

# NEUBAU WOHNHÄUSER MIT GESCHÄFTSRÄUMEN

## BAUBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

Bauherr: **HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG**  
Im Weinbrod 5  
91781 Weißenburg

---

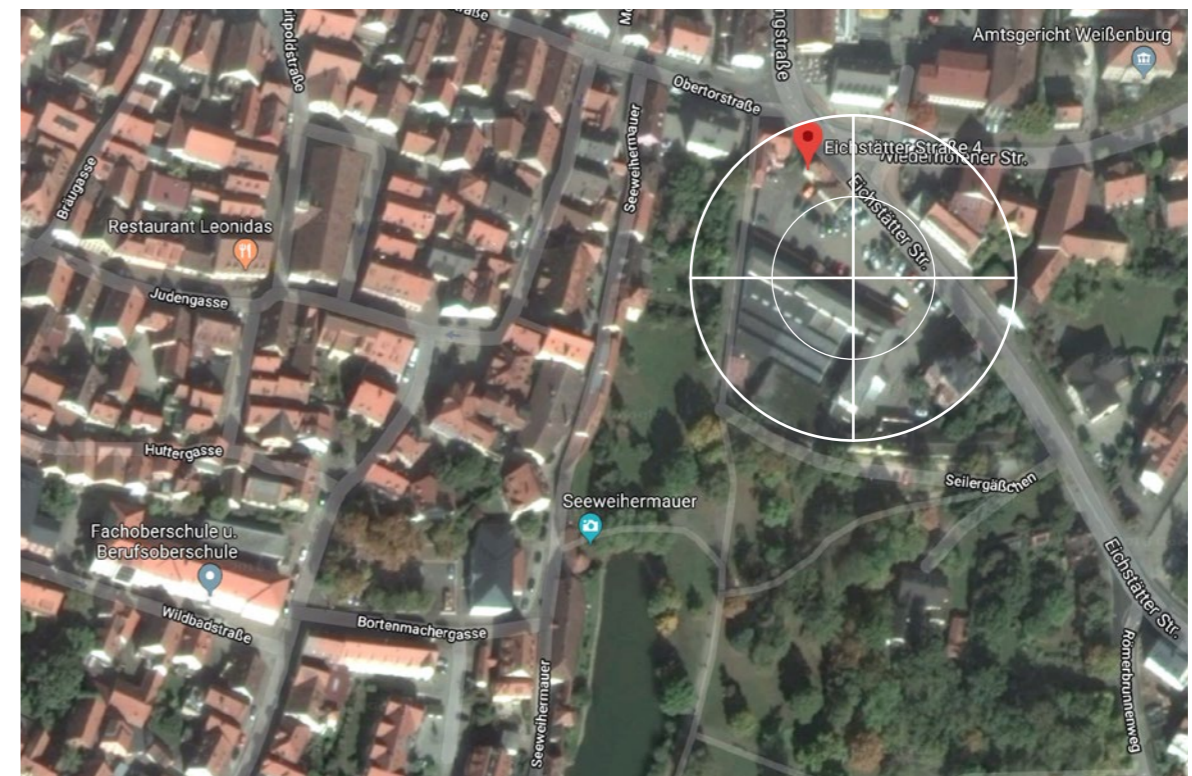
Planung: **hochplan GmbH & Co. KG**  
Industriestraße 4  
91757 Treuchtlingen  
Tel. +49 9142 / 975 407 - 0  
[www.hochplan.de](http://www.hochplan.de)

hochplan

# WOHNUNGEN

Etagen-Eigentumswohnungen in Weißenburg

- 1 bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen von 32 m<sup>2</sup> - 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- beste Lage, ruhig und doch zentrumsnah direkt am Seeweierpark
- moderne Grundrisse
- Energieeffiziente Bauweise KfW-55 Häuser
- Fußbodenheizung
- Loggia oder Gartenanteil
- eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder in der Tiefgarage
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Personenaufzug von der Tiefgarage in die Wohnebenen
- Hausmeisterservice



WOHNEN IN TRAUMHAFTER LAGE



GESAMTANLAGE LAGEPLAN

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Objektangabe .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wärme-, Schall- und Brandschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Gemeinschaftseigentum.....</b>	<b>6</b>
4.1	Grundstück .....	6
4.2	Erschließung / Hausanschlüsse .....	6
4.3	Erdarbeiten und Spezialtiefbau .....	6
4.4	Rohbau .....	6
4.5	Fassaden/Gebäudehülle.....	7
4.6	Hauseingänge .....	7
4.7	Loggien / Terrassen .....	7
4.9	Klempnerarbeiten .....	7
4.10	Schornsteinanlage / Abgasleitung .....	7
4.11	Fenster und Fenstertüren.....	8
4.12	Rollläden / Verschattung .....	8
4.13	Schließanlage.....	8
4.14	Außenanlagen.....	8
4.15	Treppenhausbereiche / Aufzüge .....	8
4.16	Eingangstüren von Wohnungen .....	9
4.17	Tiefgarage.....	9
4.18	Abstellräume / Kellerräume.....	9
4.19	Schleusen, Flure und sonstige Räume (Hausanschluss, Heizraum, Technik etc.) im Untergeschoss .....	9
4.20	Fahrradräume & Müllabstellräume.....	9
4.21	Schächte.....	10
4.22	Fußbodenaufbau Wohnungen.....	10
4.23	Haustechnik (TGA).....	10
4.23.1	Heizungsanlage .....	10
4.23.2	Verbrauchsmessung .....	10
4.23.3	Sanitärinstallation .....	10
4.23.4	Fußbodenheizung Wohnungen .....	10
4.23.5	Lüftung zum Feuchteschutz.....	10
4.23.6	Elektroinstallationen.....	11

