

## Anlage 6

# Baubeschreibung

## Wohnanlage Max-Grundig-Park

Punkthaus B2

Am Europakanal, 90763 Fürth

Die Wohnanlage Grundig Park in Fürth wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die Allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt.

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl 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.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Alle Arbeiten erfolgen nach Energieeinsparverordnung 2009, KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009).

### Vorbemerkungen zum Objekt

Die Wohnanlage Grundig Park auf dem Grundstück der ehemaligen Grundig Villa wird als Neubau in mehreren Bauabschnitten realisiert. Das Grundstück liegt im Südwesten von Fürth an der Straße „Am Europakanal“ und ist mit dem KFZ über diese zu erreichen. Zufahrt und Zugang zum Gesamtareal, zu den einzelnen Bauteilen sowie zu Stellplätzen und Tiefgaragen aller Bauteile erfolgt über neu zu errichtende Erschließungsstraßen.

Für das Gesamtprojekt sind der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern, sieben Stadthäusern sowie 9 Reihenhäusern und 3 Doppelhäusern geplant. Im ersten Bauabschnitt entstehen mit den Punkthäusern B1 und B3 die ersten beiden von insgesamt sieben geplanten, vierstöckigen und in Teilbereichen unterkellerten Stadthäusern, welche im zentralen Grundstücksbereich angeordnet sind. Danach wird das Punkthaus B2 erstellt. Darüber hinaus wird an der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Straße am Europakanal, das Haus A1 im ersten Bauabschnitt erstellt. Dieses verfügt über drei Wohngeschosse in den Ebenen 1 bis 3, ein Parkdeck im Erdgeschoss sowie in Teilbereichen eine Unterkellerung in der Ebene -1.

Im zweiten Bauabschnitt werden mit den Häusern A2 bis A4 drei weitere Mehrfamilienhäuser am nördlichen Grundstücksabschluss realisiert. Haus A2 wird als dreigeschossiges, die Häuser A3 und A4 als viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Parkdecks im Erdgeschoss bzw. im Kellergeschoss und teilweiser Unterkellerung realisiert. Die Häuser B4 bis B7 werden südlich der Häuser A2 und A3 im dritten Bauabschnitt erstellt. Im vierten Bauabschnitt entstehen im südlichen Grundstücksbereich Reihen-

und Doppelhäuser. Die Bauabschnitte werden zeitlich gestaffelt, mit terminlichen Überlappungen, erstellt.

Die nachfolgende Baubeschreibung beschreibt ausschließlich das Haus B2.

Das Gebäude verfügt über ein innen liegendes Treppenhaus mit einer Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis zum Penthaus. Die einzelnen Wohnungen des Gebäudes werden über das Treppenhaus erschlossen. Im Kellergeschoss sind die Nutzerkeller sowie Technikräume und Hausanschlussräume geplant. Auf die Geschosse EG, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Penthaus verteilen sich insgesamt zehn Wohnungen.

Die Stellplätze für diese Wohnungen befinden sich als Stellplätze zum Teil im erdgeschossigen Parkdeck des nördlich benachbarten Bauabschnittes A1 bzw. als Stellplätze im Freien auf dem Grundstück. Ein Abfall- bzw. Wertstoffsammelplatz ist im Bereich der Außenanlagen vorgesehen. Hinsichtlich der Energieeinsparverordnung werden die Anforderungen entsprechend einem KfW-Effizienzhaus 70, nach EnEV 2009 erfüllt.

Die lichte Raumhöhe der Wohnräume beträgt in allen Geschossen ca. 2,50 m. In Fluren, Bädern, WC's und Abstellräumen sowie in allen Räumen im Bereich von Deckenunterzügen oder Balkonen und Terrassen können durch gebäudetechnische Installationen oder statische Anforderungen geringere Raumhöhen entstehen. Abweichungen zwischen den einzelnen Geschossen sind möglich.

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

## **1. Rohbau**

### **1.1 Fundamente und Bodenplatte**

Die Fundamente und die Bodenplatte des Gebäudes werden nach statischer Berechnung in Stahlbeton erstellt.

