Z & K Wohnbau GmbH
Jahnstraße 1
90556 Cadolzburg
villaweierhof@zk-wohnbau.de
Telefon: 0175-5977673