<b>5.</b>	<b>Sondereigentum.....</b>	<b>12</b>
5.1	Innenwände / Innenputz.....	12
5.2	Loggien Fußbodenbelag .....	12
5.3	Innenfensterbänke.....	12
5.4	Haustechnik (TGA).....	12
5.4.1	Sanitäre Einrichtungsgegenstände.....	12
5.4.2	WC.....	12
5.4.3	Bad.....	13
5.4.4	Ausstattung Elektroinstallation .....	13
5.4.5	Rauchmelder.....	14
5.4.6	Sprechanlage.....	15
5.4.7	Rundfunk-und Fernsehversorgung .....	15
5.5	Trockenbauarbeiten & Dachschrägen und -decken im DG.....	15
5.6	Malerarbeiten .....	15
5.7	Innentüren von Wohnungen und Gewerbeeinheiten.....	15
5.8	Wand- und Bodenfliesen .....	15
5.9	Bodenbelagsarbeiten .....	15
5.10	Treppe in der Maisonett-Wohnung Haus 4 (WHG 4.02) .....	15
<b>6.</b>	<b>Allgemeine Bauausführung / Sonstige Hinweise.....</b>	<b>16</b>
6.1	Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen .....	16
6.2	Abweichungen von der Bau- und Leistungsbeschreibung.....	16
6.3	Material- und Farbgestaltung.....	16
6.4	Einrichtungsgegenstände.....	16
6.5	Bauausführung .....	16
6.6	Sonderwünsche / Eigenleistungen .....	17
6.7	Werbung .....	17
6.8	Einzug .....	17

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## 1. Allgemeine Objektangabe

Bei dem Objekt handelt es sich um den Neubau von insgesamt 6 Wohnhäusern mit Geschäftsräumen und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage, das auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Neulinger in Weißenburg realisiert wird.

Bei den Wohnungen handelt es sich um meist eingeschossige Wohnungen, die über ein bis fünf Zimmer verfügen und mit eigenen Loggien oder Terrassen ausgestattet sind.

## 2. Vorbemerkungen

Die Leistungen erfolgen gemäß den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und dem Stand der Bautechnik.

Die ausgeführten Leistungen umfassen alle Leistungen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes einschließlich der Erstellung der Außenanlagen und aller erforderlichen Nebenleistungen wie:

- » Planungs-, Ingenieur- und Architektenleistungen
- » Baugenehmigungsgebühren
- » Bauaufsicht und Bauleitung
- » Vermessungsarbeiten
- » Öffentliche u. private Erschließungswege/Zufahrten
- » Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser, Strom und Gas

Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder Freistellungsbescheinigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung und Baubehörde sowie die genehmigten Pläne M 1:100.

Vorbehalten sind:

- » Ausführungspläne M 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
- » Statik und Wärmebedarfsberechnung
- » Brandschutznachweis
- » Maßtoleranzen, welche die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen
- » Technische Änderungen, soweit durch die Auflagen bzw. Anordnung der Bau- und Genehmigungsbehörden erforderlich oder zweckmäßig
- » Erforderliche Änderungen bedingt durch die Statik, Ver- und Entsorgungsplanung oder durch behördliche Auflagen sind zulässig.

## 3. Wärme-, Schall- und Brandschutz

Der Wärmeschutz wird entsprechend der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt. Sämtliche Häuser werden weiterhin als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Wichtig: Die Förderung durch den zinsgünstigen Kredit sowie den Tilgungszuschuss der KfW Bank verbleibt beim Bauträger und kann nicht an die Käufer der Wohnungen übertragen werden.

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und den Abstimmungen mit den zuständigen Behörden.

Der Schallschutz wird gemäß SSt\*II ausgeführt und übertrifft die Anforderungen der DIN 4109, Stand: Januar 2018. Für den Luft- und Trittschall gelten folgende Anforderungen:

Schallschutzkriterium	Kennzeichnende Größe	SSt*I entspricht DIN 4109 (Mindestschallschutz)	SSt*II (erhöhter Schallschutz)
Luftschall Decken	$R'_w$	$\geq 54$ dB	$\geq 57$ dB
Luftschall Wände	$R'_w$	$\geq 53$ dB	$\geq 57$ dB

Schallschutzkriterium	Kennzeichnende Größe	<b>SSt*I</b> entspricht DIN 4109 (Mindestschallschutz)	<b>SSt*II</b>  <b>(erhöhter Schallschutz)</b>
Luftschall Wohnungseingangstüren	$R_w$	$\geq 37$ dB	$\geq 42$ dB
Trittschall Decken	$L'_{n,w}$	$\leq 50$ dB	$\leq 46$ dB
Trittschall Treppen	$L'_{n,w}$	$\leq 53$ dB	$\leq 46$ dB
Trittschall Loggien	$L'_{n,w}$	$\leq 50$ dB	$\leq 48$ dB
Gebäudetechnische Anlagen	$L_{AF,max}$	$\leq 30$ dB	$\leq 27$ dB
Schutz gegen Außenlärm	$R'_{w,res}$	DIN 4109-1	<b>DIN 4109-1</b>
Raumlufttechnische Anlagen 1)	$L_{A,Feq,nT}$	$\leq 25$ dB (A)	$\leq 22$ dB (A)

1) Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6 in Zulufräumen, Bezugsnachhallzeit  $T_0 = 0,5$  s; Für „Partylüftung“ und Ablufträume sind um 10 dB höhere Werte zulässig.

## 4. Gemeinschaftseigentum

### 4.1 Grundstück

Das Bauvorhaben wird auf dem Flurstück 785/2 der Gemarkung Weißenburg in 91781 Weißenburg i. By. errichtet.

### 4.2 Erschließung / Hausanschlüsse

Die Kosten der Erschließung sowie die Anliegerbeiträge für die Ersterschließung des Objektes sind Bestandteil des Leistungsumfanges.

Zur Erschließung gehören die Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung.