### **1.2 Wände, Stützen und Treppenläufe**

Die Außenwände des Kellergeschosses werden nach Erfordernis aus Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand gefertigt. Die Außenwände, Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände sowie alle tragenden Innenbauteile werden gemäß statischer Berechnung erstellt. Die Ausführung dieser Wände erfolgt wahlweise massiv gemauert, in Stahlbeton als Ortbetonwand oder aus Fertig- bzw. Halbfertigteilen nach Wahl des Bauträgers.

Stützen in Wandachsen werden teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile erstellt.

Die Ausführung der Podeste und Treppenläufe im Treppenhaus erfolgt in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile, wo erforderlich schallentkoppelt gelagert.

### **1.3 Geschossdecken**

Die Decken aller Geschosse werden in Stahlbeton gefertigt, gemäß der statischen Berechnungen aus Fertig- bzw. Halbfertigteilen nach Wahl des Bauträgers. Die Deckenstärke richtet sich ebenfalls nach den statischen Anforderungen. Die Balkonplatten in den Geschossen 1.OG und 2.OG werden als Stahlbetonbauteile thermisch getrennt, bzw. gedämmt an die Geschossdecken gekoppelt.

## Dachkonstruktion

Die Tragkonstruktion des Flachdaches im obersten Geschoss wird analog der Geschossdecken ebenfalls aus Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung erstellt.

In Teilbereichen erhält die Dachkonstruktion Attiken und Dachüberstände. Der Aufzugschacht wird mit einer Dachüberfahrt ausgeführt.

## 2. Ausbau

### 2.1 Außenwände und Fassade

Die Außenwände erhalten eine Fassadendämmung als Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Dämmung, bzw. in Teilbereichen auch Mineraldämmung. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Erfordernissen des Nachweises gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 70). Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung erstellt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

### 2.2 Fenster, Sicht- und Sonnenschutz

Fassadenfenster und Fenstertüren der Außenwände der Wohnungen werden in Kunststoff ausgeführt, innen und außen im Farbton grau. Die Verglasung erfolgt entsprechend der bauphysikalischen Berechnung gemäß Energieeinsparverordnung als 3-fach-Verglasung in Klarglas. Die Fenstergriffe werden in Edelstahl, Modell Hoppe Amsterdam oder gleichwertig, ausgeführt. Bei den Erdgeschosswohnungen werden die Griffarmaturen der bodentiefen Fenster und Fenstertüren innenseitig abschließbar ausgeführt.

Die Fenster und Fenstertüren der Terrassen und Balkone vom EG bis zum Penthouse werden als mehrteilige Elemente mit 2-flügeligem Dreh-/Drehklipp-Türelement und seitlicher Festverglasung ausgeführt.

Entsprechend der Planzeichnungen erfolgt die Fensteraufteilung der Wohnungen als Dreh- und/oder Drehkippelemente, im Bereich der Lichtbänder der Nordfassade und der Treppenhauseingangsverglasung auch als Festverglasung. Die Badfenster auf der Nordseite erhalten satinierte Verglasungen.

Die Verglasung des Treppenhauses erfolgt als Glas-Alu-Konstruktion, mit integriertem Hauseingangstürelement. Die Kellerfenster werden aus Kunststoff, innen und außen im Farbton weiß, als öffnende Fenster mit Dreh- oder Drehklippvorrichtung nach Wahl des Bauträgers erstellt.

Absturzsicherungen werden für öffnende, bodentiefe Fassadenfenster als Französische Balkone aus Flachstahl erstellt. Fenster mit Brüstungen erhalten in den Wohnräumen Innenfensterbänke aus Naturstein (Granit Nero assoluto oder gleichwertig). Die Bäder erhalten ebenfalls Natursteininnenfensterbänke. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt, mit seitlichen Abschlussprofilen und geeignet für Fassadendämmung. Die Fenstertüren an Terrassen und Balkonen erhalten trittsichere Fensterbänke aus gekantetem Riffelblech.

Für alle Wohnraumfenster und -fenstertüren der Südfassade sowie für die Balkon- und Terrassenfenster der Westfassade sind als Sicht- und Sonnenschutz elektrisch, über Tasterschalter, bedienbare Rollläden vorgesehen.

Alle Fenster und Fenstertüren der Schlafzimmer der Westfassade vom EG bis zum 2.Obergeschoss, sowie die Elemente der Schlafzimmer der Ostfassade vom EG bis zum

Penthaus. erhalten als Sicht- und Sonnenschutz vorgesetzte, manuell verschiebbare Fensterläden.