- » Zu den Versorgungsleitungen gehören die Anschlüsse für Trinkwasser und Strom bis in den Hausanschlussraum
- » Zu den Entsorgungsleitungen gehört der Schmutzwasseranschluss und die Regenentwässerung des Gebäudes und Grundstücks in den öffentlichen Kanal bzw. in die Regenrückhaltung.

Ebenfalls im Festpreis enthalten ist die Vorrüstung der Leitungen für Kabelfernsehen bis in den Hausanschlussraum. Die Telefonleitungen werden bis in die Wohnungen verlegt. Die diesbezüglich individuellen Anschlussbeiträge bzw. Versorgungsverträge sind nicht im Festpreis enthalten, sondern von den Käufern bzw. der WEG zu tragen.

### 4.3 Erdarbeiten und Spezialtiefbau

Aushub der gesamten Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben einschließlich der Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials. Schichtweise Wiederverfüllung der Gräben und der Arbeitsräume bis zum Grobplanum. Herstellung des geplanten Geländeprofils. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgeböscht.

Verbauarbeiten und Spezialtiefbauarbeiten nach statischen Erfordernissen z.B. mit Bohrpfehlwänden, Berliner Verbau o.ä.

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen und unter Beachtung der am Datum der Baugenehmigung oder Freistellungsbescheinigung gültigen Vorschriften und Verordnungen.

### 4.4 Rohbau

Alle tragenden Bauteile werden nach Vorgabe der statischen Berechnung ausgeführt. Die Gründung erfolgt gemäß den statischen Berechnungen (der am Datum der Baugenehmigung oder Freistellungsbescheinigung gültigen Vorschriften und Verordnungen). Die Bodenplatten werden in Ortbeton (Betongüte nach Statik)

entsprechend den statischen Berechnungen und Zeichnungen ausgeführt.

Tragende Wände, Unterzüge und Stützen der Tiefgaragen und Kellergeschosse werden, soweit möglich, mit Großflächenschalung, in Stahlbeton ausgeführt (kein Sichtbeton, kein Putz).

Nichttragende Kellerwände als leichte Kellertrennwandsysteme. Die Umfassungswände der Keller erhalten außenseitig eine Perimeterdämmung nach Energiebedarfsberechnung.

Die tragenden Wände in den Obergeschossen werden in Kalksandstein gem. Statik ausgeführt. Die Geschoss- und Tiefgaragendecken werden als Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung hergestellt. Alle Wände und Decken in den Gemeinschaftsbereichen einschließlich Tiefgarage werden mit Dispersion Weiß gestrichen.

#### 4.5 Fassaden/Gebäudehülle

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gemäß Energiebedarfsberechnung. Die Außenfassade erhält einen Außenputz. Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache mit den zuständigen Behörden und wird in einer Gesamtkonzeption festgelegt.

Bis ca. 30 cm über Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird ein Sockelputz einschließlich Anstrich ausgeführt.

#### 4.6 Hauseingänge

Aluminium Hauseingangstüre, außen Griffstange aus Edelstahl, innen Drückergarnitur, elekt. Türöffner, Farbe nach Farbkonzept. Im Bereich der Hauseingangsanlagen im Erdgeschoss befinden sich die Klingel- und Sprechanlagen (Türstationen) zu den einzelnen Wohnungen / Gewerbeeinheiten und die Briefkastenanlagen.

#### 4.7 Loggien / Terrassen

Die Absturzgländer der Loggien werden als Glasgeländer ausgeführt. Handlauf in Edelstahl.

Terrassen erhalten einen Belag gemäß Vorgaben der Landschaftsarchitektinnen (Preis fertig verlegt 55,- € Brutto).

#### 4.8 Dachstuhl & Dacheindeckung

Dachstühle als Holztragkonstruktion in zimmermannsmäßiger Verarbeitung, nach statischen Erfordernissen. Sparren nach Statik, Wärmedämmung zwischen den Sparren gemäß Energiebedarfsberechnung. Auf den Sparren werden zusätzlich Hydrophobierte Holzfaserdämmplatten als Unterdeckung aufgebracht.

Dachdeckungen in Ton- oder Betondachziegel, Dachneigungen gemäß zeichnerischer Darstellung. Die Dachfarbgestaltung erfolgt in Absprache mit den zuständigen Behörden und wird in einer Gesamtkonzeption festgelegt.

Sofern in den Planunterlagen Dachflächenfenster in den Wohnungen dargestellt sind, werden diese als VELUX Wohndachfenster (Schwingfenster) oder gleichwertig in der Größe 66 x 118 cm in weiß eingebaut.

#### 4.9 Klempnerarbeiten

Alle sichtbaren Dachentwässerungsanlagen, Verkleidungen und Verwahrungen werden in Titan-Zink ausgeführt.

#### 4.10 Schornsteinanlage / Abgasleitung

Die Schornsteinanlage und Abgasleitung wird entsprechend der Heizleistung dimensioniert und ausgeführt.

#### 4.11 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren in den oberirdischen Geschossen als Qualitätskunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Alle außenliegenden Räume erhalten mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp Beschlag. Sicherheitsglas nach gesetzlicher Anforderung.

Bodentiefe Lüftungsflügel erhalten als Absturzsicherung außen ein Design-Lochblech gemäß Ansichten der Planunterlagen.

Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige Aluminiumfensterbänke in der Standardfarbe des Herstellers (i.d.R. pulverbeschichtet EV1) eingebaut. Loggien- und Terrassentüren werden ohne Außenfensterbänke ausgeführt.

#### 4.12 Rollläden / Verschattung

Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden. Ausgenommen davon sind Dachflächenfenster. Rollläden an Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss, wenn von außen zugänglich, werden mit Aufschiebesicherungen ausgestattet. Haus 4 und Haus 6 erhalten an den Eckverglasungen elektrisch gesteuerte Textilscreens (Sichtschutz bei Nacht: 2, Sichtkontakt nach außen: 2 jeweils nach DIN EN 14501).

#### 4.13 Schließanlage

Schließfunktion nach Schließplan. Gesicherte Schließanlagen, Zylinder an Wohnungseingangs- und Gewerbeeinheitstüren mit Gefahrenfunktion. Die den Einheiten zugeordneten Kellerabteile sind gleich schließend mit der jeweiligen Einheit. Zu jeder Wohnung / Gewerbeeinheit gehören 3 Sicherheitsschlüssel.

#### 4.14 Außenanlagen

Die Freiflächen der Wohnanlage auf dem ehemaligen Neulinger-Areal stellen ein prägnantes Bindeglied zwischen Altstadt und Grünanlage am Seeweiher dar. In der Gestaltung der Wohnanlage ist die landschaftliche Formensprache des Parks spürbar. Im nordöstlichen Hofbereich entstehen Stellplätze.

Abwechslungsreich bepflanzte Stauden- und Gräserbeete mit locker eingestreuten Sträuchern sorgen für Attraktivität in den Freiflächen. Die Verwendung standortgerechter und klimaresistenter Baumarten und die Bewässerung der Pflanz- und Rasenflächen gewährleisten auch in heißen Sommern eine intakte grüne Vegetation. Alle Hauseingänge sind barrierefrei zu erreichen. Ein abgestimmtes Beleuchtungskonzept für die Freianlagen sorgt für Sicherheit und Stimmung in den Abendstunden.

Als Materialien für Wege- und Platzflächen kommen Pflaster- oder Plattenbeläge aus Beton oder Naturstein in Frage. Alternativ ist die Verwendung von Sonderasphalt denkbar. Für die Stellplätze wäre auch eine wasserdurchlässige Ausführung möglich, z.B. in Form von Drainfugenpflaster.

#### 4.15 Treppenhausbereiche / Aufzüge

Geschosstreppen: Treppenläufe mit betonierten Stufen aus Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteile nach Statik- und Schallschutzanforderungen.

Das Treppenhaus erhält einen keramischen Bodenbelag oder Natursteinbelag im Wert von 65,- €/m<sup>2</sup> brutto fertig verlegt. Treppengeländer als Stahlkonstruktion, mit Anstrich. Handlauf aus Edelstahl. Die Wände erhalten einen geglätteten Putz (Q3), auf diesen wird ein deckend weißer Anstrich aufgebracht.

Decken werden glatt verputzt bzw. gespachtelt, sie erhalten einen weißen Anstrich. Im Dachgeschoss werden die Dachuntersichten mit Gipskartonplatten beplankt, sauber verspachtelt und anschließend deckend weiß gestrichen (Oberflächenqualität Q3).

Personen-Aufzüge gemäß behördlicher Auflage und Planung. Kabine Innen mit Kunststoffbeschichtung in Lichtgrau, Türseite und Kabinentür aus Edelstahl, Raumhoher Spiegel, Kabinenboden mit lichtgrauen Kautschuk Noppen, Beleuchtung mit Wandfluter, Handlauf und Sockelleiste aus Edelstahl, Tragkraft pro Aufzug: 630 kg, 8 Personen, Geschwindigkeit: 1m/s.



#### 4.16 Eingangstüren von Wohnungen

Schall- und wärmedämmende Türblätter beidseitig in Weiß mit Weitwinkelspion. Sicherheitsschloss mit Profilzylinder für zentrale Schließanlage. Außenseite mit Türdrückerplatte, Innenseite mit Türdrücker aus eloxiertem Material. Die Türen erhalten unten eine zusätzliche Schallex-Dichtung. Stahlzargen mit Doppelfalz und umlaufender doppelter Gummidichtung.

#### 4.17 Tiefgarage

Für jede Wohnung ist in der Tiefgarage ein – separat zu erwerbender – Einzel-Pkw-Abstellplatz vorhanden. Die gemeinsam genutzte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Tor mit Schlüsselschaltung außen sowie Zugschalter innen; zusätzlich gibt es eine Fernbedienung.

Die Bodenflächen der Tiefgarage werden als Betonpflaster- bzw. Verbundsteinbelag ausgeführt.

Die Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich in Weiß. An den Decken sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Lüftungsleitungen montiert. Alle Stellplätze sind an den Wand- oder Bodenflächen beschriftet.

Die mechanischen Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen nach Brandschutzkonzept werden nach TGA-Fachplanung bemessen und ausgeführt.

#### 4.18 Abstellräume / Kellerräume

Im Untergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume. Der Boden erhält einen Fliesenbelag (Fliese fertig verlegt 55 €/m<sup>2</sup> brutto). Die Wand- und Deckenoberflächen sind weiß gestrichener Beton bzw. leichte Kellertrennwandsysteme. Als Kellertrennwandsystem kommt ein Trennwandsystem aus verzinktem Stahlblech zur Ausführung, z.B. Käuferle UTS-Trennwand-System oder gleichwertig.

An den Decken sind ggf. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Lüftungsleitungen montiert. Die Kellerabteile erhalten einen Ausschalter kombiniert mit einer Schuko-Steckdose und einer Leuchtstoffleuchte. Die Elektroleitungen der Kellerabteile werden als Aufputz-Installation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und im Zählerschrank abgesichert. Die Zugangstüre zum Kellerraum ist ausgestattet mit Profilzylinder der Schließanlage.

#### 4.19 Schleusen, Flure und sonstige Räume (Hausanschluss, Heizraum, Technik etc.) im Untergeschoss

Der Boden in Schleusen und Fluren erhält einen Fliesenbelag (Fliese fertig verlegt 55 €/m<sup>2</sup> brutto). Sonstige Räume erhalten keinen Bodenbelag, die Stahlbetonbodenplatte wird hier geglättet ausgeführt. Die Wand- und Deckenoberflächen sind weiß gestrichener Beton. Die Türen sind Stahltüren gemäß Brandschutzkonzept.