Alle übrigen Fenster erhalten manuell bedienbare Rollläden, davon ausgenommen sind die Kellerfenster und das Fensterelement der Treppenhausverglasung sowie die Fenster der Nordfassade.

### **2.3 Dacharbeiten, Dachterrassen und Balkone**

Die Dachkonstruktion wird als Flachdach ausgebildet, erhält eine Gefälledämmung, einen Attikaaufbau und an den Ost-, Süd- und Westfassaden Dachüberstände zur Penthausterrasse. Die Abdichtung erfolgt bituminös oder als Folienabdichtung nach Wahl des Bauträgers, nach den einschlägigen technischen Regeln, mit geeigneten und fachgerechten Materialien. Die Dachfläche erhält eine Bekiesung. Die Ausbildung der Flachdächer erfolgt nach den Flachdachrichtlinien.

Die Wärmedämmung der Terrasse im Penthaus zu darunterliegenden Wohnungen erfolgt nach den bauphysikalischen Berechnungen als Gefälledämmung, auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 70).

Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen.

Die Penthausterrasse und die Balkone erhalten einen Belag aus großformatigen Betonwerksteinplatten, ca. 40 x 40 cm. Dieser wird auf den Balkonen konstruktionsbedingt auf geeignetem Unterbau verlegt. Die Verlegung auf der Terrasse im Penthaus erfolgt im Kiesbett. Die Betonwerksteinplatten im Farbton grau sind oberseitig gestrahlt, die umlaufenden Kanten sind gefast.

### **2.4 Treppenhaus / Innentreppen / Hauseingangsbereich / Briefkästen**

Das Treppenhaus erhält Geländer aus lackierten Flachstahlrahmen mit Flachstahlprofilfüllungen und Edelstahlhandlauf. Alle Treppenläufe und Podeste werden nach Erfordernis schallentkoppelt und mit Granit Padang mit geschnittener Granit-Sockelleiste belegt. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür des Treppenhauses im Erdgeschoss wird in den Fußboden ein Fußabstreifer eingelassen.

Das Hauseingangstürelement wird als gekoppeltes Glas-Alu-Element in die Treppenhausverglasung integriert. Die Haustür wird selbstschließend ausgebildet und erhält Sicherheitsbeschläge aus Metall. Außenseitig erhält die Tür eine Edelstahlgriffstange, ca. 140cm lang. Innenseitig wird eine Griffgarnituren in Edelstahl montiert, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig, mit Schließzylinder, welcher im System mit den Wohnungstüren schließt. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Das Treppenhaus erhält eine Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis zum Penthaus. Der Aufzug hält im obersten Geschoss, der Wohnebene des Penthauses, direkt im Entree der Wohnung.

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer frei stehenden Briefkastenanlage im überdachten Eingangsbereich.

Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers lackiert oder in Edelstahl, Fabrikat Renz oder gleichwertig. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage integriert. Jeder Briefkasten erhält zwei Briefkastenschlüssel.

Eine beleuchtete Hausnummer wird in der Nähe des Hauseingangs angebracht. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert und in die Briefkastenanlage integriert.

## **2.5 Trockenbauarbeiten**

Die nichttragenden Innenwände werden nach Plan als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach den Erfordernissen der haustechnischen Installationen (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrik) oder ggf. nach der Lage von erforderlichen Stützen, beträgt jedoch im Allgemeinen zwischen 75 mm und 150 mm. Installationen, Schächte und Strangleitungen in den Küchen, Bädern, WC's und Abstellräumen werden mit Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise geschlossen.

## **2.6 Innenputzarbeiten**

Der Innenputz auf gemauerten Wänden und auf Stahlbetonwände wird in den Wohnungen aller Geschosse und im Treppenhaus als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz (Gips- bzw. Kalk-Zementputz) ausgeführt.

Die Kellerwände werden nicht verputzt und erhalten ausschließlich einen weißen Farbanstrich.

## **2.7 Fliesenarbeiten**

Die Wandflächen aller Bäder und WC-Räume an denen Sanitärobjekte installiert sind werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, auch im Bereich über der Badewanne, bzw. bis zur Ablagenhöhe der Vorwandinstallation der Waschtische. Der Duschbereich wird bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m gefliest. Den Wandanschluss der Bodenfliesen an Wänden ohne Fliesenbelag bildet eine geflieste Sockelleiste.