#### 4.20 Fahrradräume & Müllabstellräume

Die Bodenflächen im Fahrradraum unter Haus 3 und im Müllraum werden als Betonpflaster- bzw. Verbundsteinbelag ausgeführt. Abweichend davon erhält der Boden des Fahrradraumes unter Haus 6 eine geglättete Stahlbetonbodenplatte. Die Wand- und Deckenoberflächen sind weiß gestrichener Beton. Die Türen sind Stahltüren gemäß Brandschutzkonzept. In den Fahrradräumen werden feuerverzinkte Universal Fahrradständer für insgesamt ca. 90 Fahrräder montiert. Der Müllabstellraum erhält einen Unterflur-Tonnenaufzug für zwei 1.100 Liter Abfallcontainer.

Die mechanische Entlüftungsanlage des Müllraumes erfolgt nach TGA-Fachplanung. Der Müllraum ist mit einem Kaltwasseranschluss mit Anschlagschutz und einem zentralen Bodenablauf ausgestattet.

Müllgefäße sind nicht im Lieferumfang enthalten und durch die WEG Verwaltung zu beschaffen.

## 4.21 Schächte

Die Steigeschächte beinhalten die Ver- und Entsorgungsleitungen der einzelnen Wohnungen und ggf. Gewerbeeinheiten. Die Belegung der Schächte erfolgt gem. der Haustechnikplanung. Die Brandschottung erfolgt jeweils in den Geschossdecken. Verkleidung der Steigeschächte im Bereich der Wohnungen erfolgt mit gedämmten Gipskarton-Vorsatzschalen.

## 4.22 Fußbodenaufbau Wohnungen

Fußböden in Wohnungen als schwimmender Heizestrich (Fußbodenheizung, kurz FBHZ) mit Dämmungsaufbau (Trittschall- und Wärmedämmung) nach DIN. Umlaufender Isolierstreifen zu aufgehenden Bauteilen zur Vermeidung von Schallbrücken. Abstellräume und Technikräume erhalten einen schwimmenden Estrich ohne FBHZ.

## 4.23 Haustechnik (TGA)

### 4.23.1 Heizungsanlage

Zentrale Pellet-Heizanlage für das gesamte Objekt (Häuser 1 bis 6) mit zusätzlichem Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung in Verbindung mit autarken Wohnungsstationen zur dezentralen Warmwasserbereitung. Die Wärmezählung erfolgt über gemietete Verbrauchszähler mit Auslesung über Funk.

Die Treppenhäuser und die Gemeinschaftsräume werden ggf. über Heizkörper beheizt.

### 4.23.2 Verbrauchsmessung

Der Wärmeverbrauch, bzw. die Ermittlung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler die in den Wohnungsstationen angebracht werden. Die Wärmemengenzähler werden durch die Hausverwaltung angemietet und sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Der Strom wird über die Stromzähler der Stadtwerke Weißenburg abgerechnet. Jede Mieteinheit erhält einen extra Zähler.

Die Verbrauchserfassung für Kaltwasser, Warmwasser sowie Heizung erfolgt durch separate Zähler mit Funkauslesung in der Wohnungsstation. Diese werden dem Nutzer auf Mietbasis durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt.

### 4.23.3 Sanitärinstallation

Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Falleleitungen aus Gussrohren und/oder schallisolierten Kunststoffrohren in Installationschächten verlegt. Sanitärinstallation als Unterputzinstallation in den Wohnungen, Bädern und WCs, in der Küche als Aufputzinstallation (Eckventile und Abwasseranschluss unmittelbar am Installationschacht). Die Objektausstattung der Bäder, Duschbäder und WCs richtet sich nach der Darstellung im Beurkundungsplan.

Alle Terrassen und Loggien erhalten je einen selbstentleerenden frostsicheren Außenwasseranschluss.

### 4.23.4 Fußbodenheizung Wohnungen

Innerhalb der Wohnungen Fußbodenheizung mit separater Raumthermostateinzelsteuerung (außer Flure/Garderobe/Abstellraum). Die einzelnen Heizkreise der FBHZ sind über analoge Aufputz-Raumthermostate (Sondereigentum) regelbar.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung wird in Bädern der Wohnungen ein elektrischer Handtuchtrockner von Dimplex (TDTR 350), BxH: ca. 60 x 87 cm, oder ein gleichwertiges Modell in weiß eingebaut.

### 4.23.5 Lüftung zum Feuchteschutz

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt nutzerabhängig durch Fensterlüftung. Hierzu müssen diese im Bedarfsfall auch mehrmals täglich zur Stoßlüftung geöffnet werden.

Ein gesundes Raumklima zur Sicherstellung des Feuchteschutzes wird nutzerun-

abhängig sichergestellt. Hierbei erfolgt eine Entlüftung der Wohnung jeweils über die Sanitärräume (bei geschlossenen Küchen auch zusätzlich über diesen Raum) und eine kontrollierte und geräuscharme Nachlüftung über Zuluftöffnungen in den Fensterrahmen.

Zweistufiger Lüfterbetrieb in den Ablufträumen, in Stufe 2 manuell oder automatisch geschaltet. Die Grundlaststufe dient der Sicherstellung des Mindestluftwechsels (ganztägiger Betrieb), die Abluft wird über Dach geführt. Die in der DIN 1946-6 vorgesehenen höheren Vorgaben im Hinblick auf die reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und Intensivlüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen, werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

Dunstabzug in den Küchen ist nur als Umluft möglich. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Kellerräume sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sowie für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. In den ersten Jahren kommt es zu einem erhöhten Raumfeuchteanfall (Entfeuchtung verwendeter Baustoffe), hier muss durch den Nutzer eine ausreichende und richtige Lüftung sichergestellt werden.

#### 4.23.6 Elektroinstallationen

Der Elektrohauptanschluss ist im Hausanschlussraum untergebracht. Für jede einzelne Wohnung wird ein Zähler installiert. Ebenso wird jeweils ein Zähler für die Tiefgarage sowie das restliche Gemeinschaftseigentum installiert. Die Versorgung der jeweiligen Wohnungen erfolgt über die Steigeschächte. Ebenfalls über die Steigeschächte erfolgt die Versorgung der einzelnen Wohnungen mit Kabel für TV

und Telefon. Die Aufschaltung dieser Leitungen auf den jeweiligen Medienanbieter obliegt den Käufern und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE- und VNB Vorschriften (TAB) ausgeführt. Die Leitungen der Wohnungsinstallationen werden unter Putz, in den Geschossdecken (Leerrohre), im Fußbodenaufbau und in Trockenbauwänden ausgeführt. Elektroinstallation im Keller und Tiefgarage in Kabelschutzrohren auf Beton und Mauerwerk.

Die notwendige Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschaltern und Überspannungsschutzableiter, sowie ein Medienverteiler mit Telefon - und Breitbandkabelanschluss werden im Eingangsbereich (Diele, Flur) oder Abstellraum einer jeden Wohnung eingebaut. Auf Kundensonderwunsch (gegen Aufpreis) besteht die Möglichkeit, den Medienverteiler mit individuellen passiven Datennetzwerk für sämtliche Räume der jeweiligen Wohnung auszustatten. Aktive Komponenten bleiben unberücksichtigt.

In der Tiefgarage, den Schleusen, Fluren und sonstigen Räumen des Gemeinschaftseigentums wird ein handelsübliches Aufputz- Schalterprogramm zur Ausführung gebracht.

Gemeinschaftsbereiche wie Hauseingänge, Kellerflure, Treppenhäuser, Tiefgarage und Schleusen werden mit Aufputz-Beleuchtungskörpern als Wand und/oder Deckenleuchten ausgestattet. In den im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerräumen und -fluren werden Einfach-, Wechsel- oder Tasterschaltungen, ansonsten Präsenzmelder oder zeitgesteuerte Tasterschaltungen realisiert. Lage und Fabrikat der Leuchten nach Wahl des Bauträgers.

## 5. Sondereigentum

### 5.1 Innenwände / Innenputz

Nichttragende Innenwände in den Wohnungen werden aus Kalksandstein in einer Stärke von min. 11,5 cm in Wohnungen ausgeführt. Bei Drempele, Schachtverkleidungen o. ä. und in den Dachgeschossen (das oberste Geschoss) werden die nichttragenden Wände als Leichtbauwände / Trockenbauwände ausgeführt.

In allen Räumen der Wohnung werden die Massivwände mit geglättetem Putz (Q3) und deckend weißem Anstrich ausgeführt. In Bädern und WC-Räumen im Fliesenbereich erhalten die Wände einen Verputz bzw. Untergrund, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist. Leichtbauwände werden verspachtelt (Q3).

Der Putzanschluß an Holzbauteilen sowie Gipskartondecken wird mit Anschlussfugen ausgeführt. Diese Fugen sind unterhaltungsbedürftig, da durch nicht zu vermeidenden Holzschwund (z.B. im Dach) sowie Temperatur- und Raumklimaschwankungen Schwundrisse aus Bewegungen entstehen können. Diese Fugen sollten daher kontrolliert und bei auftretenden Rissen von den Erwerbern wieder geschlossen werden.

### 5.2 Loggien Fußbodenbelag

Loggien auf gedämmten Stahlbetondecken mit einem Belag aus Betonplatten in Zementgrau 40/40 cm (Preis fertig verlegt 55,- € Brutto).

### 5.3 Innenfensterbänke

Innenfensterbänke an nicht bodentiefen Fenstern (sofern vorhanden) aus Naturstein d=30mm.

## 5.4 Haustechnik (TGA)

### 5.4.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Zur Ausführung kommen Einrichtungsgegenstände der Fabrikate Keramag, Ideal Standard oder gleichwertig. Armaturen Fabrikat Ideal Standard, Hansgrohe, Grohe oder gleichwertig. Alle sanitären Einrichtungsgegenstände wie z. B. Waschtische, Handwaschbecken, Wandtiefspülklosetts aus Sanitärkeramik, Duschtassen und Badewannen aus Sanitäracryl, Farbgebung weiß. Einhebelwaschtischarmatur, Aufputzbrausearmatur mit Duschstange, Wannenfüll- u. Brausearmatur in verchromter Ausführung.

Auswahl aus Musterkollektionen des Bauträgers, teilweise gegen Aufpreis.

Hinweis: Um die Raumaufteilung in Bädern und WCs zu optimieren, können die laut DIN einzuhaltenden Mindestabstände für Sanitärobjekte von dieser vereinzelt abweichen.

### 5.4.2 WC

- » 1 x Handwaschbecken aus Kristallporzellan von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1 Plan, 38 x 50 cm
- » 1 x Hansgrohe Focus S Einhebel Waschtischmischer
- » 1 x Wandhängende WC-Anlage aus Kristallporzellan von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1 Plan mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz
- » 1 x Spiegel mit verdeckter Befestigung 60 x 60 cm
- » 1 x doppelter Handtuchhalter
- » 1 x verchromter Papierhalter