In den Bädern werden über den Vorwandinstallationen der Waschtische in Griffhöhe eine Ablage gefliest. Auf der Wandfläche oberhalb der Abstellfläche wird im Bereich der Handwaschbecken ein Kristallfeuchtraumspiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut. Die Fensterbänke erhalten ebenfalls eine Natursteinplatte als Ablagefläche.

In den Wohnungen liegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel bzw. Randleiste an den aufgehenden Wänden.

Als Beläge der Wand- und Bodenflächen kommen Feinsteinzeugfliesen Fabrikat Kermos oder Progres, matt, 30 x 60 cm zur Ausführung. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt. Die Wandflächen der Dusche erhalten in Teilflächen Akzentfliesen.

Dem Käufer stehen verschiedene Farbmuster der Feinsteinzeugfliesen zur Auswahl, mit einem Gesamtmaterialwert (Bruttoeinzelhandelspreis) von 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Sockelfliesen. Die Fugenfarbe richtet sich nach der Bemusterung der Fliesenfarbe, im Allgemeinen weiß und/oder grau, nach Wahl des Bauträgers.

Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenlaufflächen einen Natursteinbelag in Granit Padang.

## **2.8 Malerarbeiten**

In den Wohnungen werden die Bauteifugen der Deckenuntersichten verspachtelt. Die Decken der Wohnungen werden mit Raufaser, in feiner bis mittlerer Struktur, tapeziert. Alle Decken und Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Im Kellergeschoss erhalten alle Wandflächen einen weißen Farbanstrich. Die Untergeschossdecken außerhalb von Wohnungen können zum Teil mit einer unterseitigen Wärmedämmung

versehen sein, auf Grundlage des Nachweises der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 70). Bodenflächen der Kellerräume und Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses einen dezenten, farbigen Anstrich.

Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich gem. dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Treppenhausgeländer und die Stahltüren im Treppenhaus und Kellergeschoss erhalten einen farbigen Lackanstrich gem. dem Gestaltungskonzept des Architekten.

## **2.9 Türen**

Die Eingangstüren der Wohnungen werden als Vollspantüren erstellt, erhalten innen und außen weiß beschichtete Oberflächen und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff. Die Türblätter erhalten absenkbar Bodendichtungen und die Zarge eine umlaufende Gummidichtung. Damit erfüllen die Türen die Anforderungen des Schalldämmwertes Schallschutzklasse 3 (SSK3, 37dB Rwp) und die Klimaklasse IV.

Sie sind mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl, als Schutzgarnitur mit Langschild versehen, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig. Die Türen erhalten Dreifachverriegelung sowie Schließzylinder passend zur Hausschließanlage, einen Obentürschließer mit Gleitschiene, einen Bodentürstopper in Edelstahl und einen Türspion.

Der Zugang zum Aufzug innerhalb der Penthauswohnung erhält vor der Aufzugstür eine zusätzliche Wohnungseingangstür.

Die Innentüren der Wohnungen werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein stabiles Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Türen vom Flur zum Wohnzimmer werden mit Ganzglastürblatt in Klarglas ausgeführt. Die Türzargen werden als Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, ebenfalls mit beschichteter Oberfläche im Farbton weiß erstellt.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig, als Rosettengarnitur und als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen.

Alle Wohnungsinnentüren erhalten einen Lüftungsunterschnitt und nach Erfordernis ein zusätzliches Lüftungsgitter nach Wahl des Bauträgers.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge der Technikräume im Kellergeschoss werden als lackierte Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden als Stahllamellentüren erstellt.

Alle Türen des Gemeinschaftseigentums wie auch die Hauseingangstür erhalten Sicherheitsbeschläge und Schließzylinder im System einer Hausschließanlage.

Diese Türen werden mit den jeweiligen Türen der Wohneinheiten und des zugehörigen Sondereigentums (Wohnungseingangstür, Tür zum Kellerraum) gleichschließend ausgebildet. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

## **2.10 Bodenbeläge**

In den Wohnungen erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung, als Heizestrich, gemäß den technischen Regeln.

Die Bodenflächen der Badezimmer, WC's und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden gefliest (siehe Abschnitt 2.7).