### 5.4.3 Bad

- » Waschtisch(e) aus Kristallporzellan von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1 Plan, 48 x 60 cm, Anzahl nach zeichnerischer Darstellung
- » 1x Hansgrohe Focus S Einhebel Waschtischmischer pro Waschtisch
- » 1 x Wandhängende WC-Anlage aus Kristallporzellan von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1 Plan mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz
- » In nicht barrierefreien Wohnungen: 1 x Duschwanne aus Sanitär-Acryl von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1 90 x 75, 90 x 90 oder 80 x 80 cm
- » In barrierefreien Wohnungen: 1 x Duschwanne aus Sanitär-Acryl von Ideal-Standard, Serie: Ultra Flat in der Größe 120 x 120 cm
- » 1 x Hansgrohe Focus S Einhebel Brausenmischer mit Brausenset Hansgrohe Croma 100 Multi/Unica'C Set 90 cm
- » 1 x Rechteck-Badewanne (sofern zeichnerisch dargestellt) aus Sanitär-Acryl von KERAMAG, Serie: Renova Nr. 1; 75 x 170 cm oder 80 x 180 cm
- » 1 x Hansgrohe Focus S Einhebel Wannenmischer mit Handbrause
- » 1 x Spiegel mit verdeckter Befestigung 100 x 60 cm
- » 1 x doppelter Handtuchhalter pro Waschtisch
- » 1 x verchromter Papierhalter

### 5.4.4 Ausstattung Elektroinstallation

In den Wohnungen, in Fluren und Gängen ab Erdgeschoss und in den gesamten Treppenhäusern wird ein einheitliches, modernes Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jäger, Merten, Jung, GIRA oder gleichwertig, Form kantig, Farbgebung reinweiß verbaut.

Die Wohnungen werden mit konventionellen Schaltern, Steckdosen, Brennstellen usw. funktionsgerecht und in ausreichender Anzahl ausgestattet. (in Anlehnung an die 1Sterne Ausstattung nach RAL-RG 678)

Gegen Aufpreis können hierzu weitere Komfortausstattungen, wie z.B. ein EDV-Netzwerk und die Elektroinstallation erweitert werden.

Die in den Wohn- und Schlafräumen vorhandenen Antennensteckdosen werden bis zum Übergabepunkt des Kabelnetzbetreibers (Kabelverteiler im jeweiligen Technikraum) zur Signalaufbereitung durch diesen betriebsfertig hergestellt.

#### **Wohn-/Esszimmer**

- » Mind. 2 Deckenbrennstellen
- » 3 Wechselschalter
- » 2 Ausschalter
- » 2 Dreifachsteckdosen
- » 3 Zweifachsteckdosen
- » Mind. 2 Einzelsteckdosen
- » 1 Antennensteckdose

#### **Schlafzimmer**

- » 1 Deckenbrennstelle
- » 2 Wechselschalter
- » 2 Zweifachsteckdosen
- » Mind. 2 Einzelsteckdosen
- » 1 Antennen-Anschlussdose

#### **Zimmer (Kinder, Büro, Arbeiten)**

- » 1 Deckenbrennstelle
- » 1 Ausschalter
- » 3 Zweifachsteckdosen
- » 2 Einzelsteckdosen

### **Küche**

- » 1 Deckenbrennstelle
- » 1 Wechselschalter
- » 1 Ausschalter
- » 1 Dreifachsteckdose
- » 1 Zweifachsteckdose
- » 1 Einzelsteckdose
- » 1 Herdanschlussdose
- » 1 Steckdose für Geschirrspüler
- » 1 Steckdose für Dunstabzug
- » 1 Steckdose für Kühlschrank
- » 1 Mikrowellenanschluss

### **Badezimmer**

- » 1 Deckenbrennstelle
- » 1 Wandauslass für z.B. Spiegelleuchte
- » 1 Kontrollschalter (im Windfang oder Flur angeordnet)
- » 1 Ausschalter beim Waschbecken
- » 1 Zweifachsteckdose
- » 2 Einzelsteckdosen oder als Kombination für Waschmaschine und Wäschetrockner

### **Garderobe**

- » Mind. 1 Deckenbrennstelle
- » 2 Wechselschalter
- » Mind. 1 Einzelsteckdose
- » 1 Innenstation Sprechanlage (kann auch in einen anderen Raum angeordnet sein)

### **Flur**

- » Mindestens 1 Deckenbrennstelle
- » Wechsel-, Kreuz-, oder Tasterschaltung (je nach Größe des Flures)
- » Mind. 1 Einzelsteckdose

### **Gäste WC**

- » 1 Brennstelle (Decke oder Wand)
- » 1 Kontrollschalter (angeordnet im Windfang oder Flur)
- » 1 Einzelsteckdose am Waschbecken

### **Abstellraum (geschlossen)**

- » 1 Deckenbrennstelle
- » 1 Aus- oder Kontrollschalter (je nach Raumausführung)
- » 1 Einzelsteckdose

### **Loggia / Terrasse**

- » 1 Wandleuchte (von innen aus schaltbar)
- » 1 Steckdose

### **5.4.5 Rauchmelder**

Alle Wohnungen werden mit Aufputz-Rauchmeldern nach DIN 14676 ausgestattet. Diese können vom Bauträger auch im Miet- oder Leasingmodell angeschafft werden, mit Abrechnung der laufenden Kosten über die Hausverwaltung (mit zeitgleichem Abschluss eines Wartungsvertrages).

#### 5.4.6 Sprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Innenstation als Verbindung zur Türstation der Audio-gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion. Die Türstation (Gemeinschaftseigentum) ist bauseits mit einer Videokamera ausgestattet. Gegen Aufpreis kann die Videofunktionalität in der Wohnung genutzt werden.

#### 5.4.7 Rundfunk- und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss und/oder über den Telefonanschluß nach Wahl des Nutzers gesichert. Die Beauftragung zur Freischaltung der bauseitigen Anschlüsse und deren Anschluss- und laufenden Kosten obliegen dem Nutzer.

### 5.5 Trockenbauarbeiten & Dachschrägen und -decken im DG

Alle Dachuntersichten werden mit Gipskartonplatten beplankt, sauber verspachtelt und anschließend deckend weiß gestrichen (Oberflächenqualität Q3).

### 5.6 Malerarbeiten

In den Wohnungen erhalten Wände (sofern diese nicht gefliest sind) einen deckenden Anstrich in der Farbe Weiß. StB-Geschossdecken und Gipskartondachschrägen werden glatt verspachtelt und deckend weiß gestrichen.

### 5.7 Innentüren von Wohnungen und Gewerbeeinheiten

In Wohnungen: Weißlack-Röhrenspankern-Türblätter und Zargen weiß lackiert. Die Türen werden mit Buntbartschloss und formschöner Drückergarnitur ausgestattet. Bäder und WC erhalten einen Badzellenbeschlag.

### 5.8 Wand- und Bodenfliesen

In Bädern wird der Boden und die Wände im Spritzbereich gefliest (im Duschbereich raumhoch, hinter den Waschbecken und WCs ca. 125 cm hoch). In WC's wird der Boden und die Wände im Bereich WC und Handwaschbecken bis ca. 125 cm hoch gefliest. Die Restflächen werden glatt verputzt, verspachtelt (Q3) und deckend weiß gestrichen.

Zur Auswahl stehen hochwertige Keramik Fliesen gemäß Bemusterung (Fliese fertig verlegt 65 €/m<sup>2</sup> brutto).

### 5.9 Bodenbelagsarbeiten

In allen nicht gefliesten Zimmern in Wohnungen wird Designboden gemäß Bemusterung verlegt. Materialpreis nach Bemusterung, fertig verlegt 40,- €/ m<sup>2</sup> brutto.

### 5.10 Treppe in der Maisonett-Wohnung Haus 4 (WHG 4.02)

Die Innentreppe wird als gerade Loft Treppe von Treppenmeister mit Stufen aus keilgezinkter / längsverleimter Buche, ca. 45 mm stark und mitlaufendem Geländer ausgeführt. Weitere Holzarten gemäß Bemusterung.

## 6. Allgemeine Bauausführung / Sonstige Hinweise

Sollte die Baubeschreibung in einigen Teilen den Projektplänen widersprechen, so gilt die Baubeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass an den Dachschrägen zwischen aufgehender Wand und Dachschräge Putzrisse entstehen können, die materialbedingt nicht zu vermeiden sind. Diese berechtigen nicht zu Regressansprüchen. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

### 6.1 Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen

Das Betreten der Baustelle, geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder der HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG noch der am Bau beteiligten Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

### 6.2 Abweichungen von der Bau- und Leistungsbeschreibung

Die HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG behält sich Änderungen im Bereich dieser Bau- und Leistungsbeschreibung vor, soweit diese Änderungen keine einschneidenden Wertminderungen darstellen. Änderungen durch Vorschriften und Auflagen der Behörden, aufgrund statischer wie auch technischer Erfordernisse bzw. durch Weiterentwicklung, bleiben grundsätzlich vorbehalten.

### 6.3 Material- und Farbgestaltung

Das gesamte Material- und Farbkonzept außerhalb und innerhalb des Gebäudes erfolgt ausschließlich nach Bestimmungsrecht der HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und dem Planungsbüro hochplan GmbH & Co. KG.

Alle über diese Bau- und Leistungsbeschreibung hinausgehenden Material- und Farbfestlegungen innerhalb der Wohnung durch den Käufer sind Sonderwünsche, die zusätzlich vergütet werden müssen.

### 6.4 Einrichtungsgegenstände

Die in den Bau- und Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände wie Betten, Schränke, Küchenzeilen oder Pflanzen etc. sind Möblierungsvorschläge; diese dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### 6.5 Bauausführung

Plan- bzw. Maßänderungen gegenüber den Baueingabeplänen aus architektonischen, konstruktiven, verkaufstechnischen oder anderen zwingenden Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden sowie Änderungen der Höhenangabe bleiben grundsätzlich vorbehalten.



## 6.6 Sonderwünsche / Eigenleistungen

Sonderwünsche sind nur mit schriftlicher Zustimmung der HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG möglich. Sie müssen rechtzeitig vor Ausführung bei der HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG schriftlich angemeldet, baurechtlich zulässig, konstruktiv und technisch ausführbar sein. Sonderwünsche müssen zusätzlich vergütet werden. Sollten für die Ausführung von Sonderwünschen Planungsänderungen notwendig sein, werden die Kosten für diese Leistungen auf Zeitnachweis dem Käufer in Rechnung gestellt. Basis hierfür ist die HOAI (Mittelsatz). Sofern im Kaufpreis enthaltene Leistungen vom Käufer nicht in Anspruch genommen werden, besteht kein Anspruch des Käufers auf Erteilung einer Gutschrift, es sei denn, die HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG gibt hierzu schriftlich das Einverständnis.

Sonderwünsche sind nur mit schriftlicher Zustimmung der HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG möglich. Mögliche Gewerke für Eigenleistungen sind Malerarbeiten sowie nichtkeramische Bodenbelagsarbeiten.

## 6.7 Werbung

Die HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG ist berechtigt, während der Bauzeit und während der Zeit der Folgebetreuung die Baustelle bzw. die fertig gestellte Wohnanlage werblich zu nutzen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen. Auch darf die HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG eine Musterwohnung im Gebäude einrichten und diese nach Fertigstellung in der Zeit der Folgebetreuung nutzen.

## 6.8 Einzug

Der Einzug ist ab dem Tag der Übergabe und Zahlung der vorletzten Rate möglich. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Bauherr: **HBG Eichstätter Straße 4 Weißenburg GmbH & Co. KG**  
Im Weinbrod 5  
91781 Weißenburg

---

Planung: **hochplan GmbH & Co. KG**  
Industriestraße 4  
91757 Treuchtlingen  
Tel. +49 9142 / 975 407 - 0  
[www.hochplan.de](http://www.hochplan.de)

hochplan