Alle weiteren Räume der Wohnungen (Wohnräume sowie Essbereich, Küche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Ankleide- und Kinderzimmer, Flur, Abstellräume und Dielenbereiche) erhalten als Bodenbelag Massivparkett, Eiche Natur, lackiert, als Zweischichtparkett mit Flachleiste und Viertelstab.

Im Treppenhaus werden alle Podestflächen sowie die Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe mit Granit Padang mit geflammter Oberfläche und geschnittenen Granit-Sockelleisten belegt. Im Eingangsbereich des Erdgeschosses wird unmittelbar hinter der Hauseingangstür ein Fußabstreifer als Sauberlaufzone flächenbündig in den Belag eingelassen.

Die Abstellräume und Flure im Kellergeschoss erhalten einen Zementestrich auf Trennlage.

## **2.11 Metallbauarbeiten**

Die Attika der Penthausterrasse erhält als Absturzsicherung ein Geländer aus verzinktem Stahl mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf.

Die Balkone erhalten Geländer aus verzinkten Stahlrahmen mit Füllungen aus Trespa o.ä..

Absturzsicherungen werden für öffnenbare, bodentiefe Fassadenfenster als Französische Balkone aus Flachstahl erstellt.

Das Geländer im Treppenhaus wird aus lackierten Flachstahlrahmen mit Füllungen aus Flachstahlprofilen erstellt und erhält einen aufgesetzten Handlauf aus Edelstahl.

Der Hauseingangsbereich wird überdacht und mit einem Vordach aus verzinkten Stahlprofilen mit Klarglasfüllung als Sicherheitsglas versehen.

## **3. Haustechnische Gewerke**

### **3.1 Heizungsanlage und Installationen**

Heizung und Warmwasserbereitung werden mittels zentraler energiesparender Gas-Brennwerttechnik realisiert. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solaranlage auf dem Dach des Gebäudes unterstützt. Die Heizzentrale inkl. der Pufferspeicher für die Warmwasserversorgung befindet sich im Technikraum, im Keller des Gebäudes. Die Übergabepunkte der Medienversorgung Gas und Wasser sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Die Funk-Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen für Gasheizung erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Die Heizungsrohre werden als Kunststoff- oder C-Stahlrohr, kunststoffummantelt (nach Wahl des Bauträgers) in den Wohnungen generell in Steigeschächten, unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Kellerverteilung und Steigleitungen werden wärme gedämmt, nach Energieeinsparverordnung (EnEV), erstellt.

Bei technischer Notwendigkeit werden Versorgungsleitungen und Unterzüge durch die Kellerräume geführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über elektronische Raumthermostate. Die Bäder werden, soweit die räumlichen Verhältnisse dies zulassen, zusätzlich mit lackierten Badheizkörpern ausgestattet. Dieser ist an die Fußbodenheizung gekoppelt. Ein elektrischer Betrieb dieser Badheizkörper ist nicht vorgesehen, kann als Zusatzausstattung jedoch separat beauftragt werden.

### 3.2 Sanitärinstallation

Die Abwasserleitungen werden gem. Erfordernis mit Kunststoffrohren und Guss/SML-Rohr erstellt. Die Grundleitungen werden in Kunststoff oder Steinzeug ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Fürth angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt. Die Funk-Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen für Wasserver- und -entsorgung erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Bade- und Duschwannen, Toiletten, Waschtische und Handwaschbecken, etc. sind Markenfabrikate (z.B. Fabrikat Duravit Stark 3, Repabad Pluto oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers) und werden in weiß vorgesehen. Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe oder Grohe in verchromter Ausführung eingebaut. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Die Badewanne wird, sofern planerisch vorgesehen, als Acrylrechteckwanne 180 x 80 cm gemäß Plan ausgeführt. Die Ausstattung umfasst Mittelabfluss, Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Exzenter-Ablaufgarnitur und Brauseschlauch mit Multifunktions-Brausekopf. Sollte keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhaltung sowie Duschabtrennung in Echtglas als Klarglas montiert.

Sofern im Plan separat oder einzeln vorgesehen, wird eine Duschwanne als möglichst flache Acrylwanne 90 x 90 cm mit Wandstange und verstellbarer Brausekopfhaltung sowie Duschabtrennung in Echtglas als Klarglas eingebaut.

Die Waschtische, ca. 60 cm breit, erhalten eine verchromte Einhebelmischbatterie und zwei verchromte Handtuchhalterstangen. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken, ca. 45 cm breit, mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt.

Die Montage der Hänge-Tiefspül-WCs erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstuhlsitz und -deckel, mit Absenkautomatik (Soft-Close-Automatic). Als Badaccessoires werden ein stabiler Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad bzw. in der Küche oder im Abstellraum, je nach Planvorgabe ausgeführt.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für eine Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und Waschmaschinenanschluss, sofern planerisch vorgesehen.

Jede EG und Penthauswohnung wird mit je einem Kaltwasseranschluss mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz an Terrasse oder Dachterrasse im Außenbereich ausgestattet.

Im Freiflächenbereich des Gemeinschaftseigentums wird ein Kaltwasseranschluss als Außenwasserhahn realisiert, mit Entleerungsmöglichkeit als Frostschutz. Der Wasserverbrauch wird über einen separaten Gartenwasserzähler erfasst und der Hausgemeinschaft durch die Hausverwaltung abgerechnet.



### 3.3 Elektrische Anlagen und Installationen

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, sowie innerhalb der Geschossdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Auf-Putz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird im Abstellraum oder im Flur jeder Wohneinheit montiert. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitär-objekte, soweit erforderlich, geerdet. Die Erdung erfolgt mit Fundamenterdern.

Die Zimmer werden nach Erfordernis mit einem Rauchmelder ausgestattet.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Markenfabrikate, Fabrikat Gira, Serie System 55, oder gleichwertig, und werden in den Wohnungen im Farbton reinweiß ausgeführt, im Treppenhaus farbig, in Anlehnung an das Farbkonzept des Architekten (bspw. anthrazit).

Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel in den Wohnungen sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten. Davon ausgenommen sind die Balkon- und Terrassenleuchten, welche als Fabrikat CMD Aqua Legendo, 28 x 28 cm, montiert werden, schaltbar aus dem Wohnungsinnen.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- und Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung und Präsenzmelder. Die Kellerflure und Kellerräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Pressoval bzw. Nurglasleuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

Standardelektroinstallation in allen Wohnungen:

Küche:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 2 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen

Entree / Flur:

- 2 Deckenauslässe mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Telefondose

Arbeitszimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer:

- Räume bis 20 m<sup>2</sup>:
  - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
  - 2 Zweifachsteckdosen
  - 1 Einfachsteckdose
  - 1 Anschluss für Radio- und TV
  - 1 Telefondose
- Räume über 20 m<sup>2</sup>:
  - 2 Deckenauslässe mit Serienschaltung
  - 1 Zweifachsteckdosen
  - 1 Dreifachsteckdosen

- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefondose

Wohnen / Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

Bad / WC:

- 1 Einfachsteckdose je Waschtisch
- 1 Wandauslass oberhalb des Spiegels je Waschtisch, Ausschalter beim Waschtisch
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades

Abstellraum / HWR (soweit vorhanden):

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen für Waschmaschine und Kondentrockner (sofern planerisch vorgesehen)

Balkon / Terrasse EG:

- 1 Außenleuchte mit Ausschaltung und Kontrollleuchte vom Innenraum
- 1 Feuchtraum-Steckdose mit Deckel

Terrasse Penthaus:

- 2 Außenleuchten mit Ausschaltung und Kontrollleuchte vom Innenraum
- 1 Feuchtraum-Steckdose mit Deckel

Kellerraum (Zählung über Wohnungszähler):

- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage ausgeführt. Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung, Fabrikat Siedle oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern sowie den Zählern für Aufzugsstrom und Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Antennenanlagen:

Jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer) erhält einen Anschluss für die Satellitenanlage. TV und Radio sind digital über Satellit zu empfangen. Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver oder Decoder) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers.

Kabelnetze für Sat-TV sowie die Satellitenanlage werden ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Hausanschluss erfolgt im Hausanschlussraum im Keller.

Telefonzuleitung:

Der Flur jeder Wohnung sowie jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer) erhält einen Telefonanschluss. Der Anschluss selbst und der Betrieb der Anlage erfolgt durch eine vom Käufer gesondert beauftragte Firma. Die hierfür anfallenden Anschlusskosten sowie die monatlichen Gebühren haben die Käufer zu tragen. Der Hausanschluss erfolgt ebenfalls im Kellergeschoss.

### **3.4 Lüftung**

Eine geregelte Frischluftzufuhr wird in den Wohnräumen durch bedarfsgeführte Außenluftdurchlässe in den Fenstern sichergestellt, Fabrikat Aereco oder gleichwertig. Innenliegende Räume (Räume ohne Fensteröffnung) wie WC's und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss sowie Küchen und Bäder erhalten eine mechanische Raumentlüftung in der Wand oder Decke, zur Entlüftung über Dach. Es wird dadurch der Mindestluftwechsel der Lüftung zum Feuchteschutz, gemäß DIN 1946-6 erreicht.

### **3.5 Aufzugsanlage**

Die Aufzugsanlage im Treppenhaus wird als Personenaufzug erstellt (Fabrikat Fa. Schindler oder gleichwertig). Die Ausstattung umfasst den einseitigen Zugang mit zweiteiligen Teleskopschiebetüren, einseitig öffnend. Die Kabinenwände erhalten Oberflächen in Edelstahl oder mit farbigen Paneelfeldern nach Wahl des Bauträgers. Der Boden der Aufzugskabine erhält einen pflegeleichten, farbig dunklen und gesprenkelten Gummibelag. Die Kabinenausstattung umfasst einen aufgesetzten Spiegel in Sicherheitsglas, Edelstahlhandlauf, Kabinentableau und Beleuchtung.

## **4. Außenanlagen**

Das Gelände wird im Bereich der Baukörper bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben. Überschüssiges Aushubmaterial wird nach Möglichkeit zur Gestaltung der Freiflächen an anderer Stelle wiederverwendet oder abtransportiert. Nach Fertigstellung wird das Gelände wiederverfüllt, verdichtet und eingeebnet. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten an der Süd- bzw. an der Westfassade gem. Planungsunterlagen eine Terrasse, mit Plattenbelag aus großformatigen Betonwerksteinplatten, ca. 40 x 40 cm, mit gestrahlter Oberfläche und umlaufend gefasten Kanten, im Farbton grau.

Ferner wird den Wohnungen im Erdgeschoss eine Gartenfläche als Sondernutzungsfläche zugeordnet. Die Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers und gemäß Freiflächengestaltung. Die über die Ersteinpflege hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer. Die Einfriedung der Gärten erfolgt mit einer Hecke.

Das Gemeinschaftseigentum wird bepflanzt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinaus gehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Vor der Hauseingangstür wird in den Pflasterbelag ein Fußabstreifer eingelassen. Zusätzliche PKW-Stellplätze im Bereich der Außenanlagen werden ebenfalls gepflastert und mit andersfarbigen Einfassungen der Pflasterflächen gegliedert. Neu zu errichtende Straßen im gesamten Baugebiet werden unter Berücksichtigung der Umgebung gestaltet und neu asphaltiert.

Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen entsprechende, von außen zugängliche und verschließbare, überdachte Müllhäuser vorgesehen. Fahrradstellflächen werden unweit des Hauseingangsbereichs als nicht überdachte Stellplätze in die Freiflächengestaltung integriert.

## 5. Allgemeines

Änderungen der Planung, an Baustoffen und Bauteilen 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. Ein Rechtsanspruch auf eine detailgetreue Ausführung dieser Verkaufsbaubeschreibung ist ausgeschlossen.

Sämtliche Bauleistungen werden nach den Allgemein anerkannten Regeln der Technik (bspw. DIN-Normen, Ausführungsvorschriften, Richtlinien, Merkblätter) ausgeführt. Hinsichtlich der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen entsprechend einem KfW-Effizienzhaus 70 erfüllt. In Bezug auf den Schallschutz werden für raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten, wie Wohnungstrennwände, -decken und Treppenhausewände, die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 erfüllt. Schallschutzmaßnahmen innerhalb einer Wohnung sind nicht vorgesehen.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind kein Bestandteil der vertraglichen Leistung und dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche

unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine natur-bedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

#### Wartungsfugen:

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfpzessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

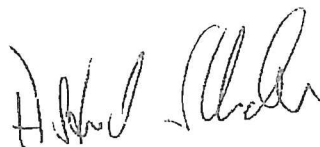
Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

#### Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Anlage geschlossen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. H. H. H.', located in the lower right quadrant of the page.

